

Jean-Paul GARRIGUE  
Commissaire enquêteur

# **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**RELATIVE à :**

**L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**et**

**L'abrogation de la carte communale**

**COMMUNE DE LAURABUC**

**- AUDE -**

*Du lundi 12 février au mardi 12 mars 2024*

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS**  
**du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **PRINCIPAUX SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES**

- **DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- **DOO** : Document d'Orientations et Objectifs
- **DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement.
- **MRAe** : Mission Régionale d'Autorité environnementale
- **OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- **ORGFH** : Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune sauvage et des Habitats
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PPA** : Personnes Publiques Associée
- **PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation
- **SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux
- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **SDIS** : Service Départemental d'Incendie et de Secours
- **SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- **ZNIEFF** : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

-----

# **SOMMAIRE**

## **1) PRESENTATION DE L'ENQUETE**

<b>1.1</b>	<b><u>Objet de l'enquête</u></b>	page 5
1.1.1.	<i>Cadre général</i>	5
1.1.2.	<i>Le SCoT</i>	7
1.1.3.	<i>Le PADD</i>	7
1.1.4.	<i>Choix retenus pour le PADD</i>	7
1.1.5.	<i>Présentation de la commune</i>	8
1.1.6.	<i>Composante patrimoniale</i>	10
1.1.7.	<i>Risques naturels</i>	10
1.1.8.	<i>Enjeux environnementaux</i>	10
<b>1.2</b>	<b><u>Projets municipaux</u></b>	page 11
1.2.1.	<i>Prévisions économiques, démographiques et besoins</i>	11
1.2.2.	<i>Solutions proposées</i>	11
1.2.3.	<i>Les différentes O.A.P.</i>	13
<b>1.3</b>	<b><u>Environnement administratif</u></b>	page 18
1.3.1.	<i>Compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme</i>	18
1.3.2.	<i>Concertation et bilan</i>	19
1.3.3.	<i>Contexte réglementaire</i>	19

## **2) DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

<b>2.1</b>	<b><u>Désignation du commissaire enquêteur</u></b>	20
<b>2.2</b>	<b><u>Publicité</u></b>	20
<b>2.3</b>	<b><u>Consultation des dossiers – Permanences</u></b>	22
<b>2.4</b>	<b><u>Rencontres avec les représentants de la mairie</u></b>	23

<b>2.5</b>	<b><u>Autres rencontres et contacts</u></b>	page 23
<b>2.6</b>	<b><u>Visite des lieux</u></b>	24
<b>2.7</b>	<b><u>Composition des dossiers</u></b>	24
<b>2.8</b>	<b><u>Consultations MRAe</u></b>	26
<b>2.9</b>	<b><u>Consultations des PPA</u></b>	26
<b>2.10</b>	<b><u>Etude des dossiers</u></b>	29

### **3) OBSERVATIONS DU PUBLIC**

<b>3.1</b>	<b><u>Remarques générales sur les observations</u></b>	29
<b>3.2</b>	<b><u>Examen des avis et réponses de la mairie</u></b>	30

-----

### **CONCLUSIONS DU COM. ENQUETEUR** page 38

- AVIS pour l'élaboration du PLU page 41

- AVIS pour l'abrogation de la carte page 42

### **ANNEXES**

-=oOo=-

# **1) PRESENTATION DE L'ENQUETE**

## **1.1. Objet de l'enquête**

### **1.1.1 Cadre général**

Le village de LAURABUC est situé en Occitanie (anciennement Languedoc-Roussillon). Cette charmante commune est nichée au Nord-Ouest du département de l'Aude et se trouve à 36 km de la Préfecture Carcassonne, à 66 km de la capitale régionale Toulouse et à 10 km de Castelnaudary. L'autoroute A 61 permet de relier rapidement ces deux dernières villes. Par ailleurs, l'accès aux autres agglomérations est aisé par la desserte départementale.

Sis entre les contreforts de la Montagne Noire (contreforts Sud-Ouest du Massif-Central) au Nord et les collines de la Piège au Sud (qui précèdent les contreforts des Pyrénées), Laurabuc fait partie du Pays du Lauragais, anciennement appelé « pays de cocagne » car lié à la culture du pastel et considéré comme le « grenier à grain » du Languedoc.

