



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MONSIEUR THIERRY ASTRUC
MAIRE DE LAYRAC SUR TARN
MAIRIE
89, CHEMIN DE LA MONTGISCARDE
31 340 LAYRAC SUR TARN

Réf : SB.JB.SD.2019_202
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 18 juillet 2019

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Projet de Modification n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 03 juillet 2019, reçu le 08 juillet 2019, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de modification n°1 du PLU.

Vous trouverez ci-dessous nos observations et avis sur ce projet.

La modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de « La Payrolière », d'une superficie de 2.3 ha, au Sud-Est du bourg, le long de la RD 22.

Ce projet amène plusieurs observations :

Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée par :

- La nécessité de faciliter l'accueil de nouvelles populations, car la commune enregistre une baisse démographique.
- Depuis l'approbation du PLU en 2011, 11 logements ont été réalisés en densification de la zone urbaine, ce qui correspond à 50% du potentiel de densification. Il est précisé (p. 18 et 19) que le potentiel résiduel en densification est difficile à mettre en œuvre en raison de la configuration des parcelles, de la multiplication des accès, ...
- La zone AU de 1.36 ha ouverte à l'urbanisation est située en aléa faible du PPRI.

Il est rappelé que le PADD du PLU en vigueur prévoit la réalisation de 25 logements à l'horizon 2020, pour permettre l'accueil de 60 à 70 habitants supplémentaires et atteindre une population de 380 habitants en 2030.

La commune dispose d'un solde de 14 logements pour atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 tel qu'il est présenté dans le dossier doit être mieux étayé et justifié :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z

Il s'agit de démontrer que les capacités des zones U et AU ouvertes à l'urbanisation ne permettent pas la réalisation de l'objectif communal. La carte (p. 12) qui localise les constructions réalisées doit être complétée en identifiant le potentiel résiduel d'intensification des zones urbaines. Quels sont les motifs de non urbanisation de la zone AU, rétention foncière ?

L'OAP qui est définie dans le projet prévoit la réalisation de 16 lots d'habitat individuel ce qui représente une densité relativement faible (7 log./ha). Même si elle est compatible avec SCOT Nord Toulousain prévoit une densité de 6 à 10 log./ha pour les communes dépourvues d'assainissement collectif. Dans l'avis de la Chambre d'agriculture de 2011 sur le projet de PLU arrêté nous demandions que cette zone soit aménagée avec une densité de l'ordre de 12 log./ha et ce afin de limiter la consommation d'espaces. La localisation de la zone à proximité immédiate du bourg justifie une densité plus importante. En conséquence, nous encourageons la commune à optimiser la densité.

Le schéma d'aménagement prévoit une voirie de desserte structurante à double sens intégrant des aménagements piétons et des plantations d'alignement. Il est précisé p. 87 qu'« en raison de l'enjeux paysager particulièrement sensible sur ce secteur de transition vers les zones rurales » un cheminement piéton et une haie champêtre seront rajoutés en limite agricole. Ce paragraphe doit être mieux rédigé (partie laissée en rouge).

Nous sommes sensibles à l'aménagement des zones de transition avec l'espace agricole dans les opérations d'urbanisme. Nous notons que le règlement prévoit une distance d'implantation des constructions principales à 14m des limites séparatives jouxtant la zone agricole (côté Sud-Ouest).

Concernant les espaces boisés, espaces libres et plantations, le règlement (article AU 13) renvoie aux préconisations de l'orientation d'aménagement.

Nous suggérons de revoir le schéma d'aménagement (p. 88) pour le rendre plus explicite, il est simplement mentionné en légende « traitement paysager particulier ».

Nous recommandons d'imposer des plantations écran sur les fonds de parcelles en limite avec l'espace agricole sur une épaisseur de 3m minimum.

Concernant l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 sur l'agriculture, le dossier précise qu'une partie de la surface du projet est en production grande culture (soja en 2017). Cette information n'est pas suffisante. Nous demandons que soient précisées les conséquences de la perte de ces surfaces de productions sur la ou les exploitations agricoles concernées.

P. 19, paragraphe 5.1.3.1 il est indiqué que le PLU en vigueur ne dispose pas d'OAP. Hors le PLU dispose bien de 2 OAP : pour la zone AU située au lieu-dit « Les Prés Hauts », elle prévoit 4 logements sur une surface de 1.36 ha et pour la zone AU0, objet de la présente modification, qui prévoit



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 **Toulouse** cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

11 logements. Le dossier d'OAP est disponible sur le site internet de la commune :

<https://www.layracsurtarn.fr/fr/action-social-sante/urbanisme.html>

En synthèse, nous ne remettons pas en cause de besoin pour la commune de prévoir une partie de son développement urbain sur des surfaces en extension, par l'ouverture de la zone AU0.

Nous émettons les réserves suivantes sur le contenu du dossier qui conditionnent notre avis favorable :

- Le dossier doit être complété pour mieux justifier l'ouverture à l'urbanisation et les conséquences sur l'activité agricole.
- L'orientation d'aménagement doit être revue pour préciser le traitement des franges avec l'espace agricole.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés de la prise en compte de notre avis avant l'approbation de la modification du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Serge BOUSCATEL,

Président



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 911A

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

