



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

## **Avis sur l'élaboration du PLU de Lavaur (Tarn)**

N°Saisine : 2024-012900

N°MRAe : 2024AO55

Avis émis le 16 mai 2024

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 22 février 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Lavaur pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lavaur (Tarn).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion du 16 mai 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Philippe Chamaret, Annie Viu et Jean-Michel Salles.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 27 février 2024 et a répondu le 29 mars 2024. Le préfet du Tarn a également été consulté le 27 février 2024 et a répondu en fournissant l'avis des services de l'État du 10 novembre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

Soumise au règlement national d'urbanisme depuis la déclaration de caducité de son plan d'occupation des sols en mars 2017, la commune de Lavour présente son projet plan local d'urbanisme (PLU) issu d'un long processus d'élaboration.

Située dans l'ouest du département du Tarn, Lavour comptait 10 830 habitants en 2021 (source INSEE, population municipale) sur une superficie de 63 km<sup>2</sup>. L'objectif démographique est de compter environ 12 500 habitants à l'horizon 2033, nécessitant la construction d'environ 670 logements, que la commune entend produire en extension du tissu urbanisé tout en composant avec l'urbanisation dispersée existante. La commune prévoit aussi de développer son secteur d'activités économiques ainsi que les activités de tourisme et de loisirs. Malgré les fortes ambitions affichées en termes de gestion économe des sols, la programmation de consommations d'espace pour l'habitat, les zones d'activités et les autres zones de projets sont importantes, supérieures à celles annoncées, et ne sont pas suffisamment justifiées au regard de l'environnement.

Bien que la plupart des secteurs de développement, recentrés sur la trame urbaine existante, ne semblent pas susceptibles d'engendrer des impacts environnementaux significatifs, d'autres secteurs plus éloignés ou concernés par des enjeux particuliers mériteraient une analyse environnementale plus fine. En l'état, la démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie : elle ne concerne qu'une partie des secteurs de projet et n'aborde pas toutes les thématiques de manière suffisante. Pour ce qui concerne la biodiversité, les zones humides, le site Natura 2000, les risques naturels, des compléments significatifs sont attendus basés sur un pré-diagnostic à mener. Faute d'analyse de solutions alternatives, l'évaluation environnementale du PLU ne permet pas d'explorer l'ensemble des options possibles en prenant en compte les enjeux environnementaux.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe<sup>2</sup>.

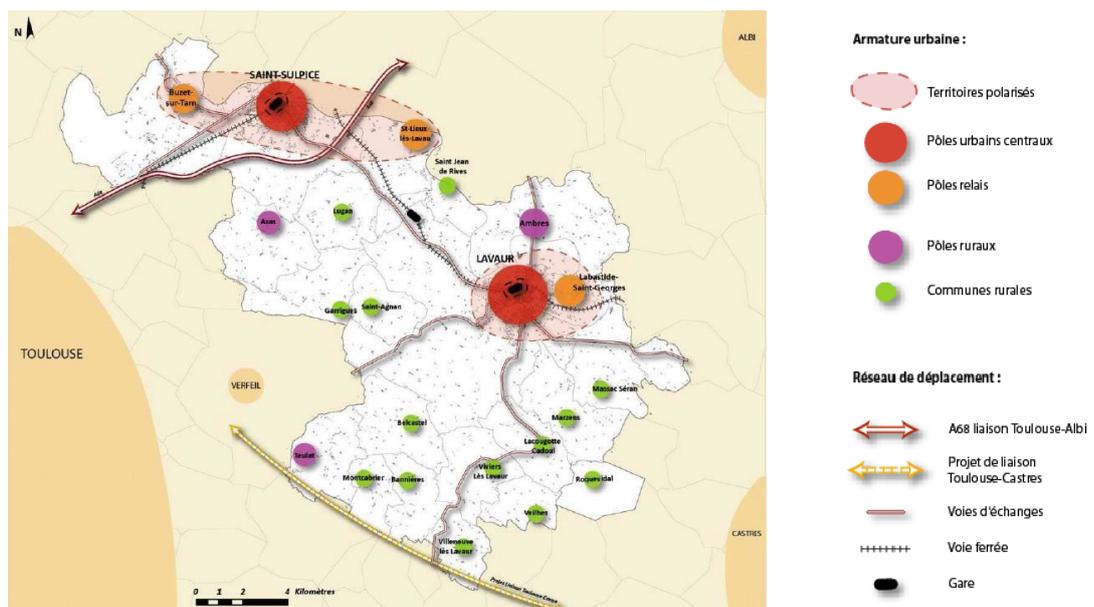
En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

## 2 Présentation du territoire et du projet

Soumise au règlement national d'urbanisme depuis la déclaration de caducité de son plan d'occupation des sols en mars 2017, la commune de Lavarur présente son projet plan local d'urbanisme (PLU) issu d'un long processus d'élaboration. Située dans l'ouest du département du Tarn, entre Toulouse (40 km), Albi (50 km) et Castres (40 km), le diagnostic décrit la commune comme bénéficiant d'une accessibilité routière et ferrée privilégiée, à 30 minutes en voiture ou en train de la métropole toulousaine ; ce qui lui confère une importante attractivité. Elle s'étend sur une superficie de 63 km<sup>2</sup> et compte 10 830 habitants en 2021 (source INSEE, population municipale).