Depuis le 1<sup>er</sup>/01/2013 la commune est membre de la CCCLA : Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois, laquelle regroupe 43 communes avoisinantes et 28.000 habitants sur un territoire de plus de 484 km<sup>2</sup>. Laurabuc appartient au canton de la Piège au Razès.



La commune relève du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais.

Les villages voisins sont : Saint-Martin Lalande (à 7 km au nord), Pexiora (à 8 km à l'est), Villasavary (à 8 km au sud-est), Laurac (à 3 km au sud-ouest) et Mireval – Lauragais (à 4 km à l'ouest). L'agglomération se trouve principalement dans l'aire d'attraction de CASTELNAUDARY, sous-préfecture de l'Aude, mais se positionne également sur les bassins de vie de LABASTIDE-D'ANJOU et de CARCASSONNE.

L'activité économique du village se tourne principalement vers la polyculture et/ou le poly élevage.

Après plusieurs fluctuations successives, LAURABUC a gagné 120 habitants entre 1990 et 2017. A ce jour, la commune compte 451 habitants. L'augmentation de la population est due à un solde migratoire important combiné à un solde naturel faible mais toujours positif depuis les années 80.

Outre les Laurabuciens anciens, installés parfois depuis plusieurs générations, le village voit arriver de nouveaux venus : célibataires et couples avec enfants. En effet, une partie de la population des villes importantes environnantes (Toulouse, Carcassonne, Castelnaudary, Bram) qui doit faire face aux augmentations des prix de l'immobilier, préfère migrer vers de petits villages calmes où les prix d'achat de maisons individuelles sont plus abordables.

La commune s'est fixée comme objectif 2032 : une population de 520 habitants environ. La croissance démographique envisagée est celle retenue dans le cadre du SCoT Lauragais, à savoir 1,9% /an, soit environ 130 habitants en plus.

LAURABUC désire retrouver une certaine attractivité en raison de son implantation géographique : à proximité de villes importantes (ci-dessus citées) et de grands axes routiers et ferroviaires. Elle souhaite également améliorer le cadre de vie des laurabuciens en poursuivant la préservation et la valorisation du patrimoine bâti architectural et naturel.

C'est ainsi, que pour répondre au défi démographique, en prenant en compte la diversité des attentes et des moyens financiers des ménages en termes de logement, le conseil municipal de LAURABUC du 05.06.23 (*annexe N° 1*), désirant accueillir une nouvelle population et la satisfaire sur le plan de l'immobilier, a décidé d'effectuer une enquête publique unique portant sur :

- **l'abrogation de la carte communale existante**
- **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.**

Par ailleurs, ce nouveau document d'urbanisme permettra également d'établir diverse règles précises pour conserver et sauvegarder les patrimoines architecturaux et paysagers du village et permettre un développement économique du territoire.

-O-O-O-

### **1.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais**

Le Scot, approuvé le 12 novembre 2018, est un document d'urbanisme conçu à l'échelle d'un bassin de vie pour planifier son développement (en matière d'habitat, de transport, de développement économique, d'environnement ...).

Il se trouve actuellement en cours de révision.

Le document d'urbanisme communal doit, donc, être compatible avec le SCoT actuel mais doit également répondre aux nouveaux objectifs de LAURABUC.

### **1.1.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU**

Le PADD est un document essentiel et incontournable du PLU, car il présente les objectifs et les orientations générales dans le cadre du développement urbanistique mais également économique, social et environnemental de la commune pour une période donnée (entre 10 et 20 ans).

### **1.1.4 Choix retenus pour établir le PADD**

- Favoriser le développement urbain du centre-bourg, à proximité des équipements communaux et réaffirmer la centralité de la commune, en stoppant l'urbanisation des hameaux,
- Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère,
- Prendre en compte le risque inondation,
- Stopper l'urbanisation en dehors du centre-bourg,
- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de la détermination des zones urbaines,
- Renforcer l'offre en réseau d'assainissement pour permettre la densification des logements,
- Conforter les continuités écologiques par la préservation de l'existant et dans la mesure du possible la renaturation et le développement des zones humides et bosquets, essentiellement sur la partie Nord de la commune,
- Préserver les zones humides du territoire notamment en interdisant l'urbanisation à proximité des zones,
- Conserver les continuités écologiques existantes en instaurant des règles et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux,
- Favoriser le renouvellement urbain en valorisant le patrimoine architectural local et en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains,
- Maintenir les itinéraires doux existants et renforcer le maillage, surtout dans les zones bâties et au sein des futures zones à urbaniser,
- Intégrer des liaisons douces dans le projet communal (notamment dans les secteurs d'extensions) pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics,
- Permettre le maintien des exploitations agricoles et le développement de leurs activités annexes,
- Permettre l'implantation d'activités touristiques,
- Protéger le patrimoine et les éléments du paysage identifié sur la commune,
- La commune respecte l'objectif de production établi dans le cadre de la révision du Scot du Pays Lauragais,

