DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Enquête publique préalable à :

La 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAYRAC SUR TARN

Enquête publique du 19 août 2019 au 19 septembre 2019, prescrite par arrêté municipal n°2019/19 du 2 juillet 2019, dans la commune de LAYRAC SUR TARN

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Laurent MERCY

⇒ Destinataire : M. le Maire de la commune de LAYRAC SUR TARN
⇒ Copie : Mme La Présidente du Tribunal Administratif de TOULOUSE

Table des matières

A – Rapport du commissaire enquêteur 5
I. Généralités 6
1.1 Objets de l'enquête 6
1.2 Cadre juridique 6
1.3 Procédure avant enquête 6
1.4 Autorité responsable du projet 7
1.5 Le dossier porté à l'enquête publique 7
1.5.1 Constitution du dossier 7
1.5.2 Composition du dossier d'enquête publique 7
1.5.3 Commentaires du commissaire enquêteur 9
II. Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de modification du PLU 9
2.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone AU_0 9
2.2 Adaptation du règlement écrit compte tenu des évolutions législatives 11
2.3 Règlement applicable à la zone AU0 12
2.4 Règlement graphique 12
2.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation 12
2.6 Commentaires du commissaire enquêteur sur les objectifs poursuivis et les évolutions du PLU 12
III. Préparation, organisation et déroulement de l'enquête publique 14
3.1 Pièces administratives 14
3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur 14
3.1.2 Arrêté municipal d'enquête publique et avis 14
3.2 Préparation de l'enquête publique 14
3.2.1 Réunion préparatoire 14
3.2.2 Concertation sur l'arrêté et l'avis 15
3.3 Exécution de l'enquête publique 15
3.3.1 Lieu et siège de l'enquête publique 15
3.3.2 Durée de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur 15
3.3.3 Mesures de publicité de l'enquête publique 16
3.3.4 Consultation du dossier par le public 17
3.3.5 Le registre d'enquête 18
3.3.6 Déroulement de l'enquête 18
IV. Analyse des observations des PPA et du public 18
4.1 Classement thématique et analyse des observations des PPA 18
4.2 Analyse des observations du public 23
4.2.1 Classement comptable des observations du public 23
4.2.2 Observations recueillies en cours d'enquête 23
4.2.3 Classement thématique des observations du public 32
V. Analyse des réponses de la commune de LAYRAC sur TARN aux observations des PPA, du public et questions du commissaire enquêteur 34

B – Conclusions du commissaire enquêteur 45
I. Rappel des objets de l'enquête publique 46
II. Conclusions du commissaire enquêteur 46
II.1. Sur la régularité de la procédure 46
II.1.1. Respect de la procédure 46
II.1.2. Préparation et déroulement de l'enquête publique 47
II.2. Sur l'analyse du dossier 48
II.3. Bilan avantages – inconvénients du projet de modification du PLU 49
II.3.1. Avantages du projet de 1ère modification du PLU de LAYRAC sur TARN 49
II.3.2. Inconvénients du projet de 1ère modification du PLU de LAYRAC sur TARN 49
II.3.3. Bilan avantages-inconvénients du projet de 1ère modification du PLU de LAYRAC sur TARN 52
IV. Avis du commissaire enquêteur 53
C - ANNEXES 55

A – Rapport du commissaire enquêteur

I. Généralités

1.1 Objets de l'enquête

La présente enquête publique porte sur la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LAYRAC sur TARN, sise dans le département de la Haute Garonne, en vigueur depuis le 18 octobre 2011.
L'objet principal de cette première modification du PLU est **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU_0) d'une surface de 2,28 ha.**
Cette première modification permet par ailleurs :

- **Des ajustements réglementaires** institués par la loi n° 2014-366 (loi ALUR) et de la recodification partielle du code de l'urbanisme pour la mise à jour du règlement écrit :
  - Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)
  - Suppression de la surface minimale des parcelles
  - Remplacement de la surface hors œuvre nette (SHON) par la surface de plancher
- **L'adaptation du règlement en zone AU**
- **La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) pour la zone ouverte à l'urbanisation

Il convient de noter que cette première modification ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.
Il est indiqué qu'elle n'induira aucune réduction d'espace boisé classé, de zone agricole, de zone naturelle et forestière ou de protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
Cette première modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.
Elle n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable formelle (voir infra).

1.2 Cadre juridique

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre réglementaire et législatif prévu notamment par les articles L.151-1 et suivants, L.153-19, L.153-36 à 44, R.104-28, R121-14-1 et R121-15,8°, R123-1-1 et R123-2,2°, R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme et les articles L.123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46 du code de l'environnement ainsi que l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales.

Commentaire du commissaire enquêteur : *le commissaire enquêteur prend acte de ces dispositions règlementaires*

1.3 Procédure avant enquête

En amont de l'enquête publique, ce projet a fait l'objet de plusieurs délibérations, arrêtés ou avis :

- Une délibération n° 2018/32 du 20 décembre 2018 prise par le conseil municipal de la commune de LAYRAC sur TARN, motivée par l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.
  Cette délibération fait partie du dossier d'enquête publique et joint en annexe 2
- Un arrêté n° 2019/19 du 2 juillet 2019 du maire de la commune de LAYRAC sur TARN prescrivant la première modification du Plan Local d'Urbanisme. Cet arrêté est joint en annexe n°3.

1.4 Autorité responsable du projet

Le maître d'ouvrage et responsable du projet est M.Thierry ASTRUC, maire de la commune de LAYRAC sur TARN, 89 chemin de la Mongiscarde, 31340 LAYRAC sur TARN.
Le conseil municipal de la commune de LAYRAC sur TARN est l'autorité compétente pour prendre, après l'enquête publique, la décision d'approbation de la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAYRAC sur TARN.

1.5 Le dossier porté à l'enquête publique

1.5.1 Constitution du dossier

La Mairie de LAYRAC sur TARN a confié l'élaboration du dossier au bureau d'études URBACTIS, 1289 rue des Pyrénées 31330 GRENADE sur GARONNE.
Le maître d'ouvrage a fourni toutes les informations nécessaires à la consultation du dossier d'enquête publique, en a vérifié le contenu et en assume la responsabilité.
Une version informatique m'a été transmise par courriel le 11 juillet 2019 et une version papier m'a été fournie le 22 juillet lors de la réunion préparatoire.

1.5.2 Composition du dossier d'enquête publique

A l'ouverture et à la clôture de l'enquête publique, le dossier soumis à l'enquête publique comportait :

- Une copie de l'arrêté 2019/22 du 22 juillet 2019 portant organisation de l'enquête publique
- L'avis d'enquête publique
- Le dossier du projet de 1ère modification du PLU
- Le règlement graphique projet de la 1ère modification du PLU
- Le dossier de demande d'examen au cas par cas adressée à la DREAL
- La décision de la MRAe en date du 1er juillet 2019 de « dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme sur la modification n°2 du PLU de Layrac sur Tarn (31) ».
  Remarque du commissaire enquêteur : l'intitulé de cette décision comporte une erreur matérielle car il s'agit bien de la **première** modification du PLU.
- Les avis des Personnes Publiques Associées :

Le responsable du projet a notifié le projet de modification du PLU de la commune de LAYRAC sur TARN aux personnes publiques associées le 3 juillet 2019 conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.
Les PPA suivantes ont émis des avis qui sont détaillés et analysés par thème au chapitre 4.1 :

- **La Direction Départementale des Territoires** dans son courrier en date du 23 juillet 2019 fait état d'observations et de modifications nécessaires au projet de modification du PLU :
  - Conformité de la densité avec le SCOT Nord Toulousain,
  - Le règlement relatif au secteur UA doit faire l'objet de modifications,
  - Nécessité de revoir les OAP relatives au secteur AU ouvert à l'urbanisation,
  - Evolution possible de l'urbanisation,
  - Correction d'erreurs matérielles.
- **La Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne,** dans son courrier en date du 18 juillet 2019 émet un avis favorable avec les réserves suivantes :
  - Compléter le dossier pour mieux justifier l'ouverture à l'urbanisation,
  - Revoir le traitement paysager de la zone tampon entre le futur lotissement et la parcelle agricole,

- Mieux analyser les conséquences sur l'activité agricole,
- Revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

➢ **Le SDIS 31**, dans son courrier du 22 juillet 2019 fait des rappels règlementaires concernant le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau et souhaite être associé, éventuellement, lors de la définition précise de l'aménagement,

➢ **La Région Occitanie**, dans son courrier en date du 25 juillet, accuse réception du courrier et fait état d'une réponse dans les meilleurs délais,

➢ **La Chambre des Métiers de l'Artisanat de la Haute Garonne,** dans son courrier du 18 août 2019, signale n'avoir aucune remarque particulière à formuler,

➢ **Le Conseil Départemental de la Haute Garonne,** sur les accès à la RD 22 et la nécessité de mettre en place une raquette de retournement au bout de la voierie interne,

➢ **Le SCOT nord Toulousain** émet un avis favorable sous réserve d'améliorer le projet de la commune et l'argumentation du projet de modification du PLU sur la base de recommandations qui sont détaillés au chapitre IV,

➢ Les observations du public reçues par courrier ou par mail, annexées au registre d'enquête,

➢ Le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Il se compose d'un fascicule composé de 5 chapitres :

- Chapitre 0 : 4 pages – Pièces administratives

Ce chapitre comprend la délibération n°2018/32 du 20 décembre 2018 ayant pour objet la motivation pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme

- Chapitre 1 : 18 pages – Additif au rapport de présentation

Ce chapitre comprend 5 parties :

- Un préambule présentant les objectifs de cet additif,
- Les objets de la modification,
- Le contexte de la modification analysant successivement :
  - Le contexte géographique,
  - Le contexte démographique,
  - Le contexte agricole, urbain, environnemental et paysager.
- La justification de la procédure,
- Justification des objets de la modification détaillant la localisation du projet, l'objet de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_0 et les incidences sur les documents constitutifs du PLU.

- Chapitre 2 : 41 pages – Règlement écrit

Ce chapitre comprend :

- Des dispositions générales
- Des dispositions applicables aux zones
- Les palettes des teintes

- Chapitre 3 : 8 pages – Extrait des orientations d'aménagement et de programmation

Ce chapitre comprend :

- Un préambule rappelant le contexte règlementaire et législatif de la création d'OAP
- La localisation de la zone soumise à OAP
  - Description et enjeux du site
  - Principe d'aménagement
  - Schéma d'aménagement

- Chapitre 4 : 2 pages – Extrait du règlement graphique

Ce chapitre comprend deux pièces :

- La modification de la zone soumise à OAP
- Le règlement graphique à l'échelle communale

1.5.3 Commentaires du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation joint au dossier d'enquête ne répond pas entièrement aux prescriptions de l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment son 3°.
Cependant, le chapitre I expose assez clairement les objectifs de cette modification du PLU et compréhensible par le public mais pourrait être plus démonstratif sur les objets de la modification du PLU.
En effet, le chapitre 2 – Objets de la modification ne cible qu'un objet n°1 : ouverture à l'urbanisation de la zone AU_0 alors que la carte illustrant ce chapitre fait état de deux objets.
Il aurait été plus cohérent de signaler dès ce chapitre que l'ouverture à l'urbanisation induisait de facto la modification du règlement (texte et graphique) et la rédaction d'OAP.
Il aurait été opportun de signaler que cette 1ère modification du PLU permettait la mise en conformité du règlement avec les législations et règlementations (Loi ALUR, notamment) prises depuis l'approbation du PLU en 2011.

J'ai par ailleurs pris acte des avis des personnes publiques associées et consultées, en particulier les réserves et observations émises par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental, la DDT et le SCOT.

L'analyse, par le commissaire enquêteur, des observations des PPA se fera au chapitre IV.

II. Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de modification du PLU

La première modification du PLU de la commune de LAYRAC sur TARN, répond à plusieurs objectifs et enjeux analysés ci-après.

2.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone AU_0

Contexte
La commune de LAYRAC sur TARN est une commune d'environ 300 habitants, située à 30 km au nord de Toulouse et membre de la communauté de communes de Val'Aïgo.
Elle est concernée par le SCOT Nord Toulousain adopté le 4 juillet 2011 et modifié le 20 décembre 2016.
La commune de LAYRAC sur TARN a connu une baisse de sa population de 1990 à 1999 (264 habitants) puis un regain démographique pour atteindre 327 habitants en 2015. Depuis, la population a très nettement baissé puisque la population est de 301 habitants au dernier recensement de 2019 (non publié par l'INSEE).
Le SCOT Nord Toulousain a pourtant fixé des objectifs de 380 habitants à l'horizon 2020 par la construction annuelle de 2,35 logements.

Justification du projet
La commune n'a délivré que 11 permis de construire depuis l'approbation du PLU de 2011, soit 50 % des possibilités de densification offertes en zone urbaine par comblement des dents creuses conformément au PLU actuel.

Ce comblement des dents creuses se heurte maintenant à plusieurs problèmes :

- La commune est dépourvue d'assainissement collectif
- Multiplication des accès
- Les fonds de parcelles sont souvent étroits et peu propices à l'urbanisation
- Certaines parcelles sont boisées avec un risque de dégradation de la biodiversité
- L'unique zone AU est située en grande partie en zone d'aléa faible au PPRI

Compte tenu de ces éléments, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone AU_0, dont l'essentiel des terrains appartient à la commune.

Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il est dit dans la note de présentation que le PLU en vigueur ne comporte aucun document relatif aux OAP et que la commune souhaite créer des OAP sur le secteur ouvert à l'urbanisation pour encadrer le schéma de développement.

Sur le règlement écrit

Un secteur Aua de la zone AU est créé pour le projet d'aménagement de la zone ouverte à l'urbanisation « La Payrolière ».

En conséquence, les articles suivants sont modifiés (rouge : modification)

L'article AU2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

Dans le secteur Aua l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionné au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'article AU3 « Accès et voirie »

Dans le secteur Aua l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionné au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'article AU4 « Desserte par les réseaux »

Dans le secteur Aua, sur chaque parcelle, 50% des eaux pluviales seront traitées dans le cadre de l'aménagement paysager.

L'article AU6 « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques»

Dans le secteur Aua, les constructions principales, situées côté nord-est doivent s'implanter à un retrait minimum de 10 mètres de la limite de propriété avec la RD 22 et à un retrait minimum de **8** mètres de la limite d'emprise de la voie de desserte interne.

Pour les constructions principales situées entre la voie de desserte et la zone agricole, le retrait minimum par rapport à la voie de desserte est fixé à **4** mètres.

Dans tous les cas :

- L'ensemble constitué des deux places de parking couvertes puis des garages doivent être implantés à l'alignement de la limite d'emprise de la voie de desserte interne et en limites séparatives mitoyennes.

Toutes les autres constructions secondaires (autres que garages) doivent s'implanter soit en retrait de la voie de desserte avec un minimum de **5**m.

L'article AU7 «Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Dans le secteur Aua, les places de parking couvertes et les garages doivent être implantées en limites séparatives latérales. Néanmoins la construction d'annexes de ce type ne peut pas être contigüe d'une parcelle à l'autre. Pour la construction principale, la distance par rapport à la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas les constructions principales doivent être en retrait de 14 mètres minimum des limites séparatives postérieures (côté sud ouest)

L'article AU9 « Emprise au sol des constructions »

Dans le secteur Aua, Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,30 par lot.