Lavarur fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Vaurais, approuvé le 16 décembre 2016. Le SCoT classe Lavarur comme l'un des deux pôles centraux du territoire, avec la commune de Saint-Sulpice.



Carte de situation extraite du diagnostic du SCoT, issue du rapport de présentation

2 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

La commune est intégrée à la communauté de communes Tarn Agout qui compte 29 678 habitants en 2021 (INSEE) sur 21 communes. Elle bénéficie d'un plan climat air énergie territorial (PCAET), adopté par l'intercommunalité le 15 mars 2023 après un avis rendu par la MRAe le 29 septembre 2022<sup>3</sup>.

Le projet communal défini dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de trois axes, eux-mêmes déclinés en objectifs stratégiques :

- consolider et favoriser la vitalité de l'économie vauréenne : il s'agit d'accompagner l'économie locale par une offre foncière adaptée, de favoriser la pérennité de l'activité agricole comme économie traditionnelle du territoire et de développer un tourisme vert et culturel ;
- concilier développement projeté, qualité du cadre de vie, et patrimoine à préserver : en soutenant le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants, en répondant aux besoins des populations en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures, et en préservant et mettant en valeur les continuités naturelles ; l'objectif démographique est d'environ 12 500 habitants à l'horizon 2033, fondé sur les tendances de périodes antérieures à 2019 ; pour construire environ 670 logements, la commune entend limiter les extensions urbaines à 50 % des besoins ;

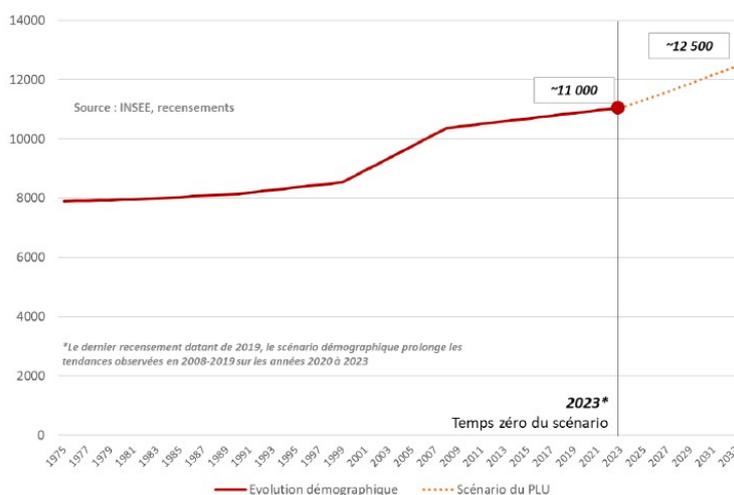


Schéma exposant le projet démographique, issu du PADD

- s'inscrire dans la transition écologique et énergétique, ce sujet représentant « un pilier fondamental de sa stratégie d'urbanisation » : il s'agit de préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre, de développer l'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire, et de réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique.

Le PADD ne fixe pas d'objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace, mais entend s'inscrire dans un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace prévue au regard de la décennie précédente. Le rapport de présentation indique planifier une consommation d'espace de 37,7 ha.

### 3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Cette appréciation est aussi fonction des leviers potentiels et des marges de manœuvre que le document d'urbanisme offre pour influencer sur ces enjeux, et conduit en l'espèce à interroger plus en détail le projet de consommation d'espace au regard de ses justifications et de ses conséquences sur l'environnement.

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de PLU concernent :

3 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022ao85.pdf>

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la prise en compte des enjeux liés aux énergies et au climat.

## 4 Qualité du dossier et de la retranscription de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation indique que l'environnement est pris en compte, mais le dossier n'en fait pas la démonstration.

La justification du choix des secteurs amenés à être construits ou aménagés, ainsi que les fondements du projet (scénario démographique...), ne sont pas explicités au regard de l'examen de solutions de substitution raisonnables, prenant en compte les enjeux environnementaux.

