

## **AVIS DE LA DDTM**

**Sur plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Laurabuc**

A la suite à l'arrêt du projet d'élaboration du PLU de la commune de Laurabuc, le 5 juin 2023, reçu dans les services de l'État le 4 août 2023, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

### **Analyse du dossier au regard des éléments qui s'imposent**

#### Procédure

Le PLU a été prescrit après le 1er janvier 2016, le contenu doit donc être modernisé (articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme).

Laurabuc est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable du Pays Lauragais.

#### Description du projet

Avec une population de 393 habitants (données Insee 2020) la commune de Laurabuc prévoit à travers son 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 2032** (cf PADD p. 15).

Le Rapport de Présentation (RP justification des choix p. 17) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillent la répartition des logements :

- 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.

**Les remarques concernant les thématiques abordées sont les suivantes :**

## **Concernant le projet démographique et l'accueil de nouveaux habitants**

### Production de logements

La commune de Laurabuc est identifiée par le SCOT du Pays Lauragais comme « commune non pôle ».

A l'échelle du bassin de vie ouest audois, le SCoT prévoit un passage de 42061 habitants en 2012 à 57340 habitants en 2030, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1,74 % (Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO p. 15). En terme de population, le PLU affiche un TCAM de 2,52 % sur la période 2020 – 2032.

A l'échelle du bassin de vie ouest audois, le SCoT prévoit une progression de 21170 logements en 2011 à 29080 logements en 2030, soit un taux de variation annuel (TCAM) de 1,68 % (Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO p. 15). En terme de logement, le PLU affiche un TCAM de 1,7 % sur la période 2020 – 2032.

D'après le document graphique n°1 du SCoT, le nombre total de logements en 2030 à Laurabuc ne doit pas dépasser 264 logements.

Selon les données Insee le nombre total de logements à Laurabuc était de 219 logements en 2020. Si nous ajoutons les 3 constructions récentes sur les parcelles ZU 227, 229, 230 et l'objectif de production de 50 logements, cela fait un total de 272 logements à l'horizon 2032.

Le PLU prévoit la production de 50 logements sur la période 2022 – 2032. Cela fait un pas de 5 logements par année qui ramène le nombre de logements à 262 en 2030.

Le PLU vise l'objectif maximum de production de logements autorisé par le SCoT. Le développement urbain ne doit pas dépasser le rythme donné par le SCoT. Par conséquent un phasage des OAP sera nécessaire pour respecter le nombre maximum de logements à l'horizon 2030.

## **Concernant le logement, le renouvellement urbain et la mixité sociale**

### Reconquête des logements vacants et traitement de l'habitat potentiellement indigne

La commune comporte 28 logements vacants dont 5 avec une vacance à 2 ans et 3 avec une vacance à 5 ans. Le taux de logements vacants au 01/01/2021 est de 12,61 % des logements, le taux de vacance à 2 ans est de 2,25 % et le taux de vacance à 5 ans est de 1,35 % (source fichiers fonciers au 01/01/2021).

Ces données sont confirmées par le relevé effectué par les élus sur le terrain.

Les logements de qualité médiocre (catégories 7 et 8 : logements très vétustes ou insalubres) sont au nombre de 15 (8,28 % des résidences principales).

La problématique de la résorption de la vacance des logements semble avoir été prise en compte en « aérant » certaines rues du centre bourg pour favoriser le recyclage de bâtiments vacants.

### Logement locatif social

La commune de Laurabuc ne dispose actuellement d'aucun logement locatif social. Elle affiche une volonté de développer une offre d'habitat diversifiée par le mode d'occupation (locatif, locatif à loyer accessible, accession à la propriété...).

### Besoins en logements pour les nouvelles populations

Les constructions neuves commencées depuis 2016 sont toutes des constructions individuelles.

En termes de caractéristiques des logements, plus de 81 % des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus. Les logements sont peu diversifiés (maisons : 91,8 % et appartements 8,2%) (source Insee – RP – 2020).