L'article AU11 « Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords »
Les dispositions ci-après ne s'appliquent que dans le secteur Aua :
- Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU.
- Le volume de la construction sera simple et de forme parallélépipédique. Il devra respecter les principes d'implantations figurant sur le plan d'aménagement du lotissement.
- Les toitures auront des pentes comprises entre 28 et 35% et seront constituées de tuiles canal à emboitement mécanique dans les tons foncés, choisies dans la palette ci-annexée.
- La verticalité des baies vitrées ou ensemble verticaux de toute hauteur sont préconisées sur les façades sur voies. Concernant les lots 1 à 8 en R+1 la hauteur minimum de la baie vitrée sera de 5.50m. Pour les lots 9 à 15 en RDC la hauteur minimum à 2.40m. Elles seront doublées par des claustras. Les lignes de faîtages seront parallèles à la voie centrale pour les constructions principales et perpendiculaires à la voie centrale pour les places de parkings couverts et les garages. Il ne pourra pas y avoir de faitages décalés sur une même construction.
- Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent. Leur teinte sera choisie dans la palette en annexe du présent règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abri de jardin, etc… Seront traités de la même façon que les constructions principales.
- Les clôtures seront implantées en retrait de 1,50ml de la limite de la voie interne pour qu'une haie végétale y soit plantée composée de plusieurs essences conformément à la palette végétale ci-annexée.
Les autres clôtures devront être doublées d'une haie végétale composée de plusieurs essences conformément à la palette végétale ci-annexée.
L'article AU12 « Stationnement des véhicules »
Dans le secteur Aua, 2 places de stationnement couvertes sont obligatoires par parcelle hors garage et 1 place de stationnement par lot dans l'espace commun.
L'article AU13 « Espaces boisés classés » est ajusté, en secteur Aua, afin de respecter les principes définis au sein des OAP.
Dans le secteur Aua le traitement paysager est conditionné au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Sur le règlement graphique
Il est dit dans la note de présentation que l'espace est repéré comme espace soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation et est classé en secteur Aua.

2.2 Adaptation du règlement écrit compte tenu des évolutions législatives

- Analyse du dossier
  La loi ALUR de 2014 a supprimé les articles 5 et 14 dans chaque zone du PLU.
  Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 a supprimé la référence au SHON pour la remplacer par la surface de plancher.
- Evolution du règlement écrit
  - Les articles suivants du règlement écrit sont supprimés avec la mention « Supprimé par la loi ALUR » :

  Articles : Ua5, Ub5, AU5, A5, N5, Ua14, Ub14, AU14, A14, N14
  - Les articles suivants du règlement écrit ont été modifiés avec la mention « ~~SHON~~ Surface de plancher »

  Articles : Ub12, AU12

2.3 Règlement applicable à la zone AU0

Le règlement applicable à la zone AU0 a été supprimé avec la mention : « ~~REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU0~~ »
Cette ancienne zone AU0 est dénommée Aua et le règlement de la zone AU lui est applicable avec les modifications citées plus haut.

2.4 Règlement graphique

La seule modification du règlement graphique concerne l'ancienne zone AU0, dénommée sur la carte zone AU.

2.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

En préambule, il est fait un rappel des textes régissant la création des OAP.
La localisation de la zone soumise à OAP correspond bien à la zone Aua nouvellement créée.
La surface est de 2,3 ha et il est prévu d'y implanter 16 lots (± 1) et fera l'objet d'une seule opération d'aménagement.
Les principes d'aménagement sont décrits et concernent :

- Le réseau viaire
- Un cheminement piéton
- La création d'une zone verte
- La création d'un espace public
- L'aspect extérieur des bâtiments respectera les dispositions du règlement écrit
- La mise en place de clôture qui devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier et respectant les dispositions du règlement écrit.
- Il est rappelé la desserte du site par les réseaux

Le commissaire enquêteur *note que des dispositions ne semblent pas avoir fait l'objet d'une écriture définitive puisqu'il est fait mention dans le texte de « Rajout d'une haie champêtre en limite agricole + rajout la liaison piétonne + zone verte au sud-est et non au sud-ouest. Rajouter le gabarit des voies à minima »*

2.6 Commentaires du commissaire enquêteur sur les objectifs poursuivis et les évolutions du PLU

Je prends note de la volonté de la commune de LAYRAC sur TARN de développer sa croissance démographique conformément au PADD et au SCOT Nord Toulousain.
Je prends acte du choix de la commune, en fonction des contraintes (pas d'assainissement autonome, zone inondable, densification urbaine peu adaptée) qui s'est porté sur l'ouverture à l'urbanisation de l'unique zone AU_0 mise en place dans le PLU de 2011.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite des modifications du PLU sur le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP.
***Sur la forme de ce projet de modification** :*
Même si le dossier reste compréhensible tant sur les objectifs que sur les modifications induites, la rédaction gagnerait en cohérence et en lisibilité par une réécriture partielle des objets de la modification :

- *Au paragraphe 2 : objet de la modification, le texte ne cite qu'un seul objet et la carte afférente en cite 2. L'objet n°2 concerne-t-il la modification des règlements écrit et graphique et/ou la création d'OAP ?*
- *Au paragraphe 5 : il est fait état d'un seul sous paragraphe 5.1*

***Sur le règlement écrit** :*
J'ai pris bonne note de la prise en compte des évolutions législatives dans la modification du règlement écrit et de la suppression des articles relatifs à la zone AU_0.
Les modifications principales portent sur le traitement des articles concernant la zone Aua (issu de l'ouverture de la zone AU_0 à l'urbanisation).
La rédaction de l'article AU11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » me semble poser problème.
En effet, il est dit,

- *D'une part que le volume des constructions sera simple et de forme parallélépipédique. Il devra respecter les principes d'implantation figurant sur le plan d'aménagement du lotissement*
- *D'autre part que la verticalité des baies vitrées ou ensemble verticaux de toute hauteur sont préconisées sur les façades de voies. Concernant les lots 1à 8 en R+1, la hauteur sera de 5.50 m. Pour les lots 9 à 15 en RDC, la hauteur minimum à 2,40.*

Cette rédaction laisse à penser qu'il est fait référence à un règlement de lotissement qui aurait défini les parcelles avec leur numérotation et que le choix du type de construction avec des baies vitrées est déjà arrêté.

***A mon sens, ces références à un plan d'aménagement n'ont pas lieu d'être dans un règlement de PLU qui doit définir des principes d'aménagement, notamment dans les OAP, et ne pas rentrer dans le détail qui sera défini ultérieurement par le choix d'un lotisseur/aménageur que la commune aura retenu** (voir par ailleurs l'avis de la DDT).*

J'ai pris bonne note à l'article AU9 du coefficient d'emprise au sol de 0,30 dans la zone Aua. Cela permet d'envisager des constructions assez importantes sur les parcelles constructibles.

***Sur le règlement graphique** :*
Le règlement graphique comporte une erreur car la zone de la Payrolière ouverte à l'urbanisation est nommée AU au lieu de AU_a.

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Contrairement à ce qui est dit dans le dossier, le PLU en vigueur, approuvé en 2011, comporte des OAP (ces dernières sont accessibles sur le site internet de la commune) qui concernent deux zones :

- *La Payrolière, classée en zone AU_0*
- *Les Prés Hauts classée en zone AU*

Il aurait été opportun de revoir les OAP définies dans le PLU de 2011 pour les modifier ou les compléter car celles qui sont décrites dans le projet de modification du PLU sont trop simples et manquent singulièrement d'ambition.
Par ailleurs, comme il a été dit plus haut, certains paragraphes devront être complétés.

Sur les incidences environnementales du projet de modification du PLU
J'ai pu noter que le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidence environnementale ni sur la trame verte et bleue identifiée par le SCOT et ne concerne pas de corridor écologique.
La MRAe, dans son avis, considère également que le projet n'a pas d'impact environnemental.

Sur les incidences agricoles
Il est seulement dit dans le dossier que la zone agricole est peu impactée : il aurait été nécessaire de développer l'impact du projet qui concerne effectivement des zones cultivées (voir l'avis de la Chambre d'Agriculture).

Sur le PADD
Je note que le projet de modification du PLU ne modifie pas le PADD.

Sur la compatibilité avec le SCOT Nord Toulousain
J'ai pris bonne note des axes et orientations du SCOT, décrites pages 16 à 18 du dossier.
En lien, à mon sens, avec le projet de modification du PLU, j'ai noté les prescriptions suivantes :

- *P 114 : privilégier une extension urbaine en épaisseur et en continuité des principales zones urbaines*
- *P 116 : des objectifs de densité urbaine à atteindre en construction neuve : dans le cas de la commune de LAYRAC sur TARN, sans assainissement collectif, 6 à 10 logements par ha.*

***Cependant, au vu de la population de 301 habitants en 2019, il sera impossible, avec cette seule modification du PLU, d'atteindre l'objectif de 380 habitants en 2020 fixé par le SCOT** : en effet, 16 lots, même en considérant une famille de 4 personnes, feraient augmenter la population à 365 personnes, toute chose étant égale par ailleurs.*

III. Préparation, organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Pièces administratives

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 9 juillet 2019, référencée n° E19000115/31, Madame la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.
L'objet de l'enquête visé par cette décision est : la 1ère modification du plan local d'urbanisme de la commune de Layrac-sur-Tarn.
Cette décision n° E19000115/31 est jointe en annexe 1.

3.1.2 Arrêté municipal d'enquête publique et avis

M. Le Maire de la commune de LAYRAC sur TARN a prescrit l'ouverture d'une procédure d'enquête publique par arrêté municipal n°2019 /22 du 22 juillet 2019.
L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis d'enquête publique sont joints en annexes 4 et 4 bis.

3.2 Préparation de l'enquête publique

3.2.1 Réunion préparatoire

Une réunion d'organisation a eu lieu le 22 juillet 2019 dans les locaux de la mairie de LAYRAC sur TARN, en présence de M. Thierry ASTRUC, maire de la commune et de Mme Florence SANCHEZ, secrétaire de mairie.
L'objet de cette réunion était :

- De prendre connaissance du dossier,
- Définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête (période de l'enquête, nombre et date des permanences, publicité : affichage et presse).

En **préambule**, M. Le Maire a rappelé le contexte, les objectifs et les moyens de parvenir à ces objectifs :

- La commune de LAYRAC sur TARN est une commune rurale composée essentiellement d'habitat ancien, sans assainissement collectif,
- Sa population décroit pour arriver à 300 habitants en 2019 et cette diminution crée une distorsion au sein de la communauté de communes de VAL' AÏGO par rapport aux communes voisines, notamment vis-à-vis des équipements collectifs que sont la crèche et l'école primaire,
- La rétention foncière, la faible part des logements vacants et le nombre réduit de permis de construire délivrés ne permet pas d'atteindre l'objectif de 380 habitants en 2020 fixé dans le SCOT,
- Il existe des opportunités du fait de la proximité de Toulouse, de ses accès par l'autoroute et de la présence d'aire de covoiturage et de la mise en place de tiers-lieux dans les communes voisines pour attirer des personnes désirant la qualité de vie d'un village rural,
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone en grande partie propriété communale permettrait la mise en place d'un lotissement de qualité pour lequel la commune souhaite une exigence architecturale rappelant l'ancrage patrimonial des anciens séchoirs à tabac. La commune souhaite par ailleurs que le lotissement futur comprenne des gammes de maisons différentes pour assurer une mixité sociale.

L'examen rapide du dossier a permis de mettre en évidence une incohérence mineure dans la rédaction du rapport au niveau de la définition des objets de la modification : il est annoncé dans le texte un seul objet alors que la carte de la zone à urbaniser fait état de 2 objets.
De même, la rédaction des OAP comprend des imprécisions laissant à penser que le document doit être complété.
M. Le Maire n'a pas souhaité faire modifier le document par le bureau d'études à ce stade, préférant attendre les conclusions de l'enquête publique pour corriger et compléter le document de modification du Plan Local d'Urbanisme.

3.2.2 Concertation sur l'arrêté et l'avis

L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête a ensuite été rédigé en concertation avec le commissaire enquêteur (échange de courriels), conformément aux dispositions de l'article R123-9 du code de l'environnement.

3.3 Exécution de l'enquête publique

3.3.1 Lieu et siège de l'enquête publique

Conformément à l'article 4 de l'arrêté précité du 22 juillet 2019, l'enquête a été ouverte dans les locaux de la mairie de la commune de LAYRAC sur TARN

3.3.2 Durée de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée du 19 août 2019 au 19 septembre 2019 pour tenir compte des jours d'ouverture de la mairie soit 31,5 jours.
Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu au siège de la mairie aux dates et heures suivantes :

- Lundi 19 août 2019 de 9 h à 12 h
- Samedi 7 septembre 2019 de 9 h à 12 h
- Jeudi 19 septembre 2019 de 9 h à 12 h

Commentaire du commissaire enquêteur : M. Le Maire a souhaité qu'une des permanences se déroule le samedi 7 septembre, jour du marché afin de permettre au plus grand nombre de pouvoir rencontrer le commissaire enquêteur.

3.3.3 Mesures de publicité de l'enquête publique

Si le projet de 1ère modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable, le projet a été présenté, parmi d'autres, dans le bulletin municipal de décembre 2018 et lors de la cérémonie des vœux avec la possibilité de laisser des commentaires sur un cahier ouvert en mairie.

3.3.3.1 Affichage

La présente enquête publique a fait l'objet de la publicité suivante :

- Affichage au moins 15 jours avant le commencement de l'enquête publique par le biais d'une affiche conforme à l'article R123-11 du code de l'environnement et à l'arrêté ministériel du 24 avril 2014 (affichage à partir du 5 août 2019 et pendant toute la durée de l'enquête).
- Réalité de cet affichage sur le panneau extérieur de la mairie, sur deux panneaux situés au centre du village et au siège de la communauté de commune Val'Aïgo, 2 avenue Saint Exupéry 31340 Villemur sur Tarn

Affichage mairie

Affichages au centre du village

Affichage ComCom

3.3.3.2 Insertion dans la presse locale

L'enquête publique a fait l'objet de publications dans la presse :

- La Dépêche du Midi-31 : parutions les 02/08/2019 et 23/08/2019
- Le Petit Journal : édition du 13/09/2019

Cette dernière parution n'est pas conforme à la règlementation mais la mairie de LAYRAC sur TARN avait pourtant fait le nécessaire pour que cette parution ait lieu les 02/08/2019 et 23/08/2019. Le petit Journal a fait paraître une annonce le 30/08/2019 mais qui comportait de grossières erreurs quant à la localisation de l'enquête publique. Il s'agit d'une erreur du Petit Journal qui s'en est expliqué par mails et a donc proposé de faire paraître l'annonce dans son édition du 13/09/2019.