### **1.1.5 Présentation de la commune**

Situation géographique : LAURABUC est une commune rurale située dans le département de l'Aude, dans l'aire urbaine de la sous-Préfecture : Castelnaudary. Son territoire communal de 804 ha est limitrophe des villages suivants : St. Martin - Lalande, Pexiora, Villasavary, Laurac, Miraval - Lauragais. La commune appartient à la zone d'emploi de Toulouse.

Paysage communal : La paysage de Laurabuc est composé d'éléments essentiellement d'intérêt écologique. Il s'agit notamment des nombreux cours d'eau et des principaux boisements qui sont localisés au Sud du territoire. La topographie du village de Laurabuc offre des points de vue sur les plaines du Lauragais. Le paysage urbain se caractérise par un noyau ancien surélevé. Les extensions pavillonnaires, sous la forme de lotissements, se démarquent du centre-bourg.

Voies de communication : Le territoire communal est traversé par l'autoroute A 61, au Nord-Est qui permet de relier Toulouse (65 km) et Carcassonne (37 km). La desserte départementale permet de rejoindre le pôle de proximité de Labastide-d'Anjou ainsi que les services et commerces de Castelnaudary (10 km).

Démographie : Les chiffres INSEE de 2023 enregistraient une population de 400 personnes. Le dernier recensement de février 2024, authentifie 451 habitants. D'où une augmentation de plus de 11% en 1 an.

Logements : La commune est principalement composée de maisons individuelles qui sont des résidences principales à 84%. Les résidences secondaires ne représentent que 5% du parc immobilier soit une dizaine de logements, environ. Plusieurs bâtiments restent vacants en raison, essentiellement, de leur état de vétusté.

Contexte économique : Seuls 8% des laurabuciens actifs ont un emploi dans le village. Les autres sont appelés à travailler à l'extérieur, ce qui entraîne beaucoup de transports en voitures individuelles. Une initiative communale a permis l'ouverture d'une bibliothèque, d'un bar-épicerie au centre du village et d'un bureau de Poste tenu par une employée de la commune. 20 entreprises sont présentes (industrie, construction, transport, divers services). L'exploitation de gîtes ruraux, pour l'accueil de vacanciers au sein des exploitations agricoles, croît.

Agriculture : Sur les 807 ha du territoire communal, 474 ha sont des terres cultivées en polyculture et poly élevage. Quatre entreprises agricoles sont comptées. Les terres de Laurabuc ont un potentiel agronomique limité pour la plupart. Mais, la qualité n'est pas la même sur tout le territoire.



Carte générale du territoire communal

Altitude : L'altitude du village s'étage entre 143 m et 231 m.

Hydrographie : Le réseau hydrographique est constitué essentiellement par le ruisseau de Maireville, le ruisseau des Rivaillères, le ruisseau de Tiradourès et le ruisseau de St. Jean de Laval. Aucune zone humide réglementaire n'est recensée.

Réseau des eaux pluviales : Il n'existe pas de réseau des eaux pluviales.

Réseau des eaux usées : Un réseau d'assainissement collectif existe sur le centre-bourg. Les eaux usées sont collectées pour être dirigées dans une station d'épuration classique qui est utilisée à sa capacité maximale (150 éq. / habitants). C'est pourquoi une nouvelle STEP, d'une capacité supérieure est en cours de réalisation. Le gestionnaire du service est La Lyonnaise des Eaux. L'assainissement individuel est géré par le service SPANC de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois.

### **1.1.6 Composante patrimoniale :**

Le territoire communal est concerné par divers bâtiments et remarquables lieux qui ne sont pas classés. Il s'agit :

- d'un **Calvaire** (milieu XIXème siècle), situé à proximité du bourg,
- l'**église** du village de style roman, dont le clocher a été ajouté en 1860,
- la **Croix de mission** érigée en 1858 (devant l'église),
- l'**ancienne porte** de la fortification du village (au pied de l'église).