Les logements de petite taille ne représentent que 4,1 % pour les T2, aucun logement T1, alors que la part des ménages composant 1 personne est de 32,2 % et de 36,7 % pour 2 personnes (source Insee – RP – 2020).

Les enjeux de la commune doivent être de favoriser la qualité des nouveaux programmes de construction, qu'il s'agisse de logements individuels libres, d'opérations d'ensemble ou de programme de Logement Locatif Social.

La problématique semble être prise en compte ; la commune envisage de développer une offre d'habitat diversifié par la forme avec de l'habitat groupé et varié sur le mode d'occupation.

La problématique de la résorption de la vacance semble être prise en compte. La commune envisage également de développer une offre d'habitat diversifié (habitat groupé, logements individuels libres, logement locatif social).

## Concernant la consommation d'espace et les incidences sur les espaces agricoles ou naturels

### Densification dans l'enveloppe urbaine

Le projet de PLU prévoit la construction de 11 logements en densification de l'enveloppe urbaine et 8 en réhabilitation de logements vacants. Sur un total de 50 nouveaux logements, cela représente 38 % en intensification.

Les 9 logements situés sur de grandes parcelles (OAP1 0,4 ha et OAP2 0,7 ha) ne peuvent être cependant considérés comme de la densification mais comme une extension de l'enveloppe urbaine. Selon l'analyse de la DDTM seuls 10 logements peuvent être comptés en intensification, soit 20 % de la production totale.

Le SCoT préconise un objectif minimum d'intensification atteignant 20 % de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés (DOO page 72 - prescription P82).

L'objectif du PLU est donc compatible avec le SCoT en terme d'intensification.

### Densité des habitations en extension urbaine – aménagement d'ensemble

Le SCoT prescrit des **densités minimales brutes** dans les zones de requalification ou d'extension urbaine (DOO p.74 – Prescription 87).

Pour les secteurs dotés d'un **assainissement collectif**, la densité minimale brute doit être comprise entre **12 et 17 logts/ha**.

Pour les secteurs en **assainissement non collectif**, la densité minimale brute doit être comprise entre **8 et 12 logts/ha**.

D'après le Rapport de Présentation (RP p. 27 et 28) les secteurs OAP1 et OAP2 sont situés en dehors du réseau d'assainissement collectif. Les secteurs OAP3 et OAP4 sont raccordables au réseau d'assainissement collectif (RP p. 30).

Les programmes de logements attendus sont :

- OAP 1 « Aux moulins » : 3 à 4 logements en zone UB sur une surface de 0,4 ha ; la densité brute est de 8 logts/ha ;

- OAP 2 « Graba » : 6 logements en zone 1AU sur une surface totale de 0,7 ha ; la densité brute est de 8 logements par ha ;

- OAP 3 « Aux moulins 2 » : 21 logements en zone 1AU sur une surface totale de 1,74 ha ; la densité brute est de 12 logements par ha ;

- OAP 4 « centre bourg » : 5 logements en zone 1AU sur une surface totale de 0,3 ha ; la densité brute est de 16,7 logements par ha.

Le PLU vise l'objectif maximum en terme de nombre de logements ; il devrait également densifier au maximum. Cependant la densité de l'OAP3 est minimale.

Pour être compatible avec le SCoT, le PLU devra donc augmenter la densité prévue, en particulier celle de l'OAP3.

### Impact sur l'activité agricole

D'après le Registre Parcellaire Graphique 2022, les terres agricoles impactées par les futures zones d'urbanisation ont une surface totale de 2,05 ha.

Zone à vocation d'habitat :

- OAP3 « Aux Moulins 2 » : 1,4 ha déclaré « luzerne »

- OAP4 « centre bourg » : 0,3 ha déclaré « orge de printemps »

Zone d'équipements :

- salle des fêtes : 0,35 ha déclaré « lentille cultivée (non fourragère) »

### Modération de la consommation d'espace

Le PLU constate une consommation de 2,9 ha sur les dix dernières années (RP p. 11).