3.3.3.3 Site internet

L'enquête publique a fait l'objet d'une insertion sur le site internet de la commune conformément à l'article R123-11, II du code de l'environnement, à l'adresse suivante :
https ://www.layracsurtarn.fr/fr/stockage-des-actus/an_2015-1-2-1-1/modificationpluenquetepublique.html

3.3.3.4 Commentaires du commissaire enquêteur

Je note la volonté du M. Le Maire de la commune de LAYRAC sur TARN d'assurer une large publicité autour de ce projet de modification du PLU :

- *Présentation du projet dès le début de l'année 2019*
- *Affichage réglementaire et bien disposé au siège de la mairie, dans le village et au siège de la communauté de communes à Villemur sur Tarn*
- *La publication sur le site internet de la commune, conforme à la règlementation est un plus pour une meilleure information de la population.*
- *La publication dans la presse, malgré le dysfonctionnement du Petit Journal, a été réalisée*

3.3.4 Consultation du dossier par le public

3.3.4.1 Modalités de consultation

La consultation du dossier, par le public, était possible pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur support papier à la mairie de LAYRAC sur TARN, aux heures et jours habituels d'ouverture au public
- Sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : https ://www.layracsurtarn.fr/fr/stockage-des-actus/an_2015-1-2-1-1/modificationpluenquetepublique.html

Par ailleurs, cette consultation pouvait également se faire sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public en mairie de LAYRAC sur TARN aux heures d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Enfin, il était expressément stipulé dans l'arrêté du 22 juillet 2019 que toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de LAYRAC sur TARN, dès publication de l'arrêté.

3.3.4.2 Modalités de formulation des observations et propositions

Les observations et propositions pouvaient être formulées conformément à l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2019 de la façon suivante :

- **Par courrier électronique** à l'adresse suivante : layracsurtarn@gmail.com

- **Par écrit sur le registre** d'enquête ouvert à cet effet aux jours et heures habituels d'ouverture de ***la mairie de LAYRAC sur TARN***,

- **Oralement** en rencontrant le commissaire enquêteur lors de l'une des permanences.

- **Par lettre adressée** ou déposée à la mairie de LAYRAC sur TARN 89 chemin de la Mongiscarde 31340,

3.3.4.3 Consultation des observations pendant l'enquête

Les observations et propositions du public formulées conformément au paragraphe précédent étaient consultables à la mairie de LAYRAC sur TARN ainsi que sur le site internet de la commune :
https ://www.layracsurtarn.fr/fr/stockage-des-actus/an_2015-1-2-1-1/modificationpluenquetepublique.html

3.3.5 Le registre d'enquête

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 19 août 2019, à l'ouverture de l'enquête.
Les observations inscrites sur le registre d'enquête sont détaillées au chapitre 4.2.2
J'ai procédé à la clôture du registre à l'issue de l'enquête le 19 septembre 2019.

3.3.6 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident au niveau des permanences, dans de bonnes conditions matérielles dans la salle des délibérations.
En outre, l'équipe municipale s'est montrée, tout au long de l'enquête, à l'écoute de mes demandes.

Au niveau des permanences, les visites, observations et propositions sont détaillées au chapitre 4.2.2.

IV. Analyse des observations des PPA et du public

4.1 Classement thématique et analyse des observations des PPA

Les avis des personnes publiques associées et consultées sont joints au dossier d'enquête publique. Dans ce chapitre seront analysées les observations des PPA et le courrier de la commune en date du 18 septembre 2019, accompagnée d'une lettre du fermier exploitant des parcelles agricoles dans la zone concernée par le projet en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture, classées par thème.

Thématique n°1 : densité de l'urbanisation

- Avis de la DDT :
  - L'additif au rapport de présentation précise que la densité observée depuis 2012 serait d'un peu plus que 6 logements/ha soit le minimum demandé par le SCOT pour une commune dépourvue d'assainissement collectif,
  - Une clarification est à faire entre les 11 PC accordés depuis 2011 et les 7 PC figurant sur la carte figurant page 12,
  - La densité proposée en zone Aua de 6,52 à 7,39 (de 15 à 17 logements) devrait compenser la faible densité probable en zone AU en partie située en zone inondable.
- Avis de la Chambre d'Agriculture :
  - Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_0 doit être mieux étayé et justifié,
  - Il est rappelé que le PADD prévoit la réalisation de 25 logements et atteindre une population de 380 habitants en 2030,
  - Compte tenu des 11 logements réalisés, il resterait un solde de 14 logements à réaliser
  - Il faut justifier que les capacités des zones AU et U ne permettent pas d'atteindre l'objectif communal. La carte des constructions réalisées devrait être complétée en identifiant le potentiel résiduel d'urbanisation,
  - La densité prévue de 7 logements/ha prévue sur la zone Aua est faible, même si elle compatible avec le SCOT. La proximité du bourg pourrait justifier une densité de 12 logements/ha,

Réponse du maire sur ce point :

- La démographie est en baisse avec une population de 301 habitants au dernier recensement soit 8 % par rapport au dernier recensement alors que le PLU de 2011 prévoyait un objectif de 380 habitants en 2020.
- Au sein de la communauté de communes, la commune de LAYRAC sur TARN est la seule en décroissance avec des conséquences financières tant du point de vue de la Dotation Global de Fonctionnement que de la participation financière aux investissements à venir, notamment sur la compétence école partagée avec deux communes à démographie croissante.
- Le PLU aurait dû se traduire par une augmentation de la population mais la rétention foncière en zones U et AU n'a pas permis d'atteindre l'objectif., entrainant la modification du PLU. Dans le cadre de la prochaine mandature, une révision de PLU sera engagé intégrant une réflexion sur l'assainissement.
- La densité retenue pour l'urbanisation de la zone concernée est compatible avec le SCOT et résulte du choix de la commune de préserver l'identité du village en proposant un habitat de qualité à cette population en recherche de cette identité.

➢ Avis du SCOT Nord Toulousain :

- Le choix fait par la commune d'ouvrir une zone AU_0 est compatible avec le SCOT
- Cependant, l'ouverture de la zone AU_0 n'empêche pas la densification des dents creuses si les propriétaires le souhaitent.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_0 n'apporte pas de solutions aux problématiques des dents creuses
- La vignette mixte de 10 ha allouée à la commune (P115) devrait faire l'objet d'un bilan de consommation, notamment par rapport aux 11 PC délivrés depuis 2011.
- Le Syndicat regrette l'absence de justification du potentiel de densification.

Analyse du commissaire enquêteur

La densité observée est effectivement conforme au SCOT mais dans sa limite basse.
L'explication donnée dans le rapport réside dans l'absence d'assainissement collectif, l'impossibilité de poursuivre le comblement des dents creuses du fait de contraintes de voiries et la présence de zones inondables.
Cependant, il manque effectivement une analyse plus approfondie des possibilités d'urbanisation, en regard, notamment de la vignette de 10 ha signalée dans le SCOT
Ainsi, les 11 PC délivrés depuis l'approbation du PLU devraient être reportés sur une carte (seuls 7 y figurent dans le rapport) en regard des possibilités qui avaient été détaillées dans le PLU de 2011 en zones U et AU des pages 72 à 76. Il serait intéressant de connaître les freins à l'urbanisation et à la densification de ces zones et de mettre en évidence le potentiel urbanisable.
Néanmoins, compte tenu du constat effectué et si le problème vient du manque de mutation foncière, il est normal que la commune, propriétaire d'une partie de la zone AU_0 veuille prendre la main sur la dynamique de croissance de la population en ouvrant la zone AU_0 à l'urbanisation.
La remarque de la Chambre d'Agriculture et du SCOT concernant la densité de la future zone Aua est justifiée et il conviendrait de mieux expliquer la densité retenue voire de viser une densité plus élevée.

Thématique n°2 : Règlement

➢ Avis de la DDT :

- Il est noté que l'ajout de nouvelles règles s'apparentent plus à un règlement de lotissement ou de cahier des charges,
- A l'article 3, l'accès direct à la RD22 devra être interdit,

- Nécessité d'ajouter des croquis pour la compréhension des reculs par rapport aux voies et limites séparatives,
- L'interdiction de s'implanter en limite séparative si le voisin a déjà édifié son garage n'est pas possible règlementairement,
- A l'article 11, les toitures terrasses végétalisées devront être autorisées,
- Les hauteurs de baies en façade sur rue devront être justifiées,
- Les dispositions faisant référence aux n° de lot du futur lotissement et aux principes d'implantation devront être retirées (les règles deviennent caduques au bout de dix ans),
- Les dispositions d'un PLU ne peuvent interdire de clore sa propriété,
- Les dispositions imposant un recul de 1,50 m des clôtures par rapport à la voie interne devront être retirées.

➢ Avis du SCOT Nord Toulousain :
- Il conviendrait de replacer les nouvelles règles concernant les constructions de la zone Aua (Art AU11) dans l'alinéa « constructions neuves » et non pas après l'alinéa « rénovations ».

➢ Avis du SDIS :
- Nécessité de dimensionner les réseaux pour assurer la sécurité et l'intervention des secours dans des conditions optimales.

Analyse du commissaire enquêteur

Je prends acte des dispositions règlementaires et des modifications signalées par la DDT et le SCOT.
Au-delà de la conformité aux dispositions législatives et règlementaires, ce règlement laisse à penser que le projet d'aménagement de la zone est déjà arrêté.
Le règlement écrit ne peut y faire référence et devra faire l'objet d'une réécriture partielle.
Je fais mienne la remarque concernant la nécessité d'ajouter un croquis pour la compréhension des reculs.
Par ailleurs, la référence à des hauteurs de baies sur rue semble faire référence à des choix architecturaux et ne précisent pas vis-à-vis de quelle voie elles doivent être installées.
Ces références architecturales ont plus leur place dans les OAP que dans un règlement.
Le PLU de 2011, page 63, précisait que dans toutes les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation, la défense contre l'incendie devra être assurée. L'article AUA : « desserte par les réseaux » devra être complété avec les réseaux incendie.

Thématique n°3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

➢ Avis de la DDT :
- Les OAP devraient proposer des formes urbaines, y compris la typologie d'habitat attendue respectant la qualité du bourg existant,
- La haie champêtre prévue en limite de la zone agricole devra être réalisée en arbres de moyenne tige pour préserver la vue en arrière-plan sur le paysage,
- Le profil en travers de la liaison piétonne avec le bourg devra être précisé,
- Les indications en rouge page 8 des OAP devront faire l'objet d'une rédaction définitive palliant les oublis.

➢ Avis de la Chambre d'Agriculture :
- Il est rappelé que le PLU dispose de deux OAP dont une sur la zone objet de la modification du PLU,

- Ces OAP doivent être revues pour préciser le traitement des franges avec l'espace agricole et il est recommandé d'imposer des plantations écrans en limite de l'espace agricole sur une épaisseur de 3m,
- Finaliser la rédaction des OAP : haie champêtre et cheminement piéton.

Réponse du maire sur ce point :

- La séparation entre le lotissement et la zone agricole est prévue par un retrait des constructions de 14 m,
- Ce retrait sera conforté par une clôture en panneaux grillagés de 1,80 m de hauteur et une haie constituée d'un double alignement avec des arbres de haute tige distant de 5 m.

➢ Avis du Conseil Départemental de la Haute Garonne :

- Nécessité de positionner l'accès à la RD22 plus au sud et ne pas oublier la raquette de retournement à l'autre bout de la voirie interne.

➢ Avis du SCOT Nord Toulousain :

- Le syndicat regrette le manque de précisions dans la description des futurs réseaux viaires ainsi que sur leurs possibilités de continuités avec le centre bourg.

Analyse du commissaire enquêteur

Comme il a été dit précédemment, le PLU approuvé de 2011 dispose d'OAP sur la zone dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue.
Ces OAP initiales devront être revues et complétées par les réflexions de l'équipe municipale en place et les remarques formulées :

- *Parti pris architectural*
- *Profil de le voie piétonne*
- *Réalisation d'une haie champêtre : à ce sujet, je note une discordance entre les avis de la DDT et de la Chambre d'Agriculture. La DDT souhaite une haie préservant la vue et la Chambre d'Agriculture une plantation écran. Les OAP devront préciser quel type d'espace tampon il convient d'installer.*
- *La limite sud de la RD22 au droit de la zone est en surplomb et plantée de platanes d'une hauteur d'environ 20 m. Il conviendrait d'analyser l'impact de ces platanes sur les futures constructions, en regard du recul imposé.*

Thématique n°4 : évolution de l'urbanisation

➢ Avis de la DDT :

- Nécessité d'envisager l'urbanisation future de la commune et de s'interroger sur le maintien de la zone AU située en grande partie en zone inondable,
- Proposition d'envisager l'extension de l'urbanisation au sud de la zone Aua, à partir de la voie centrale du futur lotissement, un deuxième accès à la RD22 n'étant pas possible.

➢ Avis du SCOT Nord Toulousain :

- Il serait opportun de mettre en évidence le potentiel urbanisable afin de mieux préserver les endroits que la commune souhaite protéger et renforcer le règlement des zones UA et UB afin d'éviter de recourir à une consommation foncière accrue.

Analyse du commissaire enquêteur

Les remarques de la DDT et du SCOT Nord Toulousain nécessitent une réponse de la commune que je sollicite dans le PV de synthèse.
Cependant, ces remarques revoient sans doute à une révision du PLU qui n'est envisagée par la commune qu'à l'horizon 2022.

Thématique n°5 : Conséquence sur l'activité agricole

- Avis de la Chambre d'Agriculture :
  - Une partie de la zone Aua étant plantée en soja, il convient de mieux analyser les conséquences de la perte de ces surfaces de production sur la ou les exploitations agricoles concernées

Réponse du maire sur ce point :

- La propriété communale d'une superficie de 1,17 ha n'est pas consacrée à l'agriculture
- La partie agricole utilisée par l'EARL des Amats concerne 1,11 ha : le fermier exploitant signale que ces parcelles ne peuvent pas être irriguées et sont détachées du reste de l'exploitation sur 175 ha. La perte de surface est donc parfaitement absorbable par l'exploitation et ne provoque aucune déstructuration du parcellaire

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la mairie et du fermier exploitant cette zone.

Thématique n°6 : corrections d'erreurs matérielles

- Avis de la DDT :
  - Indiquer Aua (au lieu de AU) sur le document graphique et la notice explicative (Page 14 et dernière page)
  - Indiquer le périmètre de l'OAP sur le document graphique

Analyse du commissaire enquêteur

Il s'agit de modifications mineures qu'il conviendra d'apporter lors de la réécriture du règlement.

4.2 Analyse des observations du public

4.2.1 Classement comptable des observations du public

Le détail du nombre d'observations est donné dans le tableau suivant :

Date des permanences	Nombre de visites	Observations orales	Dépositions registre lors permanences	Dépositions registre hors permanences	Adresse électronique	Correspondance adressée au CE
19/08/2019	1					
07/09/2019	3	1	1			
19/09/2019	7	3	3			
Total	11	4	4	3	5	6

4.2.2 Observations recueillies en cours d'enquête

4.2.2.1 Observations recueillies lors des permanences

Permanence du 19 août 2019 :

La demande de Mme SALES concerne la possibilité de réhabilitation d'une construction familiale située sur la parcelle 246 en vue d'y habiter. Cette parcelle est située en zone A où toute construction autre que pour les services publics, à intérêt collectif ou activités agricole est interdite.
Mme SALES s'étonne que les parcelles voisines soient classées en zone Ah, où des possibilités de rénovation ou d'extension sont possibles, et que la parcelle 246 ne le soit pas.
Elle m'a indiqué à l'oral qu'elle avait déjà fait cette demande au maire.

Commentaires du commissaire enquêteur :
La demande de Mme SALES n'entre pas dans le champ de la présente enquête publique, ce qu'elle reconnait.
Cependant, il y a lieu de prendre en considération cette demande car elle pourrait participer aux objectifs de la commune de favoriser la croissance démographique de la commune.