### **1.1.7 Risques naturels**

La commune n'est soumise à aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP).

Toutefois, le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et coulées de boue ont déjà été enregistrés. Le centre-bourg est également impacté par le biais du ruisseau de La Rivailière.

Ce risque d'inondation impose, donc, une gestion des eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation des sols, ainsi que la présence d'un bassin de rétention des eaux pluviales, prévu au niveau du lieu-dit Le Colombier, permettant de recevoir les eaux de pluie du lotissement du Graba.

### **1.1.8 Enjeux environnementaux**

Plusieurs zonages de protection environnementales sont recensés sur le territoire communal et doivent être maintenus et préservés :

- **un site Natura 2000** a été défini sur la commune pour une Zone de Protection Spéciale au titre de la « directive oiseaux » : le Piège et collines des Lauragais. Le Vautour Fauve, l'Aigle Royal et le Faucon Pèlerin sont ainsi régulièrement observés.

- **une ZNIEFF de type 2** est recensée : « la bordure orientale de la Piège » qui couvre 9,5% du territoire communal et concerne également 22 communes du département.

- **un Espace Naturel Sensible** dit « Collines de Castelnaudary » sur 11% du territoire communal.

Absence de corridors biologiques et grande pauvreté en matière de biodiversité.

## **1.2. Projets municipaux**

### **1.2.1 Prévisions économiques, démographiques et besoins**

Le désir de la municipalité de voir croître sa population implique, automatiquement, la possibilité que ces nouveaux arrivants puissent se loger. Pour accueillir 110 habitants supplémentaires d'ici 2032 (*projection du SCoT : croissance de 1,9% / an*) il est nécessaire de produire environ 50 logements.

Cette production d'hébergements ne peut se réaliser qu'avec un recyclage des logements vacants, la création d'un habitat locatif et en diversifiant la taille des habitations produites. D'où l'importance de la densification.

Mais, l'apport de cette nouvelle population va nécessiter la révision des réseaux existants : changement de la STEP par une nouvelle station d'une capacité plus élevée ; augmenter les stationnements ; renforcer les services publics, etc ...

### **1.2.2 Solutions proposées**

Les objectifs de modérations de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pris par la commune, notamment au travers de son PADD, portent sur une population de 520 laurabuciens en 2032, ce qui correspond à une croissance démographique de 1,9% par an, prévue par le SCoT.

Actuellement et ce depuis 2011 environ, la production de logements était fixée à 1 ou 2 habitations par an. Pour atteindre l'objectif prévu dans le PADD, il faut atteindre une création d'environ 4 logements / an qui ne devront pas être uniquement des habitations neuves.

Pour modérer sa consommation d'espace, le projet communal s'appuie sur la densification des nouveaux projets de construction en extension du centre-bourg, la mobilisation des dents creuses de la zone urbanisée et la mutation de certains bâtiments (déjà répertoriés).

C'est ainsi que la production de logements du projet est de :

- 26 habitations en extension,
- 11 logements en densification,
- 5 changements de destination.

Dans le cadre de son projet 2021-2032, la commune modère sa consommation d'espace en extension à 0,2 ha par an (soit 2 ha dans 10 ans), qui correspondent aux OAP 3 et OAP 4. A ceci, doit s'ajouter la création de la nouvelle salle des fêtes du village (0,37 ha).

S'agissant de ce développement urbain, les zones choisies (U et 1AU) couvrent environ 18,6 ha et se trouvent dans l'enveloppe urbaine pour le développement futur. Elles ont été choisies pour leur accessibilités, la présence de réseaux existants et à venir, ainsi et surtout pour leurs faibles enjeux écologiques. Grâce aux OAP un effort de densification, d'économie d'espace et d'optimisation a pu être réalisé. L'urbanisation de ces zones n'aura pas d'impacts négatifs notables

sur les milieux (réserve biologique, zones humides remarquables) et les espèces inféodées à ce milieu. Le secteur du centre-bourg a également été réduit afin de minimiser son impact sur la trame bleue.



**Carte du bourg + implantations des OAP 1, 2, 3, 4 et 5**

La protection des zones agricoles (culture et prairies) et des zones naturelles constitue un objectif majeur du PLU. La très grande majorité des espaces à vocation agricole est rendue strictement inconstructible par le règlement.