Pour la DDTM (voir annexe 2), les surfaces consommées principalement pour de l'habitat sont :

- de 1998 à 2008 : 6,5 ha
- de 2008 à 2018 : 4,5 ha
- de 2011 à 2021: 2,5 ha

Le SCoT prend comme référence les décennies de 1998 à 2018 et vise une réduction de moitié.

La moyenne par décennie représente une consommation de 5,5 ha par an.

Pour être compatible avec le SCoT, le PLU devrait donc se fixer une consommation maximum de 2,75 ha.

Comme indiqué en annexe 3, la consommation projetée du PLU à l'horizon 2032 est :

- 1,1 ha pour l'habitat sur de grandes parcelles dans l'enveloppe urbaine (OAP1 et OAP2),
- 2,04 ha pour l'habitat en extension de la tache urbaine (OAP3 et OAP4),
- 0,35 ha pour les équipements (OAP5 - salle des fêtes).

Cela représente 3,5 ha au total. Cela dépasse la consommation maximum préconisée par le SCoT.

### Phasage

Comme indiqué par le règlement (p. 25), l'urbanisation des zones 1AU doit être réalisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Il est recommandé d'ouvrir les zones de proche en proche, uniquement lorsque la précédente est remplie. Ainsi, comme indiqué dans l'étude réalisée par le CAUE et transmise à la DDTM par la mairie, l'OAP3 pourrait être scindée en un secteur nord et un secteur sud, plus proche du centre ville. Le secteur nord ne serait ouvert que lorsque le secteur sud serait rempli. La densité des formes bâties serait modulée selon la proximité avec le cœur de village. La partie sud pourrait ainsi contenir une plus forte densité : maisons jumelées ou front bâti.

La modération de la consommation d'espace n'est pas suffisante au regard des objectifs du SCoT du Lauragais car la consommation d'espace projetée est supérieure à la moitié de la moyenne constatée durant les décennies de 1998 à 2018.

Afin d'atteindre la modération de la consommation d'espace le PLU devra augmenter la densité moyenne des extensions et pourrait notamment modifier la densité de la zone OAP3. L'OAP3 pourrait être urbanisée en deux phases, la partie sud étant prioritaire et de plus forte densité que la partie nord.

## **Concernant la qualité urbaine et paysagère des extensions projetées,**

### L'usage du végétal

Les OAP prévoient la création de franges végétales. Cependant, elles sont seulement présentées de façon figurative. Le gabarit de ces tampons paysagers n'est **pas précisé**. Il convient donc **d'intégrer** dans ces OAP ou dans le règlement des informations opérationnelles (dimension des franges végétales, nature de la végétation ...).

Les OAP pourraient aussi prescrire la réalisation de plantations en alignement de la voirie. L'un des rôles majeurs de l'arbre en ville est de réduire les îlots de chaleur urbains qui vont s'accroître dans le contexte actuel de changements climatiques. Les arbres jouent un rôle de climatiseur en réduisant les températures grâce à des mécanismes d'évapotranspiration, de création de mini-courants d'air et par les ombrages qu'ils procurent.

Il peut être fait référence aux livrets suivants :

- « paysage, pollens et santé - à propos des haies en climat méditerranéen » CAUE de l'Hérault, DRASS et Agence Méditerranéenne de l'Environnement ;

- « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? 86 valeurs sûres » CAUE du Languedoc Roussillon.

Une zone végétalisée en frange urbaine peut aussi servir à intercepter et atténuer les transferts de contaminants d'origine agricole vers les zones urbanisées. Cette zone tampon a diverses typologies : bandes ou chemins enherbés, haies plus ou moins denses.