L'état initial de l'environnement, non doté d'inventaires naturalistes (avec a minima un pré-diagnostic écologique) et de focus sur les secteurs voués à être aménagés ou urbanisés, se limite à une analyse cartographique et globale qui ne permet pas de savoir si les enjeux pertinents ont effectivement été identifiés. Il ne permet pas de constituer un référentiel pertinent pour la construction du projet du point de vue de l'environnement, et pour le suivi environnemental.

La partie dédiée à la justification du projet ne présente pas les enjeux environnementaux précis, territorialisés, de tous les secteurs amenés à être impactés par le PLU, ni ne justifie l'ensemble des besoins : extension de la zone économique des Cauquillous, extension de la centrale à béton au lieu-dit Saint-Eugène, projets de loisirs. Il est attendu une présentation cartographique des enjeux environnementaux pertinents (écologiques, paysagers, risques...) au droit de l'ensemble des secteurs amenés à être impactés par la mise en œuvre du PLU, ainsi qu'une justification du besoin foncier.

En conséquence, le rapport d'évaluation environnementale ne permet pas de présenter une démarche itérative construite en fonction des enjeux environnementaux, justifiant les choix opérés au regard de ces enjeux, sur l'ensemble des secteurs impactés.

Si les risques d'incidences sur l'environnement semblent limités pour la majorité des secteurs de développement de l'habitat, recentrés sur la trame urbaine, ce n'est pas le cas de l'ensemble des projets de développement, situés près de zones humides potentielles, ou extérieurs à la trame urbaine comme les secteurs à vocation économique, touristique et autres. La prise en compte du risque inondation devrait également reposer sur une démonstration, croisant zones inondables et zones de projet.

Aussi sur l'ensemble de ces questions, faute d'avoir identifié les enjeux environnementaux et risques d'incidences du projet, la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) ne peut être convenablement déclinée.

**La MRAe recommande de préciser l'état initial en fonction des enjeux environnementaux pertinents, croisés avec les projets de développement. Elle recommande un pré-diagnostic écologique des terrains amenés à être aménagés ou urbanisés, notamment pour ceux présentant les plus forts enjeux potentiels, permettant de guider le projet mais aussi de préparer le suivi environnemental. Elle recommande sur la base de ces compléments de décliner la démarche « éviter, réduire, compenser ».**

**La MRAe rappelle aussi l'obligation de justifier les choix opérés dans le PLU (scénario démographique, zones de développement de l'urbanisation, STECAL, etc) qui présentent des risques d'incidences sur l'environnement, au regard des enjeux environnementaux et des solutions alternatives envisageables.**

L'analyse des incidences sur le site Natura 2000 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » reste à mener : le rapport conclut à l'absence d'incidences notables au motif qu'aucun projet n'est situé dans le périmètre même du site. Or les incidences sur le site Natura 2000 ne se limitent pas à son périmètre : les zones d'extension de l'urbanisation situées hors du site, notamment à proximité, sont susceptibles d'avoir des interactions avec le site Natura 2000 et les espèces qu'ils accueillent (fonctionnement hydraulique, bruit, éclairage...). Or de nombreuses extensions sont prévues à proximité immédiate du site : plus de 11 ha de zones d'urbanisation future (2AU), traversées par un corridor de biodiversité, une extension de STECAL (zone APF), l'extension d'une zone UP au-delà du bâti en direction du cours d'eau,

Aussi, l'absence d'incidences sur le site Natura 2000 n'est pas démontrée.

**La MRAe recommande de présenter l'ensemble des secteurs de développement et d'extension de l'urbanisation susceptibles d'avoir des interactions avec le site Natura 2000, et de démontrer l'absence d'incidences notables, ou à défaut de revoir le projet.**

L'analyse de l'articulation avec les plans et programmes de niveau supérieur gagnerait à démontrer comment le projet de PLU s'inscrit dans un certain nombre de politiques publiques postérieures au SCoT dont :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie, approuvé le 14 septembre 2022, et notamment sa règle n°11 relative à la sobriété foncière , permettant de parvenir à l'objectif de « *réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040* », ou encore sa règle n°16 sur la biodiversité permettant l'atteinte de l'objectif de « *non perte nette de biodiversité à horizon 2040* » ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne notamment ses dispositions D38 et D46 relatives à l'identification et la cartographie des zones humides, afin de les intégrer dans les enjeux environnementaux des documents d'urbanisme, et les préserver ;
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « *loi Climat et Résilience* »), promulguée le 22 août 2021 prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, que le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la date de promulgation de la loi (2021 à 2031) respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée sur la période des dix ans précédent l'adoption de la loi.
- les orientations du Plan de gestion des risques inondations (PGRI) « Adour-Garonne » 2022- 2027, notamment en matière de préservation des champs d'expansion des crues.