La protection du patrimoine naturel constitué par les massifs forestiers bénéficie d'un classement « N » au PLU.

De même, la préservation entre les grands équilibres urbains ou à urbaniser et les espaces naturels impose la protection des abords des cours d'eau. C'est ainsi qu'un classement en zone « N » ou « A » (boisements rivulaires et espaces de divagation) a été décidé.

Dans un souci de modération de la consommation d'espace, la densification des OAP a été déterminée en fonction de certains critères qui intéressent essentiellement la topographie de chaque terrain, les voies d'accès et de leur

possibilité, ou pas, de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées. D'où des densifications différentes d'une OAP à une autre.

Le SCoT prescrit des densités minimales brutes. Celles-ci doivent être comprises entre :

- 12 et 17 logements/ha, en présence d'un assainissement collectif,
- 8 et 12 logements/ha, en l'absence d'assainissement collectif.

### **1.2.3 Les différentes OAP**

#### **OAP N° 1 : « Aux Moulins »**

Cette OAP est immédiatement urbanisable, elle se trouve en secteur UB.

Les parcelles, accessibles via le chemin de Bagnières, sont des propriétés privées, composées en partie d'un champ cultivé et d'une prairie.

Conformément aux objectifs du PADD, la commune vise une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu existant.

Une partie de la surface est pentue, l'autre plane.

Une densité de 8 logements/ha est prévue, les parcelles n'étant pas raccordables au réseau d'assainissement collectif.




---

#### **OAP N° 2 : « Graba »**

Cette OAP est immédiatement urbanisable car elle est classée en zone à urbaniser.

La parcelle, accessible par l'allée des Peupliers, est composée d'une prairie.



Conformément aux objectifs du PADD, la commune vise une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu existant.

La surface est pentue.

Une densité de 8 logements/ha est prévue, car les parcelles ne peuvent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La réalisation de cette OAP N° 2 est prioritaire et fait déjà l'objet d'un projet à l'étude pour répondre rapidement aux demandes actuelles recensées en commune, lesquelles portent essentiellement sur des maisons individuelles.

-----

### **OAP N° 3 : « Aux Moulins 2 »**

Cette OAP se situe en zone à urbaniser.

La parcelle est une propriété privée qui se compose d'un champ cultivé. Deux accès automobiles seront proposés à la zone de la rue Rivalet et l'allée des Peupliers.

Conformément aux objectifs du PADD, la commune vise une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu existant.

La surface présente un certain relief (pentue).

Une densité de 12 logements/ha est prévue, car les parcelles seront raccordées au futur réseau d'assainissement collectif mis en vigueur en 2024.



Réponse du maître d'ouvrage aux avis émis par la DDTM concernant la densité de l'OAP N° 3 (de 12 logements / ha) considérée « faible » :

*« Afin de répondre à l'avis de la DDTM, la commune envisage l'augmentation de la densité de l'OAP N° 3 en conservant le nombre de logements prévus sur la zone. Cette augmentation de la densité entraîne une diminution de la surface ouverte à l'urbanisation. L'orientation d'aménagement de cette zone sera également complétée par des éléments permettant de mieux intégrer les futures constructions dans leur environnement. »*

La modification de la densité de cette OAP, de 12 logements/ha à 15/ha entraîne également un changement du périmètre et une diminution de la superficie de la zone.



Avant modification



Après modification

Cette OAP devrait être ouverte en deux temps après 2024, date de mise en service du réseau d'assainissement collectif.

-----

#### OAP N° 4 : « Centre-bourg »

Cette OAP se situe en zone à urbaniser (AU).

La parcelle est une propriété privée, l'unité foncière est composée d'un seul champ cultivé.

Une voirie doit permettre de desservir les parcelles de la zone en liant la rue des Puits à la RD 216.

Conformément aux objectifs du PADD, la commune vise une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu existant.

La surface présente un certain relief (pentue).

Une densité de 16,7 logements/ha est prévue, ce qui modère la consommation foncière de la commune. Cette zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui devrait commencer en 2024.

Cette OAP N°4, pourra débuter à partir de 2026.



-----

OAP N° 5 : « Le Perdut »



Cette OAP, sise en zone 1AUP, a pour objet de faciliter le développement des services publics et notamment la création d'une salle des fêtes.