Il peut être fait référence aux sources suivantes :

- « Guide d'aide à l'implantation des zones tampons pour l'atténuation des transferts de contaminants d'origine agricole » Onema – Irstea ;
- Portail technique de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) : <https://professionnels.ofb.fr/fr/node/1194>

### Transition écologique

Les OAP pourraient **préciser** des principes de volumétrie, d'implantation et de typologie du bâti qui favorisent l'architecture bioclimatique avec prise en compte de l'ensoleillement, des vents dominants et de la topographie, compacité et simplicité des formes pour limiter les déperditions d'énergie. La référence peut être faite au livret de l'exposition « Vivre et Construire avec le Climat » téléchargeable sur le site du CAUE de l'Aude.

Afin d'adapter le cadre de vie au réchauffement climatique (confort d'été) le règlement pourrait **prescrire** un coefficient de biotope minimum et autoriser les toitures végétalisées.

Il conviendrait de développer qualitativement le règlement et les OAP : usage du végétal, transition écologique, zones tampon en périphérie des zones 1AU en lien avec la zones agricole.

## **Concernant la gestion de la ressource en eau,**

### Zones humides

Les zones humides à forte valeur écologique sont les ripisylves et les cours d'eau qu'il est nécessaire de préserver. Le règlement graphique instaure une zone de protection des ripisylves au titre de l'article L151-23.

### Assainissement des eaux usées

Laurabuc n'est pas sur la liste des communes en limitation d'urbanisation. L'autosurveillance de la station d'épuration (STEP) est conforme en 2022, comme en 2021.

Il s'agit d'une station boue activée avec stockage de boues liquides de 170 EH.

Actuellement la station a atteint sa capacité maximale.

La construction d'une nouvelle STEP d'une capacité de 250 EH est prévue et devrait permettre de raccorder les nouvelles habitations. Les premiers secteurs immédiatement urbanisables sont en mode d'assainissement autonome (OAP1 et OAP2). L'ouverture du secteur OAP qui est raccordable au réseau d'assainissement collectif est prévue pour 2025. Le rapport de présentation (p. 6) indique qu'un projet de STEP est en cours de réalisation mais il ne précise pas à quelle échéance. A ce jour les acquisitions foncières ne sont pas encore réalisées.

### Eau potable

Le rapport de présentation n'apporte aucune précision sur la ressource en eau, les réservoirs et le rendement du réseau de distribution d'eau potable.

### Eaux pluviales

Les OAP privilégient la réalisation de noues et limitent la création de bassins de rétention aux cas où l'infiltration par les noues ne suffirait pas.

Le règlement privilégie l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales pour limiter les effets de l'imperméabilisation.

La programmation des travaux et le planning prévisionnel lié à la nouvelle STEP seront établis par la communauté de commune Castelnauday Lauragais Audois. Ils seront intégrés dans le rapport de présentation. La date prévue de mise en service de la STEP sera cohérente avec l'échéance

affichée dans les OAP pour l'ouverture des secteurs OAP3 et OAP4 qui sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.

Le rapport sera complété sur la thématique liée à l'alimentation en eau potable.

## Concernant la prévention des risques

### Défense extérieure contre l'incendie

Toute **nouvelle extension** de la commune doit posséder une défense incendie **conforme** aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (**RDDECI**), arrêté par le préfet de l'Aude en date du 4 juillet 2017.

Conformément à l'article R.2225-4 du CGCT, le maire doit établir un arrêté identifiant les risques et le dimensionnement des besoins en eau (quantité, qualité, implantation...) pour répondre au RDDECI.

La défense extérieure de la commune est assurée par **20** points d'eau incendie (P.E.I.) 12 sont opérationnels, 7 sont en emploi restreint (débit < 60 m³) et 1 est hors service ou non opérationnel.

À cet égard, il convient de rappeler que toute construction nouvelle autorisée dans un secteur dépourvu de défense incendie **engagerait** en cas de sinistre **la responsabilité** du maire de la commune, au titre de l'article L. 2225-1 du CGCT.