Le rapport de présentation devrait aussi montrer comment le projet de développement s'articule avec les objectifs dont s'est doté le PCAET élaboré et validé par la communauté du Tarn Agout, à savoir, notamment : « *réduire les consommations énergétiques de 35 % à horizon 2050 par rapport à 2016, principalement dans les transports, de réduire les émissions de GES de 74 % en 2050 par rapport à 2016, de porter la part d'EnRr dans la consommation d'énergie finale à 32 % en 2030 et 69 % en 2050, de multiplier par 3,5 la séquestration actuelle captée par les puits naturels de carbone annuellement et compenser 100 % des émissions territoriales de GES en 2050 et réduire, d'ici 2030 par rapport à 2005, l'exposition aux polluants atmosphériques .*»

**La MRAe recommande de montrer comment le projet de territoire et les dispositions du PLU s'articulent avec les objectifs supra-communaux pertinents, en particulier le SRADDET, le SDAGE, le PGRI et le PCAET, ou à défaut de l'adapter afin de s'inscrire dans les orientations de ces différents plans**

## 5 Prise en compte de l'environnement

### 5.1 Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

#### 5.1.1 Considérations générales et consommation globale

La MRAe rappelle que la lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la planification territoriale. L'artificialisation des sols aboutit en effet à une diminution des espaces naturels et agricoles, engendre notamment une perte de biodiversité, une banalisation des paysages, aggrave les risques de ruissellement, et augmente les besoins de déplacements, rendant plus complexe une réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre qui s'ajoute à l'effet direct de l'artificialisation (perte de capacité de stockage de carbone).

L'objectif de maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants, conformément aux orientations régionales et nationales (objectif « zéro artificialisation nette en 2040 du SRADDET, loi « *Climat et Résilience* »...).

Le rapport de présentation chiffre à 66,6 ha la surface d'espaces naturels et agricoles consommés entre 2011 et 2021, toutes vocations confondues (habitat, équipements et économie).

La consommation d'espace planifiée à horizon 2033 est selon le rapport de présentation de 35,7 ha : 17,66 ha pour les activités économiques, 11,21 ha pour l'habitat, et 6,9 ha de « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL) dans des zones naturelles et agricoles.

Cette estimation minore la consommation totale planifiée dans le PLU<sup>4</sup> :

- 11,2 ha de zone à urbaniser 2AU ne sont pas comptées dans la consommation d'espace planifiée au motif que leur ouverture est conditionnée à une modification du PLU. Or ces zones « sont caduques au bout d'un délai de 6 ans, sachant que si elles n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, elles requièrent pour être mobilisées, une révision du PLU, et une remise en question générale des ouvertures à l'urbanisation »<sup>5</sup>. Ces surfaces doivent donc en principe être comptées au moins en partie au titre de la consommation d'espace planifiée sur la période 2021-2031 puisque leur ouverture à l'urbanisation est envisagée par modification, donc dans un délai inférieur à 6 ans ;
- un sous-secteur en zone naturelle (NL), dédié à un projet touristique de constructions dans les arbres, est présenté avec une consommation d'espace de 50 m<sup>2</sup> correspondant à l'emprise autorisée par le règlement ; mais le zonage de ce STECAL s'étend sur 7,19 ha. A défaut d'ajuster ce zonage aux surfaces qui vont effectivement être ôtées aux espaces naturels et agricoles (espaces accessibles aux résidents, éventuellement clôturés, cheminements, stationnement etc), il conviendra de comptabiliser non 6,9 ha mais de 14,09 ha ;
- 112 emplacements réservés sont prévus, essentiellement pour des réaménagements de voirie, pour une superficie inconnue. La part de ces aménagements prévue sur des espaces naturels et agricoles, non précisée, fait partie de la consommation d'espace planifiée.

Ainsi après recalcul et en l'absence d'éléments plus précis, la consommation d'espace planifiée est donc d'au moins 54,16 ha, ce qui n'est pas cohérent avec la trajectoire indiquée.

**La MRAe recommande de présenter la totalité de la consommation d'espace planifiée aux échéances de 2031 et 2034, et de démontrer sur cette base comment le projet prévoit de s'inscrire dans les trajectoires affichées par la collectivité.**

## 5.1.2 Consommation d'espace à vocation d'habitat

### Scénario démographique et besoin de logements

Pour définir son projet d'accueil démographique, la commune a comparé trois scénarios basés sur des tendances antérieures à 2019. Le scénario dit « *tendanciel* », d'une croissance de 0,4 % par an, a été écarté en raison de son manque d'ambition et du rôle de centralité de la ville de Lavaur dans le secteur du Vaurais, conforté par le statut de « *Petite ville de demain* »<sup>6</sup>. Les dernières données connues jusqu'en 2021 confirment pourtant cette tendance de croissance lente.