La parcelle est une propriété privée. L'unité foncière se compose d'une partie d'un champ cultivé.

Le terrain est plan et afin que l'opération s'intègre au secteur, des haies paysagères seront plantées afin de masquer le futur équipement.

### **1.3. Environnement administratif**

#### **1.3.1 Compatibilité du PLU avec les autres documents cadres**

- **SDAGE du bassin Adour Garonne** (approuvé en mars 2022) : *le PLU est compatible avec ce Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Il contient notamment des règles pour préserver les milieux aquatiques et la moindre imperméabilisation des sols.*

- **SDAGE du bassin Rhône Méditerranée** (approuvé en mars 2022) : *idem que précédemment.*

- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant du Fresquel** (approuvé en 2017) : *le PLU protège l'ensemble des ripisylves du territoire.*

- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc Roussillon** (approuvé le 20.11.2015) : *le PLU préserve les continuités écologiques par le biais de classement en zone N et l'instauration de l'article L. 151-23 du CU. Des mesures sont prises dans le projet de PLU pour maintenir en l'état les espaces naturels existants et les protéger (article L 151-123 de la trame bleue notamment). Préservation également des continuités écologiques.*

- **SCoT du Pays Lauragais** (approuvé en novembre 2018) : *le PLU est compatible avec les orientations du SCoT et notamment en matière de densité et de respect de la production de logements. Les zones 1 AU ont été délimitées dans le but de restreindre l'étalement urbain. L'évolution de l'habitat implanté en zone agricole est limitée et encadrée. Mise en valeur des caractéristiques urbaines et architecturales du village (préservation du patrimoine bâti traditionnel, maintien de la morphologie actuelle du village et du paysage communal. La délimitation des zones d'urbanisation futures (zone 1AU) a une incidence modérée sur la consommation d'espace, grâce en partie aux OAP qui maîtrisent le développement urbain.*

- **Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune sauvage et des Habitats du Languedoc Roussillon** : *constituent un document administratif dont les termes sont portés à la connaissance du public. Tout projeteur ou aménageur, tout gestionnaire de l'espace rural doit s'en saisir. Le PLU est compatible avec ces orientations.*

- **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique des « Bordure orientale de la Piège » et des « Collines de la Piège »** : *le PLU est compatible avec ces orientations qu'il respectera en appliquant la réglementation adéquate.*

*Il n'y a aucune incidence négative du projet de PLU sur les espèces ayant justifiées la désignation du site Natura 2000. Le PLU ne compromet pas les objectifs de gestion et de conservation du réseau Natura 2000.*

- **Trames bleue et verte** : Le Scot du Pays Lauragais identifie le ruisseau de St. Jean de Laval en trame bleue, les bois à l'Est du bourg sont quant à eux classés dans la trame verte en espace naturel de grande qualité. La partie au Sud du village est également classée en Grand Ecosystème. La partie agricole au Nord n'est pas identifiée par la trame verte.

*Le territoire communal se caractérise par l'absence de corridors biologiques (réseaux de haies, prairies, ripisylves) et par sa grande pauvreté en matière de biodiversité. Des continuités écologiques sont à développer et l'enjeu principal du territoire est la restauration de la qualité hydromorphologique des cours d'eau et la création de ripisylves le long de tous les ruisseaux.*

- **Plan Départemental de l'Habitat** (approuvé en juin 2013) : *le PLU instaure des obligations de production de logements sociaux.*

### **1.3.2 Concertation et bilan**

Une réunion publique de présentation du projet s'est tenue le 10.11.21 à 18h30 dans les locaux de la salle des fêtes du village. Une vingtaine de personnes étaient présentes et les questions essentiellement posées portaient sur les bâtiments d'habitation qui se trouvent en zone agricole ou naturelle, leur extension ou les changements de destination.

Un recensement des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination a été effectué. Cette action a permis d'agréments la liste des bâtiments qui répondaient aux critères de sélection définis par les élus.

Des articles dans le journal municipal ont également été insérés en décembre 2019, janvier 2022 et 2023 afin d'informer les habitants.

### **1.3.3 Contexte réglementaire**

- Code de l'environnement : articles L.123-1 et suivants, articles R.123-1 et suivants,
- Code de l'urbanisme : articles L. 123-10 et suivants, L. 153-8 et suivants, et L. 300-2 relatif à la concertation,
- Décret N° 2017-626 du 25.04.2017 relatif à l'information et participation du public,

## **2) DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

En date du 30 novembre 2023, figurant sur la liste d'aptitude de la région, j'ai été nommé en qualité de commissaire enquêteur, par décision du Tribunal administratif de Montpellier (N° E23000140/34).