Il conviendrait de **modifier** le règlement de manière à rappeler les caractéristiques des voies d'accès pour les engins de secours, comme l'autorise l'article R151-47 du code de l'urbanisme. Ces caractéristiques sont définies par l'avis des Services d'Incendie et de Secours.

Le règlement du PLU sera modifié de manière à rappeler les prescriptions favorisant la défense extérieure contre les risques d'incendie (caractéristiques des voies d'accès).

### Risque inondation de surface :

La commune de Laurabuc est concernée par le risque inondation défini par l'atlas des zones inondables. Dans toutes les zones le règlement impose qu'un retrait inconstructible de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1km², un retrait de 7 mètres doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1km².

### Autres risques :

Le territoire communal est également concerné par les risques suivants :

- retrait gonflement des argiles (aléa fort et aléa modéré),
- ruissellement,
- glissement de terrain (aléa très faible),

Tous ces risques sont consultables par une simple recherche de page web : « laurabuc tim 2020 » qui renvoie vers le « dossier départemental des risques majeurs – Transmission d'Informations au Maire »

Seul le risque retrait-gonflement des argiles est recensé dans le dossier.

## Concernant la mise en ligne du document opposable

La mise au format informatique CNIG des documents d'urbanisme opposables par l'autorité compétente est obligatoire. Depuis le 1er janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme conditionne l'opposabilité du PLU.

Si la commune le souhaite, cette démarche permet de publier le PLU opposable sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme » ([www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)). L'opération, effectuée dans le cadre de l'approbation du document, requiert :

- la conformité des pièces graphiques au standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les spécifications techniques diffusées par le CNIG (<http://cnig.gouv.fr>);
- les fichiers correspondants aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable (fichiers textes) ET en PDF ;

- les fichiers dans un format géomatique standard (format « shapefile » ou « tab »). La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus doivent être conformes au standard CNIG ;
- les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le Géoportail national. Les consignes de saisies des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique disponible sur le site du CNIG.

Les services de la DDTM se tiennent à disposition pour accompagner la commune sur ce point et pour la publication de son document (contact : [ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr](mailto:ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr)).

En conclusion, au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis **FAVORABLE** sous réserves de :

- ▶ respecter le principe de modération de la consommation d'espace :
  - augmenter la densité moyenne à l'échelle de la commune ;
  - introduire un phasage pour respecter le nombre de logements maximum défini par le SCoT à horizon 2030
- ▶ développer qualitativement le règlement et les OAP : composition urbaine, usage du végétal, zones tampon en périphérie des zones 1AU ;
- ▶ reprendre les remarques figurant en annexe sur les différentes pièces du PLU ;
- ▶ mise au format CNIG du document d'urbanisme au stade de son approbation , conditionnant son opposabilité depuis le 1er janvier 2023..

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer

  
Vincent CLIGNIEZ

**ANNEXE 1 : observations sur le dossier**  
**RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUSTIFICATIONS**

**RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT**

Zone A – destinations des constructions

Incohérence à corriger dans l'article 1. a du chapitre I

Le début du paragraphe interdit « artisanat et commerce de détail » et « hôtels, autres hébergements touristiques ».

La fin du paragraphe autorise le changement de destination sur les nouvelles sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « hôtels, autres hébergements touristiques ».

Zones A , AP et N – rédaction à revoir

Pour les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » une condition est ajoutée :

« qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux »

Cette condition paraît inapplicable pour les instructeurs de permis de construire

Zone N

Un complément doit être apporté.

L'article 1. a du chapitre I autorise sous conditions « logement » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Pendant ce chapitre ne précise les conditions soumises à ces constructions.