Permanence du 7 septembre 2019 :

M. et Mme PALENZUELA, propriétaire sur une parcelle située au sud-est de la zone Aua, ont déposé une observation sur le registre d'enquête publique craignant les nuisances sonores dues à la circulation,
Mme Emmanuelle FRANC a déposé le 6 septembre 2019 sur l'adresse électronique de la commune un courrier qui m'a été remis par la mairie le matin avant l'ouverture de la permanence. Ce courrier a été coté, paraphé et annexé au registre d'enquête.
Mme FRANC a souhaité commenter et compléter ce courrier.
Ce courrier a été largement diffusé par les soins de Mme FRANC auprès des habitants de la commune (environ 80 envois).
Il comprend 4 pages de texte et une carte du lotissement envisagé par la commune sur la zone Aua.
Après un rappel et les attendus de l'enquête publique, Mme FRANC met en avant plusieurs observations et questions, résumées ci-après :

- Pourquoi une modification partielle du PLU alors qu'une révision totale aurait permis d'avoir une vision globale de l'aménagement de la commune, réfléchir aux raisons de la

baisse de la population avant de l'augmenter et envisager une association avec les communes voisines ?
- Pourquoi les dents creuses ne se remplissent pas ?
- La création de ce lotissement va augmenter la population de 20% avec des nuisances de circulation,
- Quel type de population va s'installer en fonction du coût des habitations ? Ces nouveaux habitants vont-ils s'intégrer à la population existante ?
- Y a-t-il une réelle demande de venir habiter dans la commune, loin des activités économiques, sans services (transport, commerces, école et crèches saturées) et avec un assainissement individuel ?
- Impact sur l'environnement : imperméabilisation des sols et entrave à la circulation des animaux,
- Manque de communication et d'information sur ce projet,
- Projet de lotissement déjà très avancé car le terrain municipal serait pratiquement vendu à une société d'aménagement et de construction sans appel d'offres,
- La commune se désengage de la construction : la société en charge du lotissement respectera elle les préconisations de la mairie ?
- Y aurait-il une opération financière de la part d'élus : sont-ils propriétaires des autres parcelles ?
- Le plan du lotissement est joint à ce courrier et il est dit que toutes les maisons seront identiques,
- En conclusion, les récipiendaires du courrier sont invités à faire part de leurs observations dans le cadre de l'enquête publique.

Pour compléter ce courrier, Mme FRANC a souhaité, oralement, apporter d'autres observations :
- Elle a fait état de problèmes d'inondations en 1998 ou 1999, liés à un barrage en amont qui aurait lâché. La construction du pont au centre du village et le manque d'entretien des ruisseaux ont entrainé l'inondation de la zone concernée par le lotissement,
- Elle regrette qu'il n'y ait pas eu d'appel d'offres pour le choix du lotisseur,
- Elle rappelle qu'il n'y a pas de bassin d'emplois au village ni de commerces, ce qui entrainera des problèmes de déplacements,
- Elle craint que le village ne devienne un village dortoir,
- Elle aurait souhaité que soient envisagés d'autres projets sur la zone : par exemple pour les sportifs handicapés, colonies de vacances d'été, seigneuriales, lieu de rencontre car il n'y a pas de lieu où les gens peuvent se retrouver dans le village…
- Elle pense que le village devrait être relié aux autres villages avoisinants pour un partage des activités, voire fusionné,
- Elle signale le problème du traitement des eaux pluviales qui viennent de l'amont et qui arriveront sur le lotissement situé en aval de la route,
- Le raccordement au réseau d'assainissement aura un coup supplémentaire pour les nouveaux arrivants obligés de réaliser un assainissement autonome dans un premier temps,
- Pourquoi l'assainissement collectif n'est pas réalisé avant la construction du lotissement ?
- Les nouveaux propriétaires devront réaliser un assainissement autonome et ensuite se raccorder au réseau collectif, ce qui entrainera des frais,
- Pourquoi une telle précipitation sur cette modification du PLU alors qu'une révision plus large serait préférable ?
- Elle suspecte le maire de vouloir faire une opération financière personnelle car il est propriétaire d'une parcelle,
- Enfin, elle souhaite une réunion publique car elle dit que la population manque d'information.

Réponses du commissaire enquêteur :
Au-delà du classement thématique des observations du public décliné ci-après, j'ai souhaité apporter des réponses à certaines questions ou affirmations :

- *Au sujet de l'inondation signalée en 1998 ou 1999, j'ai fait remarquer que le PPRI réalisé durant les années 2000 n'avait pas pris en compte ce risque et que la zone concernée n'était pas classée en zone d'aléas,*
- *Au sujet de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, j'ai rappelé le contexte règlementaire qui nécessite de respecter un délai de 9 ans après la création de la zone à urbaniser s'il n'y a pas d'acquisitions significatives,*
- *En ce qui concerne la mise en cause du maire, j'ai signalé que le maire actuel n'était pas élu lors de l'élaboration du PLU de 2011 mettant en place la zone à urbaniser AU_0.*

M. François DRUET m'a remis un courrier qu'il a ensuite complété par envoi sur la boite mail de la mairie, ce courrier ayant été complété et corrigé par la suite. Le courrier final a été coté, paraphé et annexé au registre d'enquête.
Ce courrier comporte deux pages.
M. DRUET n'est pas d'accord sur la révision partielle du PLU tant sur la forme que sur le fond :

- Il est dit que le maire, même s'il n'est pas en accord total avec le projet, souhaite poursuivre l'action de ses prédécesseurs : une révision plus large en intégrant des réflexions induites par l'OAP, notamment en intégrant des demandes de particuliers,
- Il souhaite que la population soit associée à une réflexion globale sur le devenir de la commune,
- Augmentation de la circulation automobile déjà dangereuse,
- Le choix du lotissement est à éviter car il n'est pas certain que la forme finale soit maitrisée et que les pratiques agricoles en bordure ne sont peut-être pas respectueuses de l'environnement,
- La qualité du lotissement dépend de l'équipe de construction/ conception qui doit être choisie sur appel d'offres,
- Il est fait état qu'un seul aménageur a répondu car il est évident que la clientèle rechigne à acheter ce type de produit,
- Il est noté une augmentation de 1 ha de la surface initiale sans que le plan cadastral soit joint au dossier ni sur la façon dont les parcelles vont être acquises,
- Cette augmentation de surface n'est pas gênante car elle permet au contraire de réduire les nuisances de bruit et de respect de l'environnement,
- Pourquoi ne pas envisager une OAP, en accord avec le SCOT, intégrant la création d'une zone d'activité de type tertiaire en créant une structure de recherche ou tout type d'aménagement proche de l'agriculture, activité majeure du village ?

Commentaire du commissaire enquêteur :
Sur le point de l'augmentation de la surface, je constate que la zone Aua nouvellement créée est d'une surface identique à la zone AU_0 prévue au PLU de 2011

M.DRUET a ajouté oralement d'autres observations :

- Il y a nécessité de voir si des développements de l'urbanisation en zone agricole sont possibles sur l'ensemble de la commune,
- Le fait d'être dans la communauté de communes n'est pas suffisant et il souhaite une fusion de communes avec les villages avoisinants.

Décision du commissaire enquêteur
Une réunion publique d'information est demandée, comme la règlementation le prévoit au cours d'une enquête publique.
Après avoir pris l'attache du maire de la commune, j'ai décidé de ne pas donner suite à cette demande :

- *L'organisation d'une telle réunion nécessite des délais qui auraient pour conséquence de prolonger l'enquête publique : je n'en vois pas l'intérêt compte tenu de la faible participation du public à cette enquête à la date du 7 septembre 2019,*
- *Cette réunion d'information risque de déborder sur des sujets qui dépassent le cadre de la présente enquête publique,*
- *Le maire souhaite organiser une réunion publique après la clôture de l'enquête publique pour présenter le projet et prendre en compte les résultats de l'enquête.*

Permanence du 19 septembre 2019 :

M.STUBER est passé pour vérifier si j'avais eu connaissance de son courrier envoyé par mail le 18 septembre 2019 et complété par un mail adressé à la mairie durant la permanence. Ces interventions ont été annexées au registre d'enquête.
Les observations sont détaillées au § 4.2.2.2 ci-après,

Mme ALAUZET a déposé un courrier, annexé au registre d'enquête.

- Elle émet un avis défavorable au projet de lotissement au lieu-dit La Payrolière,
- Elle se plaint des maisons qui ont été édifiées autour de son domicile engendrant des nuisances,
- LAYRAC ne doit pas ressembler à MIREPOIX,
- Pas d'assainissement,
- La rentrée de recettes fiscales n'est pas sûre suivant la population qui s'installera,
- En revanche, si les familles ont des enfants, cela risque de poser des problèmes pour les structures du SGEP,
- L'arrivée de nouveaux habitants va engendrer des nuisances de circulation.

Mme BELOT, qui a déposé un courrier en mairie le 17 septembre 2019 qui a été inséré au registre d'enquête et a été coté et paraphé par mes soins sur le registre d'enquête est passée pour compléter son courrier
Ce courrier fait état des préoccupations suivantes :

- Le projet de lotissement ne prend pas en compte les demandes faites dans le cadre du Grand Débat,
- Absence de services publics,
- Absence d'assainissement collectif,
- Réseau de transport collectif a minima,
- Obligation de posséder une ou plusieurs voitures,
- Le projet entrainera des contraintes écologiques et environnementales dans un village à vocation agricole,
- Interrogation sur l'agrandissement de la zone AU_0 porté à l'ouverture à l'urbanisation, sachant que la propriété communale est de 1,17 ha et la zone à urbaniser est de 2,28 ha,
- Dénaturation du paysage par la construction de deux bandes de maisons en contrebas du village : une photo est jointe, prise depuis l'aval dans une parcelle agricole et montrant la rangée de platanes le long de la RD22 ainsi que l'église en amont.

- Le village doit cependant continuer à vivre et le terrain communal pourrait être mise en réserve foncière pour répondre aux besoins futurs des habitants du villages et des villages avoisinants pour une crèche ou autres projets,
- Proposition de créer un espace paysager de façon à réduire les nuisances agricoles,
- Le projet est fait sans concertation et dans la précipitation.

Lors de la permanence du 19 septembre 2019, Mme BELOT a complété son courrier par les observations suivantes, portées au registre d'enquête :

- Elle n'est pas hostile au développement de la commune et considère normal de valoriser le terrain communal,
- Mais le projet de lotissement ne correspond pas à cet objectif,
- Elle cite le problème de l'intégration de cette nouvelle population dans un village rural,
- Elle note que la commune devrait faire appel à des professionnels de l'urbanisme présents sur la commune,
- Elle note aussi le conflit d'intérêt du maire qui est propriétaire de deux parcelles sur la zone à urbaniser,
- Ce projet n'est pas la première nécessité de la commune,
- Elle regrette le manque de publicité autour de ce projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Sur le point de l'augmentation de la surface, je fais la même remarque que précédemment et constate que la zone Aua nouvellement créée est d'une surface identique à la zone AU_0 prévue au PLU de 2011.

Mme RAYNAUD Anaïs a fait des observations orales retranscrites au registre d'enquête sans faire d'observations écrites considérant que le commissaire enquêteur avait noté ses observations :

- Elle est d'accord avec le développement de la commune et l'accroissement de la population,
- Elle s'interroge toutefois sur le choix du lotisseur et son encadrement par la commune,
- Elle pose la question des marges de manœuvre sur la surface des terrains et des maisons pour que les acquéreurs fassent appel à un architecte,
- Elle souhaite que le lotisseur fasse un traitement paysager avant la vente des terrains,
- Elle serait favorable à ce qu'il existe plusieurs types de maisons pour ne pas avoir un lotissement uniforme,
- Elle pose la question de savoir s'il est possible de ne construire que sur la partie communale,
- Elle s'interroge sur la réalité d'avoir quinze familles qui seraient intéressées,
- Elle souhaite qu'on s'intéresse à la réhabilitation du bâti ancien.

Mme Marie Laure GRIMAL, qui a déposé un courrier le 19 septembre 2019 avant l'heure d'ouverture de la permanence est passée pour compléter son courrier. Le courrier, coté, paraphé et annexé au registre d'enquête, fait état des observations suivantes :

- Le projet de lotissement n'est pas conforme au PADD, à savoir sur les points suivants : maîtriser le développement de la commune, maintenir l'activité agricole et conserver la qualité de vie et des paysages,
- Elle souhaite que l'étude du lotissement reste à venir,
- Elle note les impacts suivants :
  - La population et son bien être : gênes occasionnées à la population autochtone, intégration de la nouvelle population,
  - Equipements et services à offrir,

    - L'assainissement à réfléchir à partir des études déjà réalisées,
    - La sécurité routière.
- La qualité architecturale et la forme urbaine, en lien avec le PADD « préserver la typicité du noyau villageois »
- Les paysages et l'environnement : paysage agricole, ripisylve du crève cor et alignement de platanes le long de la RD 22 à préserver, imperméabilisation des sols et pollutions induites, maintenir la circulation des animaux, utilisation d'espèces de végétaux autochtone dans le traitement paysager,
- Une simple révision partielle n'est pas en mesure de répondre aux impacts sur le village
- Assurance de la maitrise du projet par la commune ?
- Il aurait été préférable de communiquer largement sur le projet et recueillir les avis avant de le finaliser.

Mme GRIMAL a ajouté des observations orales qui ont été retranscrites sur le registre d'enquête :

- Pas de précision sur le montage financier de l'opération,
- Manque d'information sur le projet,
- Aurait souhaité une révision globale du PLU,
- S'interroge sur le bassin d'emplois et les infrastructures à mettre en place,
- Il faudrait d'abord mettre en place un assainissement efficace et notamment en cœur de bourg où certaines maisons n'ont pas d'assainissement,
- Traitement des eaux de ruissellement,
- Question sur la distance des maisons au talus,
- Le lotissement n'aura pas de lien avec le village.

Mme Emmanuelle FRANC est passée déposer un courrier de M. Philippe DELBOURG et d'elle-même coté, paraphé et annexé au registre d'enquête, publié sur le site de la commune et complétant le premier courrier adressé à la mairie le 6 septembre 2019.
Ce courrier fait état des observations suivantes :

- Manque de transparence de l'équipe municipale et de fonctionnement participatif,
- Le mouvement des gilets jaunes montre que la population souhaite être partie prenante des décisions politiques,
- Il est regretté le manque de réunions publiques,
- Pourquoi un tel projet alors que la commune n'a pas su se doter d'infrastructures capables d'attirer de nouveaux habitants ?
- Le village ne compte aucun commerce, ni de place centrale ni de lieux de rencontre,
- Il est proposé de créer un établissement adapté aux sportifs handicapés et d'envisager un partenariat avec la clinique du château de Verhnes dans le domaine de la nutrition et de remise en forme,
- Il est fait état d'une interrogation sur les véritables motivations du maire et attend une réponse sur la propriété des parcelles de la zone alors que l'information obtenue par d'autres voies confirme la propriété du maire au sein de la zone,
- Le futur lotissement ne sera pas relié au village sauf par un chemin piétonnier qui n'a pas de sens puisqu'il n'y a aucun centre d'intérêt dans le village,
- Le projet n'est soumis qu'une fois celui si suffisamment avancé pour être au stade de l'enquête publique,
- Il est noté que le projet n'offre aucune perspective dans les domaines économiques, social, culturel ou écologique,
- Il est fait regret de ne pas avoir fait confiance dans les habitants et fait appel aux professionnels de l'urbanisme,

- Plusieurs paragraphes sont ensuite consacrés à une attaque contre le maire et ses intérêts personnels dans le projet et il est demandé d'interrompre le projet,
- Il est fait état de l'allée de platanes en bordure aval de la RD22 dont l'avenir n'est pas assuré, le lotissement se trouvant en contrebas,
- Le projet est considéré comme n'étant pas conforme au PLU de 2011 et il est fait état d'une action judiciaire à l'encontre de la mairie,
- Il est noté qu'aucun appel d'offres n'a été lancé pour le choix du promoteur,
- Il est rappelé des écrits de la mairesse en charge de la commune à l'époque du PLU qui souhaitait une expansion limitée pour garder le caractère de village rural : il est dit que le terrain communal avait été acquis pour la construction d'une crèche et qu'aujourd'hui, le terrain communal est augmenté d'autres parcelles,
- La circulation de la vie animale sera perturbée du fait de l'imperméabilisation des terres et ce lotissement ôtera aux agriculteurs des zones planes, faciles à cultiver et proches de leur exploitation,
- En conclusion, il est rappelé d'associer toute la population au projet de vie commune et de ne pas se limiter à donner un avis dans le cadre de cette enquête publique.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Concernant la référence aux écrits de la mairesse en charge de l'élaboration du PLU de 2011, je note que ce PLU avait bien prévu cette zone AU_0 pour l'urbanisation future.