La commune choisit un scénario dynamique d'augmentation annuelle de 1,22 % de sa population, soit 1 500 habitants supplémentaires, la conduisant, après prise en compte des besoins liés à la population existante (dessalement des ménages, etc.), à définir un besoin de 62 nouveaux logements par an (616 à horizon du PLU). Ce scénario est compatible avec le ScoT en vigueur, mais celui-ci date de 2016 et doit être révisé prochainement.

4 La collectivité pourra utilement se reporter au guide « *zéro artificialisation nette* » du 21/12/2023 édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/fascicules-zan>. Le guide explique notamment que « *Contrairement à la méthodologie employée pour effectuer le bilan de la consommation d'ENAF sur la période de référence (« consommation effective d'ENAF»), la projection correspond à la « consommation planifiée d'ENAF», indépendamment de la mise en oeuvre réelle de la consommation sur le terrain.* (...) « *Dans le cas des PLU(i) ou des cartes communales, la projection correspond à la somme des surfaces des ENAF rendus potentiellement urbanisables par les règles opposables établies par lesdits documents, qui planifient une urbanisation future sur des ENAF, reportées sur les documents graphiques sous forme de zonages :*

- *Classement d'une zone à caractère naturel, agricole ou forestier en zone urbaine (ou « U ») ou en zone à urbaniser (ou « 1AU » et « 2AU ») ;*
- *Création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (ou « STECAL ») ; tracés d'infrastructures, identification d'équipements par des emplacements réservés, etc. »*

5 Guide précité, fascicule 2 - « planifier », p.33.

6 Ce dispositif piloté par l'Agence nationale des territoires vise à améliorer la qualité de vie des petites centralités et soutenir des projets. « *Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026* ». Plus d'informations sur : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>

La vacance est importante sur la ville de Lavour, chiffrée par l'INSEE à 606 logements en 2021 soit 10,6 % du parc. Le PADD indique vouloir ramener ce taux autour de 10 % en 2033, ce qui semble peu ambitieux dans un contexte de recherche de diminution maximale de la consommation d'espace. Au final, seuls 54 logements sur les 606 identifiés comme tels sont prévus pour être « remis sur le marché » d'ici 2033 ; ce qui est inférieur à l'ambition initiale de 10 %<sup>7</sup>. Le rapport de présentation n'est cependant pas très clair sur ce point, évoquant par ailleurs 35 logements à réhabiliter dans les zones U.

Le bâti existant non identifié actuellement comme étant du logement pourrait aussi être mobilisé dans la trame urbaine. Par ailleurs hors trame urbaine, 21 bâtiments sont identifiés en zone A et N pour leur permettre de changer de destination et donc d'être transformés en habitat.

Mais aucun potentiel de réhabilitation, issu de logements existants ou de bâti non actuellement dédié au logement, ne vient réduire le besoin de logements neufs, qui reste fixé à 616 logements à horizon du PLU.

### Besoin foncier

Sur la base d'une densité moyenne relativement faible (20 logements / ha), le besoin foncier estimé par la commune pour l'habitat est de 32,4 ha.

Dans la tâche urbaine, la commune identifie un potentiel de 49,6 ha (31,2 ha de « dents creuses » et 18,46 de terrains bâtis pouvant faire l'objet de division). Avec une rétention foncière<sup>8</sup> estimée à 55 % en « dent creuse » et à 80 % en division parcellaire, seuls 17,8 ha seraient mobilisables à échéance du PLU, offrant un potentiel de 356 logements. Des mesures d'accompagnement et d'incitation pourraient aider à concrétiser des ambitions renforcées visant à réduire le besoin de nouveau foncier<sup>9</sup>.

11,21 ha sont prévus en extension (zones à urbaniser 1AU) pour permettre les 259 logements restants du projet communal.

**La MRAe recommande de justifier le besoin en logements et d'évaluer les scénarios notamment au regard de critères environnementaux et d'étudier la possibilité de renforcer la densité sur les secteurs à aménager. Elle recommande d'approfondir l'analyse permettant une meilleure mobilisation du bâti et de la trame urbaine existante, de retenir des objectifs plus ambitieux de mobilisation et de revoir en conséquence à la baisse les besoins d'extension.**

## 5.1.3 Consommation d'espace à vocation économique

Le pôle économique de Lavour se caractérise, selon le diagnostic, par un tissu économique important : un secteur industriel et tertiaire de qualité dominé par les entreprises du groupe Pierre Fabre, un secteur agricole et agro-alimentaire très développé (coopératives céréalières et fruitières, producteurs de semence et d'engrais), un secteur commerce, artisanat et services actif, au centre d'un bassin de vie et d'une zone de chalandise de près de 30 000 habitants, et des établissements d'accueil hospitalier et connexes.