**ANNEXES DU PLU**

Servitude I4

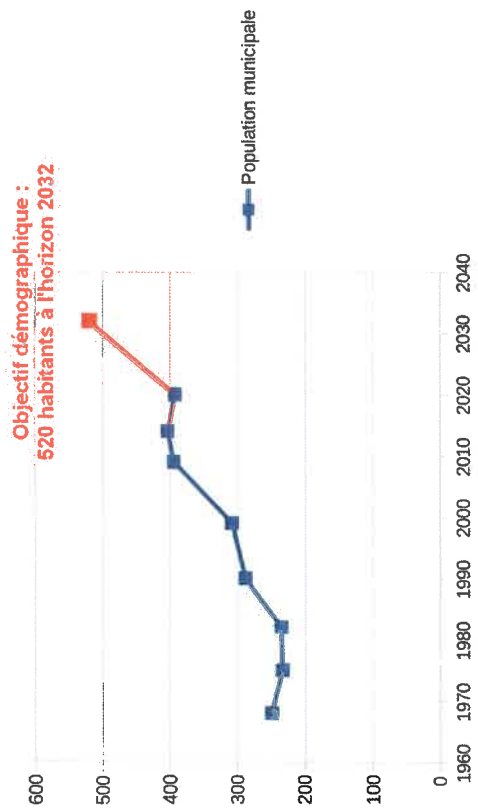
Compléter la liste et le plan des servitudes comme indiqué par l'avis ci-joint de Réseau Transport d'Electricité (RTE)

Prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie

Rappeler la réglementation en matière d'obligations légales de débroussaillage, pour tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 m d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha, notamment dans le règlement d'urbanisme liés aux différents secteurs.



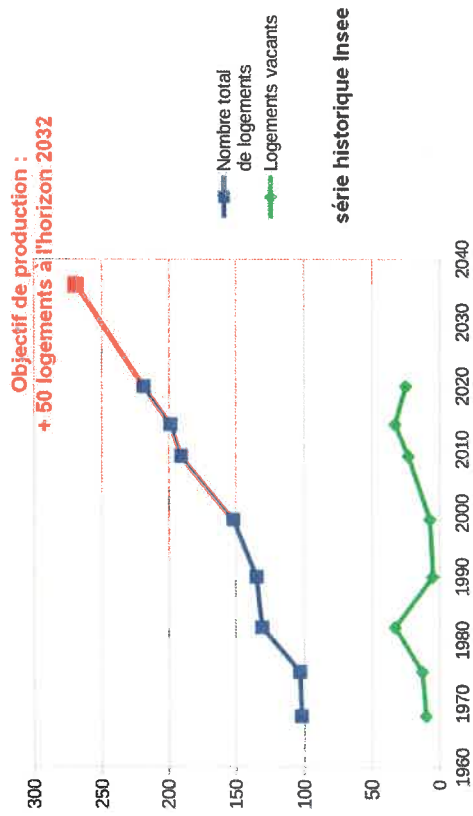
# ANNEXE 1 : évolution historique de la population municipale et du parc de logements (données Insee) et projection communale



année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020	2032
Population municipale	249	233	235	288	308	395	404	393	520