M CONTE est passé déposer un courrier coté, paraphé et annexé au registre d'enquête. Ce courrier, cosigné avec son épouse, fait état de leur désaccord et des observations suivantes :

- Il n'est pas réfractaire à l'arrivée de nouveaux habitants,
- Il est contre la création d'un lotissement avec des maisons identiques sur des parcelles qui ne correspondent pas à la fois au monde rural et proche du village, en citant l'exemple de lotissement dans des villages voisins,
- Le style des maisons respectera-t-il l'architecture locale ?
- Il note les risques de la circulation routière accrue,
- Il regrette le manque d'une réunion d'information et la période de l'enquête,
- Il souhaite savoir à qui appartiennent les terrains supplémentaires,
- Il souhaite savoir qui est le bâtisseur et pourquoi un seul a-t-il été choisi,
- Il pose la question des infrastructures à mettre en place.

4.2.2.2 Observations recueillies hors des permanences

Le public avait la possibilité de faire état d'observations soit sur le registre d'enquête disponible aux heures d'ouverture de la mairie soit par envoi de mails sur l'adresse de la mairie ou par courrier. Ainsi, 11 interventions ont été enregistrées :

- La première par mail du 12 septembre 2019 de M. Jean-Charles BONNET. M BONNET a retranscrit le contenu de son mail sur le registre d'enquête à la date du 12 septembre 2019. Ses observations sont les suivantes :
  - Au vu du coût de modification du PLU, n'aurait-il pas été préférable d'envisager une révision globale, en associant la population ?
  - Le projet de lotissement sur plus de 10000 m2 respectera-t-il la loi sur l'eau ?
  - Ne serait-il pas souhaitable d'élaborer un projet architectural, paysager et environnemental, par exemple en augmentant la surface des lots, bannir les maisons identiques et associer l'intercommunalité dans le cadre de la loi ELAN ?

- N'est-il pas envisageable de déplacer la crèche actuelle sur le terrain communal concerné pour améliorer son environnement ?

Commentaires du commissaire enquêteur :
Les observations déposées par M. BONNET méritaient des précisions et j'ai eu un contact téléphonique avec cette personne.
La référence à la Loi sur l'Eau concerne l'imperméabilisation de la zone pour laquelle, si cela s'avère nécessaire, une déclaration est obligatoire (projet entre 1 ha et 20 ha : voir rubrique 2250 de la nomenclature Eau) : j'ai rappelé que le projet de modification du PLU concernait l'ouverture à l'urbanisation d'une zone prévue dans le PLU et non, formellement, un projet de lotissement.
La référence à la loi ELAN concerne un volet de la loi, à savoir un contrat concernant les opérations de revitalisation du territoire qui peuvent être portées par la commune ou la communauté de communes.

- La deuxième observation a été notée sur le registre d'enquête le 16 septembre 2019 par M. André RAYNAUD pour lequel la création d'un lotissement de 15 maisons entrainera :
  - Une augmentation de 20 % de la population et de la circulation afférente,
  - Un changement du profil socio-économique du village transformé en zone dortoir,
  - Des impacts environnementaux
    - Assainissement
    - Diminution des terres agricoles
    - Augmentation du parc automobile
  - Une augmentation des impôts pour couvrir les nouveaux besoins (école, infrastructures).

  M RAYNAUD propose plutôt de n'envisager que 6 maisons uniquement sur le terrain communal.

Commentaires du commissaire enquêteur :
L'augmentation de 20 % de la population est conforme aux critères du SCOT.
La proposition de construire 6 maisons sur le terrain communal de 1,17 ha ne répond pas aux critères de densification imposés par le SCOT.
L'augmentation des impôts reste à évaluer et fait l'objet d'une question au maire dans le cadre du PV de synthèse

- La quatrième observation a été notée sur le registre d'enquête le 18 septembre 2019 par Mme Michelle RAYNAUD qui est défavorable au projet :
  - Le projet n'était pas inscrit dans le programme de l'équipe municipale en place,
  - Il aurait été préférable de faire des réunions pour débattre de ce projet et de l'avenir de la commune,
  - L'augmentation de 20 % de la population n'est pas raisonnable,
  - Des conséquences sont à prévoir sur l'environnement et le budget de la commune et l'intercommunalité,
  - Une augmentation du parc automobile est inévitable avec ses sources de pollutions et de mise à niveau des aménagements routiers,
  - Une proposition est faite pour la construction de 6 maisons non identiques sur le terrain communal avec des terrains de plus de 1300 m2.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Je fais les mêmes remarques que sur les observations déposées par M.RAYNAUD.
La prise ne compte du risque automobile et les mesures prévues font l'objet d'une question dans le cadre du PV de synthèse.

La question de l'information du public, récurrente dans les observations faites, demande une réponse du maire de la commune.

- La cinquième observation émane de M.Thierry ROBIN par un courrier daté du 17 septembre 2019 faisant valoir son désaccord sur le projet présenté.

- La sixième observation émane de M STUBER, ancien conseiller municipal, démissionnaire. Son courrier du 18 septembre 2019 ainsi qu'un mail du 19 septembre 2019 ont été annexés au registre d'enquête. Son courrier fait état des observations suivantes :
  - Donner une vision globale pour l'harmonie du village
    - L'accueil de nouveaux arrivants, basés sur des statistiques, ne donne pas de vision globale pour mieux vivre à LAYRAC,
    - Le raccordement du lotissement au village envisagé dans le futur par une voie secondaire n'est pas suffisamment explicité,
    - Comment recréer un centre de village ?
    - Compte tenu des élections prochaines, il aurait été souhaitable que des traces écrites soient laissées pour la prochaine mandature.
  - Donner aux Layracois la possibilité de participer
    - Pas de débat public ni réunion d'information,
    - Aucune donnée accessible sur le site de la mairie concernant le projet d'urbanisation de La Payrolière, en contradiction avec les directives européennes,
    - Il serait souhaitable de reporter la modification du PLU afin de présenter ce projet d'urbanisation, l'enquête publique ne pouvant se prévaloir d'un véritable débat public.
  - En contradiction avec le CAUE (il est fait référence à une étude du CAUE antérieure à l'étude du PLU approuvé en 2011 et des annexes présentant plusieurs simulations d'aménagement envisagées par le CAUE accompagnent le courrier)
    - Il est dit que le CAUE n'était pas favorable au classement des terrains en zone U si le projet ne repose que sur de la maison individuelle et qu'il conviendrait d'envisager une forme urbaine agglomérée,
    - Le CAUE préconise un assainissement autonome regroupé.
  - Promouvoir la transparence et éviter la suspicion d'apparence de conflits d'intérêts
    - Le maire, propriétaire de parcelles sur la zone à urbaniser, est mis en cause au titre de ses intérêts personnels,
    - Il est proposé que certaines décisions soient revotées sans le maire :
      - Choix du bureau d'études chargé de la modification du PLU,
      - Décisions prises lors du conseil municipal du 20 décembre 2018 sur le principe d'ouverture à l'urbanisation et le choix de l'aménageur,
      - La décision d'autoriser le maire à signer la promesse de vente et l'acte authentique de vente (conseil municipal du 23 mai 2019).
  - S'accompagner de spécialistes compétents et indépendants :
    - Il est proposé de faire appel à des compétences locales et le CAUE pour assister la mairie,
    - Il est proposé de créer une commission spécifique pour revoir le projet.
  - Un site majeur qu'il convient de ne pas dénaturer :
    - Il est noté que dans le PLU de 2011, la difficulté de relier cette zone au village avait été soulevée,

- Il est proposé d'utiliser le site pour d'autres projets plus innovants en lien avec la nature et la randonnée,
- Il est conclu que ce projet ne correspond pas à l'image du Layrac ni à un aménagement harmonieux et qu'il conviendrait de s'intéresser plutôt à l'urbanisation des Prés-Hauts, la densification du Rouzet et du hameau de Grindes pour lequel il faut encourager la rénovation du bâti ancien,
- Préserver le patrimoine comme les pigeonniers.

Ce courrier a été complété par un mail adressé à la mairie le 19 septembre 2019 où il est dit :

- Toute la population n'est pas au courant de cette enquête,
- La période choisie pour l'enquête publique n'est pas idéale entre les vacances et la rentrée scolaire,
- Demande de prolonger l'enquête,
- Il a été demandé à la mairie de diffuser l'information par mail et sms,
- Il aurait été judicieux de diffuser l'information sur le site Facebook de la mairie.

Commentaires du commissaire enquêteur

Il est fait état d'un manque d'information et de débat public, à la fois sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation et plus globalement sur l'avenir de la commune : je rappelle que la publicité de la présente enquête publique a été faite conformément à la règlementation et que le projet a fait l'objet d'une présentation lors des vœux du maire en janvier 2019. Compte tenu des observations récurrentes sur ce sujet, il sera demandé au maire les dispositions qu'il compte prendre pour présenter le projet, recueillir l'avis de la population et, éventuellement amender le projet d'urbanisation future.

Je remarque que la publicité règlementaire a été complétée par Mme FRANC qui a largement diffusé son mail du 6 septembre 2019 cette information auprès d'environ 80 familles sur une population de 300 personnes et il est permis de penser que la majorité de la population a été informée d'une façon ou d'une autre.

La durée règlementaire pour ce type d'enquête publique est de 15 jours : le maire a souhaité l'étendre sur plus de 30 jours, au-delà de la rentrée scolaire, en demandant qu'une des permanences ait lieu le samedi 7 septembre 2019, durant laquelle 3 personnes se sont présentées.

L'utilisation des réseaux sociaux de la mairie fait l'objet d'une question au maire dans le cadre du PV de synthèse.

Décision du commissaire enquêteur

Je n'ai pas donné suite à la demande de prolongation de l'enquête car cette demande, intervenant le dernier jour de l'enquête publique, était impossible à mettre en place pour des raisons de publicité règlementaire.

4.2.3 Classement thématique des observations du public

Le classement thématique que j'ai retenu ci-après permet de structurer le PV de synthèse et les réponses de la commune. Certaines thématiques reprennent les thématiques issues des avis des PPA ainsi que d'autres spécifiques aux observations faites par le public

Thématique n°1 : densification

- Le problème de comblement des dents creuses a-t-il été bien analysé ?

Thématique n°3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Les OAP ne devraient-elles pas concerner les zones agricoles ?
- Les contraintes paysagères ont-elles été prises en compte ?

Thématique n°4 : évolution de l'urbanisation

- Pourquoi ne pas conduire une réflexion sur l'assainissement collectif avant d'ouvrir à l'urbanisation ?
- Pourquoi ne pas envisager la possibilité de construire ou de rénover en zone agricole ?

Les thématiques qui suivent, qui n'ont pas été relevées dans les avis des PPA, touchent directement la population et sa qualité de vie, mais seules celles relevant de la présente enquête publique ont été retenues.

Thématique n°7 : urbanisation de la zone

- Y a-t-il une demande de venir habiter dans cette zone ?
- La commune va-t-elle maîtriser la forme définitive de l'urbanisation de la zone ?
- N'y avait-il pas d'autres choix pour l'aménagement de cette zone : services publics, activités tertiaires ?
- Les nouveaux propriétaires devront réaliser un assainissement autonome et ensuite se raccorder au réseau collectif, ce qui entrainera des frais.
- La zone à urbaniser fera t elle l'objet d'un assainissement autonome collectif ?
- L'occupation de la zone fera t elle l'objet d'un traitement paysager spécifique ?
- Comment sera traitée l'allée de platanes qui marque l'entrée du village car elle va surplomber les constructions ?
- La circulation de la faune sera impactée par l'urbanisation.

Thématique n°8 : risques

- La commune a-t-elle bien pris en compte le risque lié à l'écoulement des eaux et comment seront traités les eaux pluviales en amont de la zone à urbaniser ?
- L'augmentation de la circulation automobile sera-t-elle maîtrisée ?
- Comment sera traitée l'imperméabilisation des sols ?

Thématique n°9 : devenir de la commune

- L'objectif est-il faire de la commune un village dortoir car sans services ?
- Ne faut-il pas envisager une fusion avec les communes voisines et partager les services et l'urbanisation ?
- L'augmentation de la population est-elle une nécessité et avec quel type de nouveaux arrivants ?
- Quel sera l'impact de ces nouveaux arrivants sur le budget de la commune tant en termes de recettes qu'en termes de création de nouvelles infrastructures (par exemple, la crèche et l'école) ?
- Pourquoi ne pas envisager une révision complète du PLU pour réfléchir à un aménagement global de la commune en associant la population ?

Thématique n°10 : communication et participation du public

- La publicité sur l'enquête publique est jugée insuffisante : pourquoi la commune n'a-t-elle pas utilisé les mails, sms et les réseaux sociaux, par exemple le compte Facebook de la commune ?
- Comment la commune envisage-t-elle d'associer la population à ce projet d'urbanisation ?

V. Analyse des réponses de la commune de LAYRAC sur TARN aux observations des PPA, du public et questions du commissaire enquêteur

Les avis des PPA, les observations du public et les questions complémentaires du commissaire enquêteur ont été versées au PV de synthèse remis en mains propres au maire de LAYRAC sur TARN le 27 septembre 2019 (voir annexe 5).
Les réponses de la commune, adressées au commissaire enquêteur le 7 octobre 2019 par mail, ont été synthétisées par thème et la totalité du mémoire en réponse de la commune se trouve en annexe 6, accompagné d'une carte localisant les 11 permis de construire, le potentiel d'urbanisation par zone et une note d'ATD31 destinée à la commune comme aide à la décision pour l'ouverture à l'urbanisation.

Thématique n°1 : densité de l'urbanisation
Questions du commissaire enquêteur
Il conviendrait que la commune analyse plus finement le comblement des dents creuses et la densification des écarts et des hameaux.
Je demande que les 11 permis de construire délivrés depuis 2011 soient localisés sur une carte avec une analyse du potentiel d'urbanisation, et les freins à la densification, restant en regard de l'analyse qui avait été faite lors de l'élaboration du PLU (pages 72 à 77) et de la vignette mixte de 10 ha décidée dans le cadre du SCOT Nord Toulousain.
En matière de densification, n'aurait-il pas été préférable de faire des parcelles plus petites au sein de la zone à urbaniser prévue (tout en ayant la surface nécessaire pour assurer l'assainissement autonome) ?

