

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'AUDE

séance du 19 octobre 2023

Référence du dossier	PLU élaboration – commune de LAURABUC
Demandeur	mairie
Caractéristiques du projet	PLU élaboration
Cadre réglementaire	Avis obligatoire et simple
Saisie du :04/08/2023	Délai : 03/11/2023

AVIS

L'élaboration du PLU de Laurabuc a été arrêtée le 5 juin 2023 par délibération du conseil municipal. La commune de Laurabuc prévoit au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) un objectif démographique de 520 habitants à l'horizon 2032. Cet accueil de population se traduit par un objectif de production de 50 logements à l'horizon répartis comme suit :

- 11 logements construits en densification de l'enveloppe urbaine,
- 8 logements en réhabilitation de logements vacants,
- 26 logements en extension de la tache urbaine (OAP3 et OAP4),
- 5 logements créés par changement de destination en zone agricole.

Sur un total de 50 nouveaux logements, 38 % sont construits en intensification de l'urbanisation. Cependant, les 9 logements situés sur de grandes parcelles ne peuvent être considérés comme de la densification du fait de la superficie importante des parcelles. Il s'agit en réalité d'extensions de l'enveloppe urbaine. Selon l'analyse de la DDTM, seuls 10 logements peuvent être comptabilisés en intensification, soit 20 % de la production totale, ce qui reste compatible avec l'objectif minimum d'intensification de 20 % fixé par le SCoT, au sein des secteurs déjà urbanisés.

Avec une production de 50 logements sur la période 2022/2032 (5 logements par an), soit 262 logements en 2030, le PLU vise l'objectif maximum de production de logements autorisé par le SCoT. En revanche, le PLU n'est pas compatible avec le SCoT en termes de densité, notamment dans l'OAP3 « Aux moulins 2 » qui prévoit 21 logements en zone 1AU sur une surface totale de 1,74 ha, ce qui correspond à une densité brute de 12 logements par hectare. En visant l'objectif maximum en termes de nombre de logements, le PLU se doit de densifier au maximum.

Par ailleurs, pour être compatible avec le SCoT, le PLU doit se fixer une consommation maximale de 2,75 ha. Or, le projet prévoit une consommation foncière de 3,5 ha.

Considérant que :

- la modération de la consommation d'espace n'est pas suffisante au regard des objectifs du SCoT du Lauragais ;
- l'objectif de production de logements du PLU constitue un maximum autorisé par le SCoT Lauragais ;

La commission émet un **avis FAVORABLE** au projet **SOUS RÉSERVE** :

- de proposer une densité supérieure (notamment pour le secteur en extension défini par l'OAP3) en cohérence avec les objectifs élevés de production de logements (tendre vers 17 logements à l'hectare), sans réviser à la hausse le nombre de logements produits à l'échelle de la commune à horizon 2032 ;
- de mettre en place un phasage de l'urbanisation pour s'assurer de ne pas dépasser 264 logements avant 2030.

À Carcassonne, le 19/10/2023
Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer


Vincent CLIGNIEZ