Source : série historique Insee

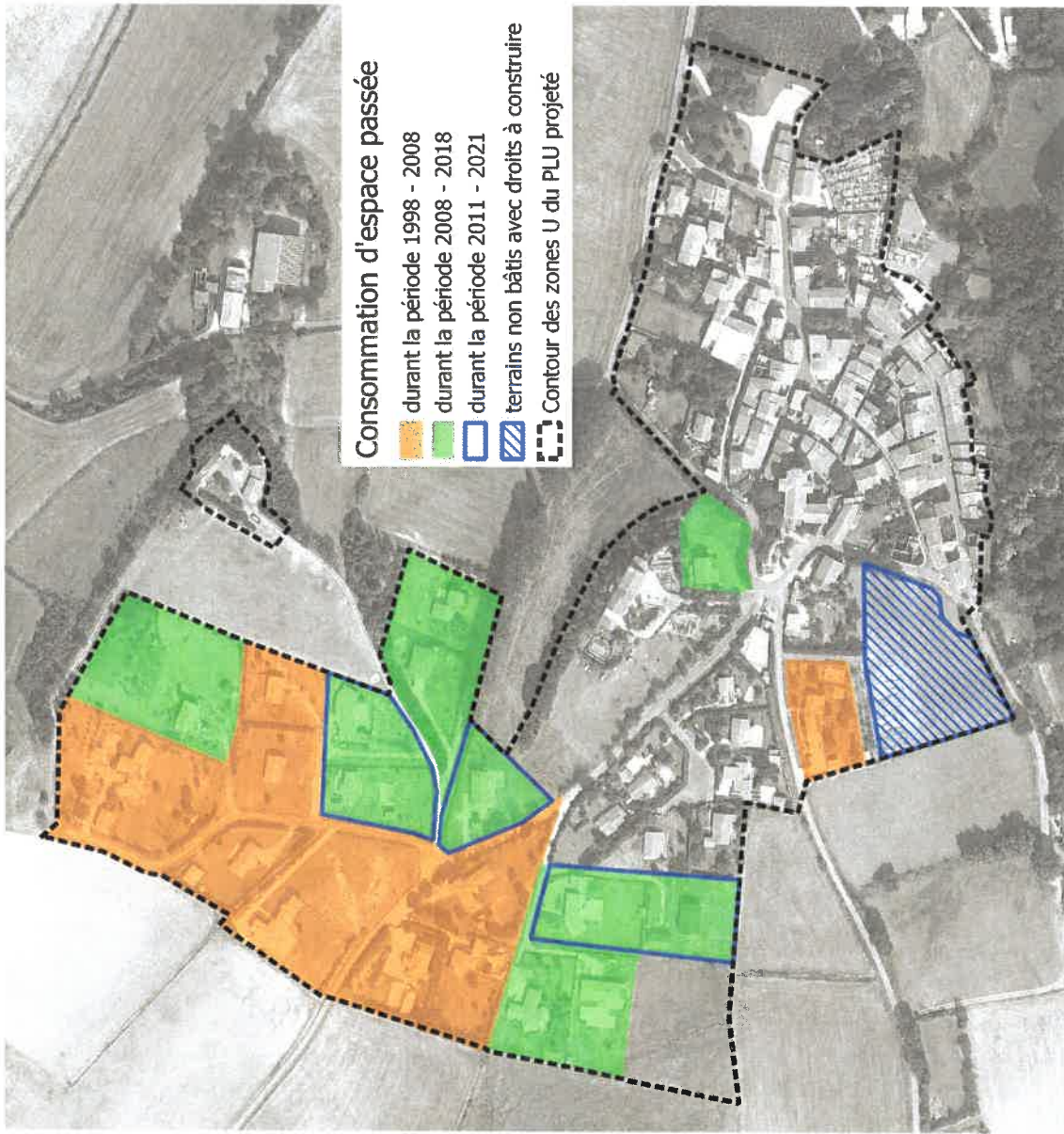
Taux de croissance annuel moyen	1999 - 2009	2009 - 2020	2020 - 2032
	2,52 %	-0,05 %	2,36 %



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020	2032
Nombre total de logements	102	103	131	135	152	191	199	219	269
Logements vacants	10	13	33	5	7	23	33	25	

Taux de croissance annuel moyen	1999 - 2009	2009 - 2020	2020 - 2032
	2,31 %	1,25 %	1,7 %

ANNEXE 2 : consommation d'espace passée dans les zones urbanisées (analyse DDTM à partir des photos aériennes)