Par ailleurs, les statistiques de l'INSEE en 2016 font état de 11 logements vacants : la commune a-t-elle connaissance de ces logements vacants et des raisons à leur inoccupation ?

Réponse de la commune
Le comblement des dents creuses se heurte à la rétention foncière et peut ainsi prendre des années.
La commune souhaite donc prendre les devants en ouvrant la zone AU_0 à l'urbanisation sachant que cette dernière, à raison de 3 habitants par logement, ne ferait qu'augmenter la population à 346 habitants, le solde, pour atteindre les 380 habitants prévus au SCOT devant être réalisé en zone U.
La commune a complété la carte des 11 permis délivrés depuis 2011 avec le potentiel d'urbanisation restant, zone par zone. Une grande partie du résiduel à urbaniser se situe en zone AU classé en zone d'aléa au PPRI, nécessitant des infrastructures.
Pour éviter la rétention foncière, la commune avait envisagé d'utiliser la majoration fiscale mais qui ne peut pas s'appliquer aux parcelles exploitées formant la majorité des zones U.
Enfin, le choix qui a été fait pour l'urbanisation de la zone avec des parcelles de 1000 à 1300 m^2 s'explique par la volonté de maintenir le caractère rural avec une architecture rappelant les séchoirs à tabac, caractéristiques du village et éviter d'en faire une cité dortoir. Une densité supérieure entrainerait, d'après la commune, des difficultés d'ordre socio-économiques et une dégradation du site positionné en vitrine à l'entrée du village.
Concernant les logements vacants, soit inoccupés par leurs propriétaires, soit mis en vente sans trouver d'acquéreur soit suite au décès ou au départ des occupants, en 2019, ils ne sont plus que 9, plaçant la commune en deçà de la moyenne nationale.

Analyse du commissaire enquêteur
Même si la commune ne répond pas entièrement à la demande du SCOT à propos de la vignette de 10 ha, la carte complétée des 11 permis de construire permet de mieux les situer

et de constater que la zone AU classée en zone d'aléas au PPRI présente un potentiel important au niveau de l'urbanisation sous réserve des travaux à mettre en œuvre.
De même, l'explication concernant le comblement des dents creuses est compréhensible ainsi que l'impossibilité de faire pression sur les propriétaires.
Je prends acte du choix de la commune concernant la surface des parcelles en zone Aua en regard du maintien du caractère rural du village et d'éventuelles difficultés d'ordres socio-économiques.
Je ne suis pas convaincu par cette analyse, le CAUE ayant présenté d'autres simulations en amont de l'étude du PLU de 2011 qui permettaient de densifier, notamment aux abords et en continuité du bourg, tout en respectant le caractère du village.
Les difficultés d'ordres socio-économiques, qui ne sont pas vraiment précisées, ne peuvent pas justifier de ne pas augmenter de façon raisonnée la densification de la zone à urbaniser.
Enfin, le faible taux de logements vacants ne permet pas, à lui seul, de comprendre et d'enrayer la décroissance démographique.

Thématique n°2 : Règlement
Questions du commissaire enquêteur
Comment la commune envisage-t-elle de prendre en compte les propositions de rédaction et de modification du règlement émises par les PPA ?
Ne faut-il pas ajouter la question des réseaux incendie dans l'article AU4 : desserte par les réseaux ?

Réponse de la commune
Les demandes des PPA et du commissaire enquêteur seront pris en compte dans un travail de réécriture par le bureau d'études.
La demande particulière concernant la hauteur des baies en façade sur rue, ainsi que la présence de claustra et les structures du bâti, se justifie par la volonté de la commune d'assurer un parti pris architectural et une réalisation en accord avec le projet initial (déclinaison sur le thème du séchoir à tabac).

Analyse du commissaire enquêteur
Je prends note de la réponse de la commune sur ce travail de réécriture du règlement.
Des échanges avec la DDT devraient permettre de consolider règlementairement le règlement définitif.

Thématique n°3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Questions du commissaire enquêteur
Quelle est la position de la commune sur la réécriture des OAP, suivant les recommandations des PPA et à partir de celles qui avaient été établies dans le PLU ?
Quelle typologie de construction la commune souhaite-t-elle ?
S'agira-t-il d'un lotissement quelconque comme on peut en voir dans certaines communes limitrophes ?
Quel type de haie champêtre la commune va-t-elle retenir, les avis de la DDT et de la Chambre d'Agriculture étant un peu divergents ?
Les OAP ne devraient-elles pas considérer les contraintes paysagères à différents niveaux :
- *Intégration de la zone à urbaniser dans le cadre de la vision du coteau et de l'église*
- *Prise en compte de l'allée de platanes*
- *Aménagement paysager de la zone à urbaniser avant toute construction*

Les OAP déclinées dans le PLU concernaient deux zones à vocation d'urbanisation. La présente modification du PLU ne concerne que l'OAP sur la zone Aua.
Était-il envisageable d'étendre ces OAP sur l'ensemble de la commune et notamment aux zones agricoles ?

Réponse de la commune
Une réécriture des OAP sera engagée avec le bureau d'études pour mieux définir les orientations politiques et le parti pris architectural.
La haie séparative avec l'espace agricole sera réétudiée avec l'aide d'une association ad hoc.
La voie piétonne reliant la zone à urbaniser et le village est indispensable pour rejoindre l'arrêt de bus au centre du village, évitant ainsi la construction d'un nouvel arrêt de bus.
L'accès de la zone à urbaniser à la RD22 sera équipée d'un stop et le déplacement des limites de l'agglomération permettra de limiter la vitesse à 50 km/h.
La connexion de la zone à urbaniser et la RD15, prévue dans les OAP n'est plus d'actualité et pourrait être envisagée à très long terme.
En réponse aux questions du commissaire enquêteur, la commune s'engage à retravailler l'articulation des outils que sont le règlement du PLU, les OAP et le règlement du lotissement pour garantir les aspects paysagers et architecturaux du futur lotissement souhaités par la municipalité et la population.
L'extension des OAP aux zones agricoles sera étudiée dans le cadre de la future révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur
Je prends acte de la réponse de la commune qui devra se conformer à l'avis et des conseils de la DDT pour la réécriture des OAP et de l'articulation entre les outils à disposition de la commune pour garantir la qualité du futur lotissement.

Thématique n°4 : évolution de l'urbanisation
Questions du commissaire enquêteur
La commune a-t-elle conduit une réflexion prospective sur l'urbanisation future de la commune d'une part pour mettre en évidence qu'en l'état actuel des choses, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 semble être une nécessité et d'autre part préparer la future révision du PLU ?
Ainsi, pourquoi ne pas avoir fait une révision du PLU axé sur la constructibilité de certaines zones agricoles puisqu'il semblerait qu'il y ait des demandes, aux dires de deux personnes ayant déposé des observations lors des permanences ?
Je souhaite donc que la commune précise l'état de ses réflexions sur l'ouverture éventuelle de la possibilité de construction et de rénovation en zone agricole et au final sur la révision du PLU en lien éventuellement avec la mise en place d'un schéma d'assainissement avec un calendrier éventuellement partagé avec les instances en charge des compétences requises ?

Réponse de la commune
La commune a engagé cette modification du PLU pour répondre à la distorsion croissante avec les communes avoisinantes liée à la décroissance de la démographie de LAYRAC sur TARN.
La rupture économique entre besoins et capacité financière nécessite de réagir et de mettre en œuvre ce qui avait été prévu au PLU de 2011.
Mais une réflexion globale sur l'urbanisation du village devra être conduite en lien avec les évolutions socio-économiques du secteur Nord Toulousain.
La révision globale du PLU sera conduite par la prochaine mandature, à l'horizon 2022, en lien avec la mise en place d'un schéma d'assainissement pour lequel un avis favorable du SMEA (syndicat départemental mixte de l'eau et de l'assainissement) a été donné.

Concomitamment, une demande a été faite au syndicat de l'eau potable de la région de Villemur (SIEVT) pour la réalisation de travaux sur les réseaux des hameaux des Grindes et des Coulons pour assurer la sécurité incendie et envisager leur urbanisation.
La réflexion sur l'urbanisation future, demandée par les PPA, ainsi que la possibilité de construire en zone agricole, demandée par le public, sera conduite dans le cadre du futur PLU.
La commune ne souhaite pas donner suite à la demande de la DDT d'envisager une extension de l'urbanisation au sud de la zone Aua, notamment en l'absence d'éléments concernant l'assainissement collectif.

Analyse du commissaire enquêteur
Je prends acte des justifications apportées par la commune sur ses choix de mettre en œuvre le plus rapidement possible les orientations déclinées dans le PLU de 2011, compte tenu des délais d'études d'une révision du PLU.
La décision de la commune d'engager la révision du PLU concomitamment avec la mise en place d'un schéma d'assainissement et des travaux d'alimentation en eau potable semble raisonnable pour avoir à disposition toutes les données nécessaires à la révision du PLU.

Thématique n°5 : Conséquence sur l'activité agricole
La Chambre d'Agriculture a demandé à la commune d'analyser les conséquences de l'urbanisation de la zone Aua.

Réponse de la commune
La commune a répondu par courrier à la Chambre d'Agriculture pour signaler que l'impact sur l'activité de l'agriculteur présent sur la zone sera mineur par rapport au reste de son activité.

Analyse du commissaire enquêteur
Je prends note du courrier adressé à la Chambre d'Agriculture : les conséquences de l'urbanisation de ces parcelles agricoles sont effectivement mineures sur la production agricole, principale activité économique de la commune.
Par ailleurs, la commune est opposée à l'extension de l'urbanisation en zone agricole au sud du lotissement.

Thématique n°6 : corrections d'erreurs matérielles
Questions du commissaire enquêteur
Quelle est la position de la commune par rapport à la demande de correction sur la zone Aua dans le règlement graphique et dans la notice explicative ainsi sur le périmètre de l'OAP ?

Réponse de la commune
Ces remarques seront prises en compte dans la rédaction définitive.

Analyse du commissaire enquêteur
Je prends acte de la prise en compte de la correction de ces erreurs matérielles.

Thématique n°7 : urbanisation de la zone
Questions du commissaire enquêteur

Les réseaux, aussi bien pour la défense contre l'incendie que l'alimentation en eau potable, électricité et téléphone, ont-ils été étudiés en amont de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ?
La commune peut-elle préciser la procédure utilisée pour le choix de l'opérateur qui sera en charge de mener à bien cette opération d'urbanisation ?
Quelles sont les garanties que la commune continuera à maîtriser la réalisation de cette urbanisation ?
Le traitement paysager de la zone sera-t-il pris en compte dans le cadre d'une étude spécifique ?
Pourquoi ne pas avoir envisagé de réserver une partie de la zone à urbaniser à une activité de service public ou autres activités tertiaires, notamment s'il est possible de densifier le lotissement ?
Quelle est la position de la commune sur l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement futur des nouveaux propriétaires qui auront installé un assainissement autonome aux normes ?
Un assainissement autonome collectif est-il envisageable dans la zone à urbaniser ?
La commune a-t-elle conduit une étude de marché pour s'assurer que cette zone à urbaniser intéressera d'éventuels acquéreurs ?

Réponse de la commune
Concernant l'intérêt pour les nouveaux acquéreurs, la commune signale que les communes voisines ont connu une évolution démographique importante et le développement des infrastructures contribuent à l'attractivité du village.
Il est indiqué que les parcelles mises en vente en zone Ua et Ub ont trouvé acquéreurs.
L'intégration de ces nouveaux arrivants est favorisée par les formes d'urbanisation retenues permettant la mixité socio-générationnelle.
Les acheteurs ayant déposé les 11 PC n'ont pas rencontré de difficultés particulières.
Le tissu associatif et les services offerts au niveau intercommunal offrent des possibilités pour l'intégration de cette nouvelle population.
La maîtrise de la forme d'urbanisation est évidemment souhaitée par la commune qui a travaillé le règlement du futur lotissement avec un architecte. Les contraintes établies dans le règlement et les OAP et une obligation d'obtenir un visa préalable de l'architecte conseil avant tout dépôt de permis de construite sont une protection contre les dérives éventuelles.
La possibilité d'installer des services publics et activités tertiaires avait été évoquée lors de l'acquisition de la parcelle par la commune mais le transfert de compétences « petite enfance » et activités économiques à la communauté de communes a retiré à la commune la possibilité d'intervenir.
L'assainissement collectif n'a pas été retenu par l'aménageur et il est trop tôt pour se prononcer sans éléments technico-économiques.
Le traitement paysager a été défini dans le futur lotissement mais il reste un travail à réaliser sur le choix des espèces.
L'allée de platanes est de la compétence du Département qui évalue leur état sanitaire. Le recul des habitations de 10 m par rapport à la limite séparative devrait garantir un impact limité sur les platanes.
Les réseaux ont été étudiés avec les principaux services en charge de cette compétence ont conclu à une capacité suffisante de ces réseaux.
La procédure pour le choix de l'opérateur a été définie en relation avec l'ATD31 et les services de l'urbanisme de Villemur, sans utiliser la procédure d'appels d'offres (aucun texte relatif à la commande publique en fait obligation, si ce n'est le respect des principes d'égalité et de transparence)

Quatre entreprises ont été contactées dont deux ont maintenu leurs offres et la commune a choisi, après vote du conseil municipal, le meilleur projet qualitatif.

Analyse du commissaire enquêteur

Même sans étude de marché particulière, la dynamique d'évolution de ce secteur Nord Toulousain et les services au niveau intercommunal conduisent à penser qu'effectivement, les parcelles devraient trouver acquéreurs dans ce lotissement où le parti pris architectural se différencie assez nettement des lotissements des communes voisines.
La réponse de la commune concernant la mise en place de services publics ou autres activités tertiaires reste un choix politique même si la compétence est transférée à la communauté de communes.
J'ai pris note des éléments techniques concernant l'assainissement, le traitement paysager et la gestion de l'allée de platanes.
Je prends acte de toutes les précautions et études mises en œuvre avec l'appui de différentes structures pour le choix du l'opérateur et garantir la qualité du lotissement.
Ces procédures me semblent en effet avoir été conduites dans un contexte légal avec des professionnels reconnus pour éclairer les choix de la commune.

Thématique n°8 : risques

Questions du commissaire enquêteur

Au-delà du PPRI, y a-t-il des dispositions à prendre pour éviter le risque d'inondation qu'a connu la commune en 1999 et qui concernait la zone de La Payrolière ?
Comment sera traité l'écoulement des eaux pluviales amont et de ruissellement sur la route, notamment avec un fossé amont occupé par des platanes, la zone à urbaniser se trouvant en contrebas ?
L'augmentation de la circulation automobile liée aux nouveaux arrivants a-t-elle été évaluée et quelles seraient alors les dispositions à prendre pour garantir la sécurité ?
La commune dispose-t-elle d'éléments concernant l'imperméabilisation des sols liée à la construction de ce lotissement ?
Une haie de platanes sur la bordure aval de la RD22 surplombe la zone à urbaniser prévue : les travaux envisagés ne risquent-ils pas de déstabiliser cette rangée de platanes ? Leur état sanitaire a-t-il fait l'objet d'investigation pour éviter toute chute d'arbres les maisons les plus proches de la route ?