Le territoire communal compte trois zones économiques mixtes : les Cauquillous (industrie et artisanat), Sagnes (artisanat et commerce) et Les Clausades Mazasses (commerce et services), ainsi qu'une zone commerciale, la zone du Rouch. Au total selon le diagnostic issu du SCoT du Vaurais approuvé en 2016 (diagnostic du PLU p. 38), plus de 32 ha seraient disponibles principalement sur les zones de Sagnes et Les Clauzades Mazasses. La vue aérienne du secteur du Rouch (diagnostic p.37) montre aussi d'importantes disponibilités foncières, non prises en compte dans ce récapitulatif. La consultation des vues aériennes des autres zones montre aussi d'importantes possibilités de densification, qui n'ont pas été étudiées. Les possibilités de mutation du foncier existant, ainsi que de mutualisation de certains équipements comme les aires de stationnement, auraient également dû être analysées.

Pour estimer le besoin de nouveau foncier, il est attendu une analyse des dynamiques économiques du territoire à l'échelle intercommunale, et des besoins répertoriés. Or sans reposer sur de telles analyses, le rapport de présentation prévoit de mobiliser 17,65 ha de foncier supplémentaire pour les zones économiques, en se

7 Sur la base des données INSEE 2021 : un taux de 10 % appliqué aux 5 107 logements existants (5 040 résidences principales et 67 résidences secondaires), signifierait de ramener la vacance à 510,7 logements, soit 96 de moins qu'actuellement.

8 La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables mais qui ne sont pas mis en vente. Une rétention foncière de 55 % signifie que seuls 45 % des surfaces de terrains constructibles sont comptés dans le potentiel mobilisable.

9 Des guides et ressources documentaires sont notamment disponibles sur le site du portail national de l'artificialisation : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bibliographie/guide-pratique-limiter-artificialisation-sols-sobriete-fonciere>

contenant de le justifier ainsi<sup>10</sup>: « *comme mentionné en amont, la commune de Lavar ne dispose plus de foncier économique disponible or les besoins sont nombreux* ». La MRAe estime cette justification en contradiction avec les éléments du dossier issus du diagnostic, et non étayée sur une analyse à la fois concrète et prospective dans l'optique de modérer au maximum le besoin de nouveau foncier.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une étude des disponibilités foncières et des possibilités de densification des zones existantes, afin de modérer le besoin de nouveau foncier économique. Elle recommande de justifier également le besoin sur la base d'une analyse prospective des dynamiques économiques du territoire à l'échelle intercommunale.**

## 5.2 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

La définition de la trame verte et bleue (TVB) communale s'est appuyée sur les données sommaires de l'état initial, sans visite de terrain, et sur la TVB du SCoT, sur laquelle l'Autorité environnementale avait déjà relevé le manque de précision<sup>11</sup>. Re transcrite sur une carte dont l'échelle ne permet pas une lisibilité fine<sup>12</sup>, elle ne permet pas d'identifier les principaux éléments naturels patrimoniaux (zones humides, prairies naturelles, milieux particulièrement remarquables...), les écarts avec la TVB du SCoT, ni les éléments de continuité utiles au fonctionnement écologique des milieux (haies, arbres isolés, cours d'eau et ripisylves...) devant être préservés.

La TVB n'a a priori pas été utilisée au soutien d'une démarche de définition des secteurs de projets. En effet, aucun secteur de projet n'est reporté sur la carte des continuités écologiques, et dans l'analyse de certains secteurs de projet du PLU, le positionnement dans une zone à enjeux de la TVB est mentionné, comme illustré ci-dessous :

- l'extension du siège de la fondation Pierre Fabre, pour réaliser « *de nouveaux bâtiments nécessaires à l'accueil de séminaires, colloques, formations et hébergement liés* », « *au sein de milieux ouverts et de milieux boisés identifiés dans la TVB du SCoT du Vaurais* » ;