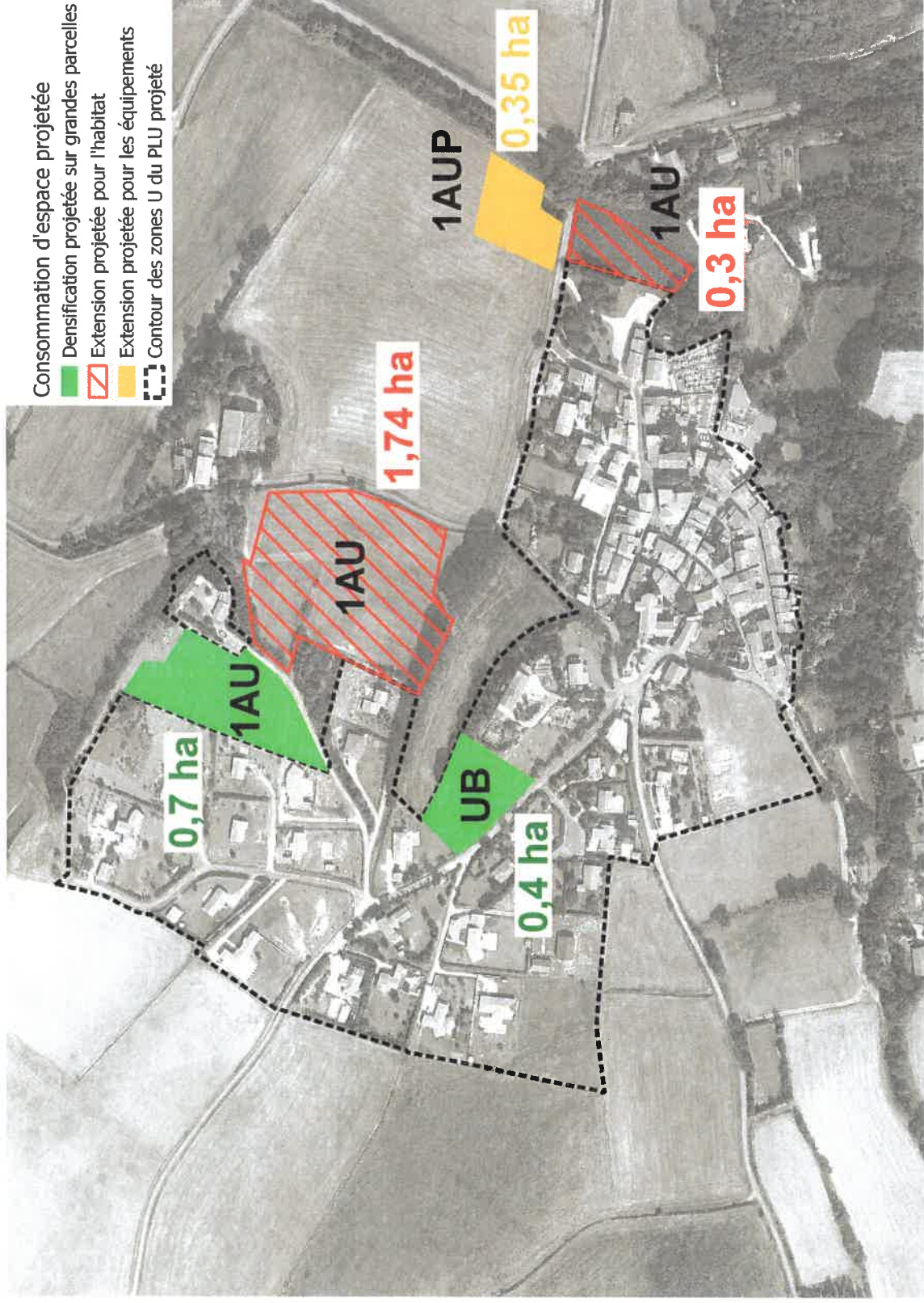
Lieu-dit "En Barril"



Lieu-dit "Le Pratanier"



**ANNEXE 3 : consommation d'espace projetée dans les zones urbanisées (analyse DDTM à partir des photos aériennes)**



**ANNEXE 4 : avis des personnes publiques associées figurant dans la chemise ci-jointe**