Je rappelle qu'un commissaire enquêteur est réputé neutre et non intéressé à l'opération, au sens des dispositions de la loi Bouchardeau du 12/07/1983, compétent et expérimenté au sens des dispositions de l'article R.123-41 du code de l'environnement. Il se doit de respecter une éthique et une objectivité qui sont rappelées par toute forme de déontologie en la matière. Il ne peut se comporter ni en expert (qui est un professionnel de justice, dont l'action est définie par un magistrat dans le cadre d'une mission objective), ni en professionnel ès-qualité.

Son rôle se limite à apprécier l'acceptabilité environnementale et sociale d'un projet soumis à enquête publique et de motiver son avis personnel. Ses recommandations, à la suite des éventuelles observations et propositions du public, visent à améliorer l'information de ce dernier ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers. Il ne doit pas, également, se comporter en juriste puisqu'il n'a pas la responsabilité de se prononcer sur la légalité, notamment celle des actes administratifs, qui reste du ressort du Tribunal administratif. Il ne peut donc pas dire le droit, mais seulement indiquer si le droit en matière de procédure lui semble avoir été respecté.

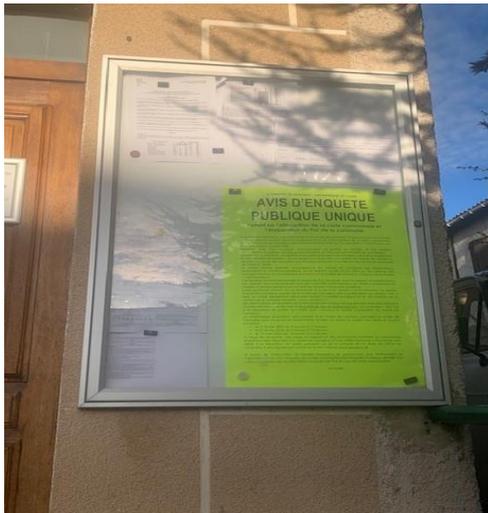
C'est donc, à l'écoute des citoyens du territoire concerné, que je me suis efforcé, in fine, de donner mon avis motivé dans le respect des textes qui concernent l'exercice de ma mission qui ne me lie pas à l'administration, mais est susceptible d'avoir une incidence sur les choix qui seront finalement retenus par le maître d'ouvrage. Mon action poursuit l'intérêt général.

### **2.2. Publicité**

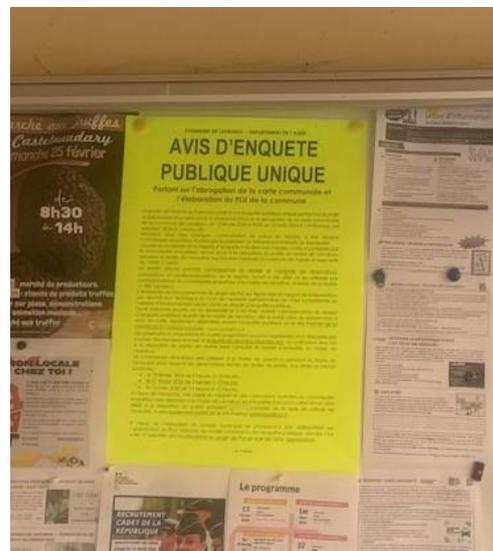
Conformément aux textes en vigueur, les avis de publicité de cette enquête publique ont été communiqués, par les soins de la mairie de LAURABUC, dans deux journaux :

- Le 25.01.2024 dans LE PETIT JOURNAL, soit 18 jours avant l'ouverture de l'enquête pour la première parution et 3 jours après (15.02.2024) pour la seconde (*annexes N°6 et 7*).
- Le 26.01.2024 dans LA DEPECHE DU MIDI, soit 17 jours avant le début de l'enquête publique pour la première parution et 24 heures après (13.02.2024) pour la deuxième (*annexes N°8 et 9*).