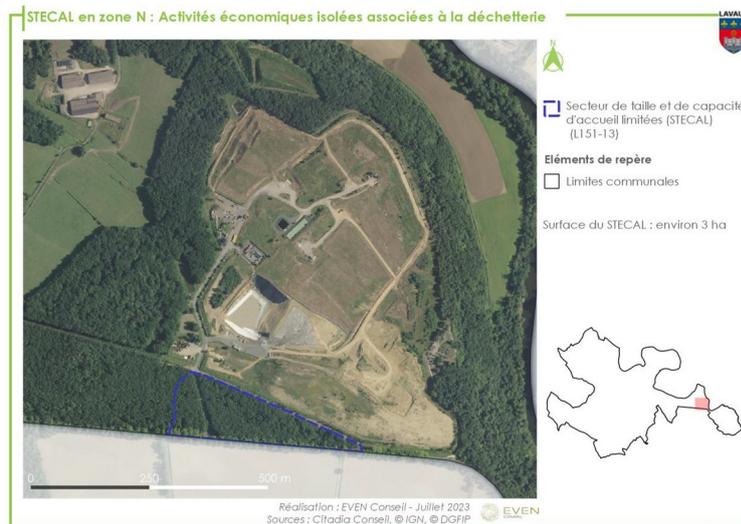
Secteur APF (en bleu sur la carte) - rapport d'évaluation environnementale

- l'extension de la déchetterie « *pourrait conduire à l'artificialisation des sols et la destruction de boisements identifiés au titre de la TVB du SCoT du Vaurais* ». Alors que la parcelle est entièrement boisée, les mesures de réduction consistant à maintenir « *les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes* » ne sont pas crédibles.

10 Rapport de présentation, tome « *Justification des choix retenus* », p.42.

11 Avis de l'Autorité environnementale (qui étaient alors la préfère du Tarn et le préfet de la HauteGaronne) du 22 avril 2014

12 Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement, p.45..



Secteur Nde (entouré en bleu au sud du terrain) d'extension de la déchetterie - rapport d'évaluation environnementale

Sans analyse de terrain de ces secteurs identifiés pour leurs enjeux naturalistes, ni connaissance des incidences potentielles, le rapport de présentation mentionne des mesures de réduction dont le caractère adapté ne peut pas être estimé.

Les zones humides constituent un fort enjeu environnemental (biodiversité, adaptation au changement climatique...) mais ne sont pas correctement identifiées et préservées : il s'agit là d'une donnée essentielle manquante, sans laquelle l'absence d'impact des secteurs de développement ne peut être vérifiée.

Ainsi le secteur à urbaniser des « Mazasses » jouxte une zone humide potentielle identifiée par le département du Tarn. Toujours sans analyse, le rapport de présentation affirme l'absence d'incidences du projet d'aménagement sur cette zone grâce à une trame verte qui jouerait un rôle de tampon entre l'urbanisation et la zone humide. Mais faute de toute analyse des besoins d'alimentation et de fonctionnalité de la zone humide, l'absence d'impact n'est pas démontrée.

**La MRAe recommande de reprendre la définition de la TVB communale dans un sens plus précis et plus opérationnel, et de la croiser avec les projets de développement de l'urbanisation. Elle recommande, faute d'analyse naturaliste complémentaire, de reclasser en zone naturelle et agricole les secteurs susceptibles d'incidences notables sur les enjeux naturalistes, continuités écologiques et zones humides.**

## 5.3 Prise en compte des risques naturels

Concernant le risque inondation, la commune de Lavour est sujette aux inondations de l'Agout et de ses affluents. Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondations (PPRi), approuvé le 24 décembre 2002, est en cours de révision (prescrite en 2018) mais aucune information n'est fournie sur l'éventuelle aggravation de l'aléa sur la commune. La MRAe rappelle que tout élément d'information postérieur au PPRi approuvé doit être pris en compte, le cas échéant.

Le rapport de présentation fournit des cartes succinctes de la zone inondable définie par le PPRi, et par la carte informative (CIZI), sans y reporter les zones de développement de l'urbanisation : en l'état, ces documents ne permettent pas de savoir quels secteurs sont concernés par ces risques. La prise en compte du risque inondation est traitée uniquement par renvoi au PPRi sans élément d'analyse..

Par ailleurs le projet d'extension de la centrale à béton au lieu-dit « *Saint-Eugène* » (secteur Nbe) se situe en zone rouge du PPRi, ce qui semble incompatible a priori.

Au-delà des obligations légales vis-à-vis du PPRi, la MRAe attend que le risque inondation soit pleinement pris en compte dans le projet d'urbanisme, indépendamment ou en complément de l'application de cette servitude. Le PLUi doit garantir sur l'ensemble des secteurs soumis au risque inondation hors secteurs déjà urbanisés une inconstructibilité stricte, préservant les champs d'expansion des crues, éventuellement au moyen de sous-zonages garantissant l'inconstructibilité. Dans les secteurs déjà urbanisés, la collectivité doit garantir, dans

l'éventualité d'une continuité de l'urbanisation, qu'elle se réalise dans une démarche de réduction de la vulnérabilité examinée dans le cadre d'une démarche « ERC »,

Une présentation cartographique de l'aléa couvert par le PPRi et la CIZI, éventuellement complétée par l'actualisation de l'aléa, croisée avec l'ensemble des secteurs de projet, est indispensable pour expliquer la prise en compte du risque.