Réponse de la commune

L'écoulement des eaux de ruissellement en amont n'a pas fait l'objet d'études particulières. Les eaux de ruissellement amont sont collectées par un émissaire côté nord et s'écoulent naturellement vers l'émissaire en aval ou dans le talus en contrebas de la RD22.
L'imperméabilisation des sols a fait l'objet d'une étude reprise dans le règlement de lotissement.
Les eaux liées aux aménagements communs seront évacuées après rétention et régulation vers le fossé existant à l'entrée de l'opération.
Les eaux liées aux lots privés seront traitées dans chaque lot dans une cuve de rétention enterrée puis par puits ou tranchée drainante, le surplus non traité sera renvoyé dans le réseau collectif comprenant notamment un bassin écrêteur en bout de lotissement.
Le risque automobile est surtout le fait de l'augmentation des flux venant d'autres communes, l'impact de la circulation induite par le lotissement étant mineur.
Pour traiter ce risque, les limites de l'agglomération seront déplacées pour limiter la vitesse à 50 km/h et des ralentisseurs seront mis en place.

Concernant le risque inondation, la commune n'a pas connaissance d'une inondation de la zone en 1999.
La zone n'est pas incluse en zone d'aléas du PPRI.
La gestion des eaux et l'entretien sont de compétence intercommunale depuis 2018 et des techniciens de rivière définissent les travaux à réaliser, notamment sur le crève cor et les mettent en œuvre avec les financements de la commune.
La problématique de l'allée de platanes a été traité supra.

Analyse du commissaire enquêteur

Je ne suis pas convaincu par l'analyse concernant le traitement de l'écoulement des eaux amont car le fossé amont de la RD22 au droit du lotissement est occupé maintenant par les platanes : sa fonction d'évacuation des eaux s'en trouve ainsi perturbée.
Le traitement de l'imperméabilisation des sols au sein du lotissement me semble avoir été bien pris en compte dans le cadre du règlement de lotissement dont il est fait état.
Concernant le risque inondation, je ne dispose pas des données nécessaires et je ne peux que m'appuyer que sur les dires des voisins de la zone qui ont connu une inondation de leur terrain.
Malgré tout, le PPRI n'a pas classé ce secteur en zone d'aléas et l'entretien du crève cor, dans le cadre d'une compétence intercommunale depuis 2018, est une des réponses au risque de débordement.
Enfin, je prends bonne note de la prise en compte du risque lié à la circulation automobile par la commune.

Thématique n°9 : devenir de la commune

Questions du commissaire enquêteur

La problématique du manque de services pose question : en effet, quel type de clientèle va-t-il acheter dans cette zone ?
Existe-t-il des éléments d'appréciation sur cette typologie (étude de marché ou souhait de la commune) ?
S'il s'agit d'actifs, la question est de savoir quel sera leur bassin d'emplois ?
Ces nouveaux arrivants ne vont-ils pas avoir d'enfants en bas âge ou scolarisés : qu'en est-il de la capacité de la crèche et de l'école élémentaire ?

Dans les statistiques de l'INSEE, on peut constater la création d'entreprises depuis 2011 hors secteur agriculture : il en existe 10 dont 2 créées en 2018. S'agit-il d'initiatives individuelles ou sont-elles encouragées par la commune ? Quelles sont les perspectives éventuelles ?

La mutualisation de services avec d'autres communes a été évoquée à plusieurs reprises : la commune a-t-elle des éléments d'appréciation sur ce sujet ou a-t-elle déjà mené des réflexions sur l'éventuelle fusion avec d'autres communes permettant, notamment un partage des services et de la densification de l'urbanisation ?
Des réflexions ont-elles été conduites ou sont-elles envisageables avec la communauté de communes dans le cadre de la loi ELAN, notamment sur les opérations de revitalisation des territoires ?
La commune a-t-elle des éléments d'appréciation sur l'impact de l'ouverture à l'urbanisation et l'arrivée de nouveaux habitants sur le budget de la commune ?

Réponse de la commune

La réflexion conduite par l'équipe municipale vise à donner une identité à Layrac pour éviter le risque cité dortoir.

Plusieurs projets (lacs de Valette, mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture de la salle des fêtes) participent à la résolution de l'équation contraintes économiques et identité du village : la recherche de qualité du futur lotissement participe à la résolution de cette équation.
Le contexte de l'évolution de l'agglomération toulousaine a un impact sur les communes voisines et différentes infrastructures sont mises en place (fibre, zones d'activités, aires de covoiturage, création de tiers lieux). Ces évolutions doivent être intégrées dans la réflexion sur le potentiel d'évolution future des villages.
La création d'une commune nouvelle à l'échelle des trois villages de Layrac, Mirepoix et Bondigoux a été évoquée sans suite actuellement.
L'évolution de la population est une nécessité compte tenu de l'évolution des finances communales. La baisse de la dotation globale de fonctionnement et l'augmentation des charges (notamment école) limite l'excédent de fonctionnement.
La municipalité a fait le choix d'augmenter le nombre de foyers payant l'impôt plutôt que d'augmenter l'impôt.
Le choix du type d'architecture de la zone à urbaniser (taille des lots, R+1 sur une partie du lotissement) est favorable à l'accueil de personnes plus âgés que les primo accédants avec des enfants scolarisés plutôt au collège ou au lycée limitant ainsi la charge sur l'école primaire qui sera plutôt le fait des communes avoisinantes et qui nécessite l'agrandissement de l'école, l'incidence de quinze logements sur Layrac étant à relativiser au regard de l'évolution des autres communes.
La révision du PLU ne peut être envisagée qu'à l'horizon 2022-2025 : une révision plus rapide n'aurait pas permis de mettre en œuvre le schéma d'assainissement, le repoussant alors à une échéance 2035.
Par ailleurs, la mise à niveau des réseaux des hameaux des Coulons et de Grindes permettra d'envisager leur urbanisation dans le prochain PLU.
Il est rappelé que la municipalité précédente avait anticipé les besoins futurs et offre la possibilité de valoriser un terrain communal.
Pour conduire ce projet, la commune s'est entourée d'acteurs (ATD, CAUE, Commune partenaires, SCOT, DDT) ayant une vision holistique du projet.
La participation de la population à la définition des politiques communales comporte des avantages mais aussi de lourds inconvénients. Sur quelles bases juger des compétences et qualités des personnes à retenir ? Comment départager les avis opposés ? Le projet de modification consiste simplement à ouvrir à l'urbanisation une zone déjà identifiée par la municipalité précédente et connue de tous.
Le soutien aux créations d'entreprises n'est pas de la compétence de la commune.
Au-delà des transferts de compétences, la mutualisation des services avec la communauté de communes est régulière et font généralement l'objet de conventions signées après délibérations du conseil municipal.

Analyse du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par la commune qui éclairent à la fois sur les choix retenus ainsi que sur la prise en compte des impacts sur les finances communales.
Je note qu'au-delà de cette modification du PLU, la municipalité a déjà anticipé l'avenir de la commune et la révision de son PLU en prenant l'attache de services et partenaires, d'ordre politique et technique : elle a préparé en ce sens le travail de la prochaine mandature en charge de l'élaboration du futur PLU voire PLUi.
Je confirme aussi, malgré les observations qui ont pu être faites par le public, que l'objet de la modification consiste à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone retenue lors du PLU de 2011.

Thématique n°10 : communication et participation du public
Questions du commissaire enquêteur
La question de l'information, de la communication et de la participation du public est jugée sensible par les personnes ayant fait des observations.
Pourquoi la commune n'a-t-elle pas utiliser d'autres moyens d'informations comme le site Facebook de la commune ?
Au-delà de l'ouverture à l'urbanisation, objet de la présente enquête publique, comment la commune compte-t-elle présenter l'urbanisation future de la zone ? :

- *Présentation des résultats de la présente enquête publique*
- *Attendus et contraintes de l'urbanisation et de l'arrivée d'une nouvelle population*
- *Procédure mise en place ou à conduire pour l'urbanisation*
- *Evolution possible du projet en fonction des avis de la population*

Réponse de la commune
L'information de la population s'est faite à la fois par le biais de la gazette municipale et lors de la cérémonie des vœux, le 6 janvier 2019, regroupant de nombreux layracois.
La durée de l'enquête a été doublée et la maire a demandé au commissaire enquêteur de tenir une permanence un samedi.
Le recours au sms et mail n'a pas été utilisée car toute la population n'en dispose pas et pour ne pas accroître les inégalités par rapport à ces moyens de communication.
Le site Facebook « de la mairie de Layrac » n'est pas un site officiel maintenu par l'équipe municipale et la municipalité n'en reconnait pas sa légitimité.
Une réunion publique est prévue mi-novembre permettant de présenter les raisons du projet, sa cohérence dans la politique globale conduite par la municipalité et d'en détailler les objectifs et les étapes. Les réponses aux questions posées par l'enquête publique seront apportées ainsi que seront présentées les conclusions de Monsieur Le Commissaire enquêteur.

Analyse du commissaire enquêteur

La commune confirme qu'à son sens, la population a été correctement informée du projet dès le début de l'année puis lors de l'enquête publique.
Je prends acte que la commune a prévu d'organiser une réunion publique après la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête publique (19/09/2020) à la mairie de LAYRAC sur TARN.
Ils seront également consultables sur le site internet de la mairie pendant la même durée.

Le commissaire enquêteur demande que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publications séparées.

Fait à Montauban, le 16 octobre 2019

Le commissaire enquêteur

Laurent MERCY

B – Conclusions du commissaire enquêteur

I. Rappel des objets de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAYRAC sur TARN en Haute Garonne approuvé le 18 octobre 2011.
Elle s'est déroulée du 19 août au 19 septembre 2019 sans incident.
L'objet principal de cette 1ère modification est l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser prévue dans le PLU sur une surface de 2,28 ha.
Cette 1ère modification permet par ailleurs :

- **Des ajustements réglementaires** institués par la loi n° 2014-366 (loi ALUR) et de la recodification partielle du code de l'urbanisme pour la mise à jour du règlement écrit
- **L'adaptation du règlement en zone AU**
- **La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) pour la zone ouverte à l'urbanisation prévoyant la construction de ± 16 logements soit une densité d'environ 7 logements à l'ha.

Cette première modification ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.
Il est indiqué qu'elle n'induira aucune réduction d'espace boisé classé, de zone agricole, de zone naturelle et forestière ou de protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels

II. Conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a établi son analyse du projet de 1ère modification du PLU de LAYRAC sur TARN et définit ses conclusions sur la régularité de la procédure, sur l'examen du dossier, sur l'examen des différentes observations des PPA et du public ainsi que sur les questions formulées et les réponses apportées par la commune.
Une analyse bilancielle des avantages et des inconvénients a permis de justifier l'avis du commissaire enquêteur.

II.1. Sur la régularité de la procédure

II.1.1. Respect de la procédure

- Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre réglementaire et législatif prévu notamment par les articles L.151-1 et suivants, L.153-19, L.153-36 à 44, R.104-28, R121-14-1 et R121-15,8°, R123-1-1 et R123-2,2°, R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme et les articles L.123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46 du code de l'environnement ainsi que l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales.
- La délibération n°2018/2 du conseil municipal en date du 20 décembre 2018 a motivé l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la 1ère modification du PLU conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme
- La délibération n°2019/19 du conseil municipal en date du 2 juillet 2019 a prescrit la modification du PLU conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme
- Le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe en date du 1er juillet 2019

- Le maire, responsable du projet, a notifié le projet de modification de PLU aux personnes publiques associées et consultées, conformément à l'article L153-40 du code de l'environnement. Les avis des PPA et autres organismes consultés figurent dans le dossier d'enquête publique. Les organismes suivants ont émis un avis :
    - La Direction Départementale des Territoires,
    - La Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne,
    - Le SDIS 31,
    - La Région Occitanie,
    - La Chambre des Métiers de l'Artisanat de la Haute Garonne,
    - Le Conseil Départemental de la Haute Garonne,
    - Le SCOT nord Toulousain
- Les modifications proposées prennent en compte les différentes évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du PLU, dont la loi ALUR.

II.1.2. Préparation et déroulement de l'enquête publique

L'analyse du commissaire enquêteur a porté sur les points suivants :

- La composition du dossier d'enquête, établi et transmis par la commune dans les délais
- La réalité des mesures de publicité, conformément à l'article 3 de l'arrêté municipal n°2019/22 du 22 juillet 2019 portant organisation de l'enquête publique : la publication dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique (même si l'un des journaux a publié tardivement cet avis de sa seule responsabilité) ainsi que l'affichage de cet avis en trois endroits du village et au siège de la communauté de commune Val'Aïgo et sa mise en ligne sur le site internet de la commune.
- Une réunion en mairie le 22 juillet 2019 a permis de prendre connaissance du dossier et de préparer l'enquête publique
- L'accueil du public lors des permanences du commissaire enquêteur. Ces permanences, au nombre de 3, se sont déroulées sans incident, aux jours et heures prévues à l'article 4 de l'arrêté précité.
- La clôture du registre d'enquête par le commissaire enquêteur en mairie de LAYRAC sur TARN, le 19 septembre 2019
- Le PV de synthèse remis le 27 septembre 2019 lors d'une réunion avec M. le Maire et mémoire en réponse reçu le 7 octobre 2019 par mail.

Conclusions du commissaire enquêteur

J'ai constaté le respect des obligations règlementaires *applicables au projet de 1ère modification du PLU de la commune de LAYRAC sur TARN, en particulier :*

- *La délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser prévue dans le cadre du PLU de 2011,*
- *La décision de dispense d'évaluation environnementale prise par la MRAe après examen au cas par cas ,*
- *La notification aux personnes publiques associées (PPA) et autres personnes consultées ainsi que la réponse de la commune à la Chambre d'Agriculture,*
- *La prise en compte des dispositions législatives afférentes au projet de modification du PLU et sa conformité au SCOT Nord Toulousain,*
- *La préparation et le déroulement sans incident de l'enquête publique, avec, notamment la possibilité pour le public de s'informer correctement.*

II.2. Sur l'analyse du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces prévues par la législation, même si, formellement, l'article R123-8 du code de l'environnement n'est pas totalement respecté :

- Les pièces administratives en deux parties :
  - Arrêtés et délibérations
  - La demande d'examen au cas par cas et la décision de la MRAe
  - Avis des personnes publiques associées et réponse de la commune
- Un additif au rapport de présentation du PLU, considéré comme la note de présentation de l'enquête publique
- Une partie règlementaire :
  - Règlement écrit
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, afférentes à la zone à urbaniser
  - Règlement graphique

Conclusions du commissaire enquêteur

Je constate que le dossier soumis à enquête publique répond aux obligations législatives et règlementaires.
Les avis des personnes publiques associées sont explicites.
Les objets, les objectifs poursuivis et leurs raisons ainsi que la conformité au PLU de 2011 et au SCOT, les incidences sur les règlements écrit et graphique et sur les OAP sont bien précisés dans la notice explicative.
Je considère que le dossier est complet et conforme aux dispositions règlementaires. Il contient les informations nécessaires pour le public et permet, après analyse d'apprécier la nécessité et la cohérence du projet de modification du PLU.
Les règlements étant opposables, des rectifications techniques et réglementaires ainsi que des améliorations au règlement écrit et graphique ainsi que sur les OAP peuvent toutefois être apportées pour une meilleure lisibilité.
J'ai bien noté dans le mémoire en réponse de la commune que les rectifications suivantes seraient prises en compte conformément aux avis des PPA :
Règlement écrit :
Le règlement écrit fera l'objet d'une réécriture avec le bureau d'études pour éviter toute référence au règlement du futur lotissement et prendre en compte les obligations et interdictions règlementaires signalées par la DDT ainsi que pour préciser les points soulevés par les PPA.
Règlement graphique :
Le règlement graphique sera modifié pour corriger les oublis concernant l'appellation de la zone AUa et le périmètre des OAP.
Orientations d'Aménagement et de Programmation :
Les OAP seront réécrites et préciseront le parti pris architectural, le traitement paysager ainsi que les réseaux viaires.

II.3. Bilan avantages – inconvénients du projet de modification du PLU

II.3.1. Avantages du projet de 1ère modification du PLU de LAYRAC sur TARN

1- Conformité au PLU de 2011 qui avait prévu la zone à urbaniser AU_0 et son ouverture à l'urbanisation dans le cadre de cette 1ère modification du PLU,
2- Cette première modification du PLU ne porte pas atteinte au PADD,
3- Compatibilité au SCOT Nord Toulousain en termes d'objectifs :
   a. De croissance de la population fixée à 380 habitants en 2020,
   b. De densification à 6 à 10 logements par ha pour une commune dépourvue d'assainissement collectif,
   c. De surface à urbaniser fixée dans le cadre de la vignette de 10 ha allouée à la commune,
   d. De continuité des zones déjà urbanisées,
   e. De préservation du cadre de vie rural.
4- Compte tenu de la rétention foncière et de la difficulté de combler les dents creuses du fait de manque d'infrastructures, la commune disposant d'un terrain lui appartenant et en accord avec les autres propriétaires privés, la commune envisage d'enrayer la décroissance démographique constatée par une urbanisation maîtrisée avec des exigences architecturales et paysagères fortes.
5- La commune de LAYRAC sur TARN étant à la seule commune de la communauté de communes de VAL'AÏGO en décroissance démographique, ce projet d'urbanisation doit permettre à la commune de remplir ses obligations en termes d'équipements, notamment scolaires et se mettre en position de discussion dans le cadre des évolutions inéluctables au sein de la communauté de communes,
6- Le bénéfice de l'accroissement de population en termes de recettes est évident alors que la DGF est en baisse et les charges en augmentation

Conclusion du commissaire enquêteur
Sachant que la révision du PLU ne peut être conduite sans la mise en place d'un schéma d'assainissement prévoyant un assainissement collectif, je considère que cette ouverture à l'urbanisation prévue au PLU de 2011est, actuellement, la seule réponse que la commune peut apporter pour enrayer la décroissance démographique.
Elle témoigne de la volonté de la commune d'utiliser des terrains communaux pour maîtriser sa croissance démographique en compatibilité avec le SCOT et son développement par le biais d'un projet encadré tant sur la densité de l'urbanisation que des principes architecturaux décrits dans les OAP.
Elle est aussi une solution d'attente dynamique avant d'envisager la révision du PLU pour laquelle des réflexions sont déjà engagées.

II.3.2. Inconvénients du projet de 1ère modification du PLU de LAYRAC sur TARN

Les inconvénients mis en avant lors de l'enquête publique, réels ou potentiels, du projet de première modification du PLU, sont de plusieurs ordres :

1. La rédaction proposée des règlements écrits et graphiques ainsi que des OAP comportent des inexactitudes règlementaires et des imprécisions sur les choix d'aménagement de la zone,

2. La densité proposée dans la zone à urbaniser, bien que conforme au SCOT, se situe à la limite inférieure des préconisations alors que la proximité et la continuité du bourg permettrait de densifier raisonnablement l'urbanisation,
3. Réduction de la surface agricole,
4. Augmentation de la circulation automobile : la construction du futur lotissement induira une augmentation du nombre de véhicules inéluctable car il n'y a pas de services ni d'emplois au sein du village.
5. Le risque lié à l'écoulement des eaux est réel :
    a. Les risques inondation liés notamment au débordement de la rivière traversant le village, le crève cor,
    b. Le risque lié au ruissellement des eaux superficielles depuis l'amont de la RD22 est possible du fait d'un mauvais traitement du fossé amont de la RD22.
6. L'imperméabilisation des sols liée à la construction de logements doit faire l'objet d'un traitement particulier,
7. L'impact paysager est certain par rapport à l'existant,
8. La référence à certains lotissements voisins peut faire craindre l'apparition d'une verrue dénaturant le caractère rural du village,
9. Il n'est pas prévu d'assainissement collectif et les nouveaux arrivants vont devoir réaliser un assainissement autonome avec une éventuelle obligation de se raccorder à terme sur l'assainissement collectif,
10. L'apport de cette nouvelle population, estimé entre 10 à 20 % de la population actuelle peut être perçu comme un facteur déstabilisant dans cette commune essentiellement rurale,
11. La crainte de la scolarisation de nouveaux enfants a été exprimée alors que l'école est déjà saturée,
12. La communication sur la création du futur lotissement est jugée insuffisante
13. Le fait que le maire soit propriétaire de parcelles au sein de la zone à urbaniser a été soulevé lors des observations recueillies durant l'enquête publique.

Conclusion du commissaire enquêteur

1. *Le dossier présenté doit être partiellement réécrit :*
    - *Préciser les objets de cette première modification dans l'additif au rapport de présentation (modification mineure)*
    - *Prendre en compte les modifications souhaitées par les PPA sur les aspects règlementaires des règlements écrits et graphiques et éviter toute référence au lotissement futur*
    - *Approfondir les OAP pour préciser les choix d'aménagement, le parti pris architectural, le traitement paysager et la définition des réseaux viaires*
    - *Assurer la cohérence entre le règlement écrit et les OAP*

    Ces remarques feront l'objet d'une réserve dans l'avis du commissaire enquêteur.
2. ***La question de la densification fera l'objet d'une recommandation dans l'avis du commissaire enquêteur.***
3. *La réduction de la surface agricole est malgré tout modérée et, d'après les dires du fermier, ne porte pas vraiment atteinte à la production de son exploitation. Par ailleurs, la commune n'envisage pas d'étendre la zone à urbaniser sur les terrains agricoles situés au sud de la zone concernée, comme demandé par la DDT.*
4. *Le risque de l'augmentation de la circulation automobile lié à l'urbanisation de la zone est à relativiser en regard des flux déjà constatés depuis les villages avoisinants. La commune propose des solutions pour diminuer ce risque dans son mémoire en*

réponse (déplacement des limites de l'agglomération et mise en place de ralentisseurs).

5. *Écoulement des eaux*
   a. *Le risque inondation n'a pas fait l'objet de prise en compte dans le PPRI, et l'entretien du crève cor est maintenant cadré.*
   b. *Le risque de ruissellement des eaux de surface en amont de la RD22 pourra être traité par l'entretien du fossé amont.*
   Ce risque lié au ruissellement fait l'objet d'une recommandation dans l'avis du commissaire enquêteur
6. *Le risque d'imperméabilisation des sols sera pris en compte dans le cadre du règlement de lotissement aux dires de la commune dans son mémoire en réponse,*
7. *L'impact paysager sera traité dans le cadre des OAP, dans le règlement de lotissement et la participation de professionnels d'après les dires de la commune. Cet impact reste à relativiser du fait de la continuité avec le bourg,*
8. *La qualité du lotissement est une des préoccupations majeures de la commune qui s'est entourée de professionnels pour la conseiller (ATD31, CAUE).*
9. *Il n'est pas prévu d'assainissement autonome collectif au lotissement. La surface des parcelles set largement suffisante pour assurer un assainissement autonome. Le schéma d'assainissement à venir devra prendre en compte ce choix pour le futur lotissement et décider, s'il y a lieu, de raccorder le lotissement au réseau collectif et dans quel délai : la commune pourra décider d'une dérogation au raccordement pour une période de 10 ans.*
10. *Ce projet de modification du PLU va induire, très certainement, des changements dans la vie du village mais l'absence de services mise en avant est à relativiser car la population actuelle y est aussi soumise et la délivrance des 11 permis de construire depuis 2011 n'a pas engendré de problèmes particuliers.*
    Je considère que ce projet est nécessaire pour permettre à la commune d'être en mesure d'aborder les évolutions inéluctables liées au développement de l'agglomération toulousaine,
11. *La population visée par la commune pour ce futur lotissement n'est pas celle de primo-accédant mais une population plus âgée dont les enfants seraient plutôt scolarisés au collège ou au lycée. L'agrandissement de l'école, aux dires du maire, est déjà une nécessité du fait de l'évolution des communes avoisinantes,*
12. *Il y a lieu de distinguer :*
    a. *La publicité faite dans le cadre de l'enquête publique, dont l'objet essentiel est l'ouverture à l'urbanisation, qui a été réalisée dans un cadre règlementaire*
    b. *La communication sur le projet de lotissement à venir pourtant présenté dès le début de l'année mais qui nécessite, sans doute, d'être expliqué tant dans ses objectifs que dans sa réalisation,*

    Cet aspect relatif à la communication sur le projet de lotissement fait l'objet d'une recommandation dans l'avis du commissaire enquêteur.
13. *L'éventuelle prise illégale d'intérêt par le maire, mise en avant par les opposants au projet, n'est pas du ressort du commissaire enquêteur qui constate cependant que le maire actuel n'était pas élu lors de l'approbation du PLU de 2011 et donc de la création de la zone à urbaniser AU_0.*

II.3.3. Bilan avantages-inconvénients du projet de 1ère modification du PLU de LAYRAC sur TARN

Cette première modification s'inscrit dans un objectif volontariste de la commune de maîtriser son développement plutôt que de subir une lente décroissance liée principalement à la rétention foncière sur laquelle elle n'a pas d'emprise.
La commune bénéficie de terrains communaux et de l'anticipation du PLU de 2011 pour permettre une urbanisation maîtrisée.
Elle a su s'entourer des conseils nécessaires pour proposer un projet préservant le caractère rural du village et son intégration architecturale mettant en avant le patrimoine des séchoirs à tabac présents sur la commune.
L'équilibre du projet, au-delà de la simple ouverture à l'urbanisation, objet de la présente modification du PLU, repose sur la maîtrise de l'aménagement de la zone.

Conclusion : bilan avantages - inconvénients
Je considère que le projet de première modification du PLU de la commune de LAYRAC sur TARN présente des avantages :

- La maîtrise de la démographie liée à la possibilité de construire sur un terrain en grande partie communal respectant :
    - Une compatibilité avec les orientations du SCOT Nord Toulousain et du PADD,
    - Un équilibre avec les équipements publics existants,
    - L'activité agricole globale en proposant une urbanisation en continuité avec le bourg.
- La préservation de la qualité intrinsèque du village avec une volonté de mettre en valeur l'architecture patrimoniale du terroir par un encadrement de la qualité des constructions et leur implantation,
- La possibilité d'envisager l'évolution de la commune en se donnant le temps de la réflexion pour la révision du PLU.

Supérieurs aux inconvénients :

- La plupart des inconvénients signalés sont d'ordre technique et peuvent trouver réponse par des mesures de correction relativement faciles à mettre en œuvre,
- La crainte de ressembler à certaines communes voisines a bien été prise en compte par la municipalité qui a une véritable ambition de qualité et d'intégration de ce lotissement,
- L'augmentation de 10 à 20% de population en plus, considérée par certains comme trop importante, est une chance pour la commune d'enrayer sa décroissance sans que d'autres solutions, à moyen terme, puissent être mises en œuvre.

IV. Avis du commissaire enquêteur

Cet avis avec ses considérants prend en compte les analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées au chapitre précédent.

- **Vu** la délibération 2018/32 du conseil municipal de LAYRAC sur TARN du 20 décembre 2018 motivant l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la première modification du PLU,
- **Vu** la délibération 2019/19 du conseil municipal du 2 juillet 2019 prescrivant la modification du PLU,
- **Vu** la complétude du dossier soumis à l'enquête publique,
- **Vu** la règlementation issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, pour ce qui relève des modalités de modification et d'approbation d'un PLU,
- **Vu** les avis des personnes publiques associées et consultées, émis dans la cadre de la notification,
- **Vu** la réunion préalable d'organisation et de présentation du dossier de 1ère modification du PLU qui a eu lieu le 22 juillet 2019, dans les locaux de la mairie de LAYRAC sur TARN,
- **Vu** la réponse apportée par la commune de LAYRAC sur TARN à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne,
- **Vu** les avis des PPA, les observations du public et les réponses apportées par M. Le Maire de LAYRAC sur TARN à ces avis, observations et aux questions complémentaires du commissaire enquêteur, dans le mémoire en réponse reçu le 7 octobre 2019.

Et considérant

- Que le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions règlementaires, contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la nécessité du projet,
- Que la légalité ainsi que le déroulement règlementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté municipal 2019/22 en date du 22 juillet 2019 sont établis,
- Que la commune, dans son mémoire en réponse :
  - a apporté une réponse positive sur le principe de modifications des règlements écrit et graphique et de précision des OAP pour assurer la cohérence entre ces outils règlementaires,
  - a précisé ses choix et évaluer les conséquences découlant de l'ouverture à l'urbanisation permettant une information plus complète au public
- Que les objectifs de la commune d'enrayer sa décroissance démographique sont fondés,
- Que l'ouverture à l'urbanisation, qui avait été prévue par le PLU de 2011, n'est qu'une étape avant la révision du PLU en lien avec un schéma d'assainissement,
- Que le bilan des avantages de cette première modification du PLU de la commune de LAYRAC sur TARN est supérieur aux inconvénients.

Ainsi, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette première modification du PLU de la commune de LAYRAC sur TARN et,
Recommandant de considérer :

- Que les orientations nationales de préservation des espaces agricoles et naturels incitant à densifier l'urbanisation, la commune pourrait utilement envisager la construction de 18 à 20 logements au lieu des 16 prévus dans les OAP en imaginant

une densification progressive aux abords du bourg suivant les simulations faites par le CAUE,
- Que le problème de ruissellement des eaux en amont de la zone devra être étudié
- Que l'ouverture à l'urbanisation, objet de cette modification du PLU, n'est qu'une étape et que le projet de construction envisagé nécessite une information plus complète de la population sur les objectifs et les choix retenus.

En toute indépendance et impartialité, je considère que le projet de première modification du PLU de la commune de LAYRAC sur TARN peut être approuvé, par délibération du conseil municipal (article L153-43 du code de l'urbanisme).

En conséquence, j'émets :

un avis favorable au projet de première modification du PLU de la commune de LAYRAC sur TARN

Cet avis est assorti d'une réserve et de trois recommandations :

Réserve :
Procéder à la réécriture des règlements écrit et graphique ainsi que les OAP suivant les avis des PPA/PPC et des remarques du commissaire enquêteur.

Recommandation 1 :
Envisager une densification de la zone à urbaniser plus importante que celle proposée dans les OAP.
Recommandation 2 :
Étudier avec les services du Département en charge des routes le problème de ruissellement des eaux de surface en amont de la RD22.
Recommandation 3 :
Assurer une information complète du public sur le projet de construction afférent à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de La Payrolière.

Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête publique (19/09/2020) à la mairie de LAYRAC sur TARN.
Ils seront également consultables sur le site internet de la mairie pendant la même durée.

Le commissaire enquêteur demande que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publications séparées.

Établi à MONTAUBAN, le 16 octobre 2019
Le commissaire enquêteur,

Laurent MERCY