**La MRAe recommande de prendre en compte le risque inondation dans le projet d'urbanisme, en complément de l'application du PPRi, dans un objectif de réduction de la vulnérabilité et de préservation des champs d'expansion de crues et de privilégier l'évitement strict des zones non urbanisées soumises au risque inondation, quel que soit le niveau d'aléa.**

Concernant le risque incendie, le document relatif à l'état initial de l'environnement indique que « *le réseau et les débits ne sont pas aux normes, une réflexion doit être menée en matière de desserte incendie, notamment dans les zones déjà urbanisées* ». A défaut d'autres précisions, le rapport ne démontre pas une prise en compte satisfaisante de ce risque.

**La MRAe recommande à la collectivité de préciser les mesures prises par le projet de PLU pour prendre en compte le risque incendie au regard de l'état initial.**

Concernant le risque d'effondrement ou d'affaissement des cavités souterraines, l'état initial de l'environnement mentionne la présence de « *9 cavités souterraines correspondant à des ouvrages civils* », susceptibles de « *mettre en danger les constructions et les habitants* ». Mais aucune localisation n'est fournie et le risque ne fait l'objet d'aucune prise en compte particulière, au moyen d'un sous-zonage spécifique par exemple.

**La MRAe recommande d'identifier les cavités souterraines présentant des risques pour l'urbanisation et de prévoir les mesures « ERC » dans le règlement.**

## 5.4 Energie et climat

### 5.4.1 Développement des énergies renouvelables

La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables encourage les collectivités à planifier le développement des énergies renouvelables, en les invitant à identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables et les intégrer aux documents d'urbanisme.

**La MRAe recommande d'identifier les sites susceptibles d'accueillir des EnR et de retenir ceux présentant la moindre incidence environnementale et paysagère, en cohérence avec les autres documents de planification supracommunaux.**

### 5.4.2 Réduction des émissions de gaz à effet de serre

L'atteinte des objectifs nationaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) nécessite que cet enjeu soit pris en compte dans tous les plans et programmes soumis à évaluation environnementale compte tenu de leurs incidences potentielles. Pour Lavaur, l'enjeu consiste aussi à s'inscrire dans la trajectoire intercommunale de baisse des GES contenue dans le PCAET<sup>13</sup>.

En l'espèce, le rapport de présentation n'évalue pas les incidences de son projet de développement sur ces émissions. Il indique que le projet de PLU, par son programme de constructions, « *générera inévitablement la hausse des consommations énergétiques et des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en lien avec le secteur du résidentiel* ». Des mesures tendant à réduire les consommations énergétiques, et donc partiellement les GES, sont prévues dans le règlement qui entend favoriser les éclairages basse consommation et inciter dans ses constructions neuves à « *privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre* ». Le rapport

13 'Rappelons que cette stratégie communautaire, moins ambitieuse que la stratégie nationale visant la neutralité carbone, vise à réduire les émissions de GES de 74 % en 2050 par rapport à 2016.

rappelle également que toutes les constructions sont soumises par ailleurs au respect de la réglementation thermique.

Les incidences du projet sur les déplacements et le trafic routier ne sont pas évoquées, alors mêmes que les émissions de GES du secteur des transports représentent le secteur le plus émetteur (31 % du total des émissions de GES selon le diagnostic du PCAET), le secteur résidentiel venant ensuite (10 % des émissions). Le rapport environnemental évoque des mesures susceptibles de favoriser la réduction de l'utilisation de l'automobile : localisation des secteurs de développement dans le tissu urbain, superficie minimale à usage de stationnement vélo pour l'habitat et les bureaux dans plusieurs secteurs, et principes de réseaux doux dans les OAP. Si ces principes sont effectivement vertueux, ils ne concernent pas les zones d'activités excentrées, et ne permettent pas, faute de plan global, d'examiner les possibilités réelles de mobilité décarbonée hors OAP. Aucune liaison ne semble prévue avec la gare. La densification des secteurs d'habitat prévus autour de la gare pourrait aussi être renforcée par des objectifs de densité dans les OAP concernées.

**La MRAe recommande de compléter le rapport environnemental et le projet par une recherche concrète de solutions susceptibles de réduire les émissions de gaz à effet de serre, notamment dans les déplacements, et d'évaluer ensuite les émissions de GES générées par le projet.**