Trois affiches annonçant l'enquête publique ont bien été apposées le 29.01.24 et ce pendant toute la durée de l'enquête :



Affichage sur le panneau de la façade de la mairie



Affichage sur le panneau de l'agence postale



Affichage sur la porte de la salle polyvalente

Ces avis, conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du 09 septembre 2021, étaient visibles des voies publiques où ils étaient présentés.

J'en ai personnellement vérifié la matérialité, lors de mes différentes visites dans la commune lors des permanences.

La tenue de l'enquête publique a également fait l'objet d'une information complémentaire auprès de la population, grâce à l'insertion de l'avis d'enquête publique sur le site Internet de la mairie de Laurabuc ([www.Laurabuc.fr](http://www.Laurabuc.fr)).

Ainsi, j'ai pu constater que la municipalité de LAURABUC a respecté les conditions réglementaires de publicité et mis en œuvre tous les moyens disponibles pour informer le public de cette enquête publique. Un certificat d'affichage m'a bien été remis par le maître d'ouvrage (*annexe N° 10*).

### **2.3. Consultation des dossiers – Permanences**

Après concertation, l'enquête publique, dont le siège a été fixé en mairie de LAURABUC, s'est déroulée du lundi 12 février au mardi 12 mars 2024, soit une durée de 30 jours. L'arrêté municipal N° 03/2024, du 25.01.2024, portant sur l'ouverture de cette enquête publique précise toutes les modalités (*annexe N°2*).

L'emplacement réservé, tant pour la consultation du dossier par le public que pour les permanences, se trouvait dans la salle du conseil municipal. Ainsi, l'étude dans cette vaste pièce des pièces du dossier « papier », des plans et les entretiens avec le public, ont pu se dérouler dans une atmosphère paisible, confortable et confidentielle.

Je note tout particulièrement l'extrême courtoisie, la disponibilité, la réactivité et l'excellent accueil qui m'ont été réservés par toute l'équipe municipale.

Les dossiers de présentation (support papier) ont été mis à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (les mardis et mercredis de 14h00 à 16h00).

Les dossiers d'enquête ont été accessibles en version dématérialisée durant toute la durée de cette enquête sur le site Internet de la commune : [www.laurabuc.fr](http://www.laurabuc.fr) (onglet urbanisme).

Une messagerie destinée uniquement à cette enquête publique unique ([enquete.plu.laurabuc@gmail.com](mailto:enquete.plu.laurabuc@gmail.com)) était à la disposition du public et permettait de recueillir l'ensemble des avis et observations.

Ces documents pouvaient également être consultés sous leur forme électronique depuis le secrétariat de la mairie de Laurabuc, où un ordinateur avait été mis à la disposition du public, pendant la même période.

Ainsi, l'internaute pouvait facilement accéder à l'ensemble des documents composant les dossiers et avait la possibilité de laisser un avis, s'il le désirait.

Je me suis tenu à la disposition du public les :

- Lundi 12 février 2024 de 09h00 à 12h00
- Mardi 27 février 2024 de 09h00 à 12h00
- Mardi 12 mars 2024 de 14h00 à 17h00

Les permanences se sont tenues dans d'excellentes conditions relationnelles et matérielles. Pour plus d'aisance, la salle du Conseil municipal avait été mise à notre disposition pour recevoir le public. Aucun incident n'est intervenu pour les troubler.

En outre et comme il est d'usage, le public avait aussi la faculté de solliciter auprès du commissaire enquêteur et sur rendez-vous préalablement pris, une audience particulière, même en dehors des jours et heures de permanence.

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clôturé le registre en vertu de l'article 5 de l'arrêté d'ouverture et pris possession de l'intégralité du dossier.

## **2.4 Rencontres avec les représentants de la mairie**

Plusieurs rencontres et entretiens téléphoniques avec les représentants de la municipalité ont été nécessaires afin de recueillir la totalité des documents constitutifs des dossiers mis à l'enquête publique unique.

C'est ainsi, que j'ai retrouvé le 1er.12.2023, M. Omar AÏT MOUH, ancien maire du village, devenu 1<sup>er</sup> adjoint, assisté de Mme. Anne MIRASSOU représentant le cabinet d'études. Au cours de ce premier rendez-vous, une réunion de travail a été organisée et le dossier relatif à l'élaboration du PLU de LAURABUC m'a été remis.

Le 26.12.2023, j'ai pu rencontrer le maire du village, M. Cédric LEMOINE, lequel avait été retenu à Toulouse lors de mon premier déplacement en raison de son activité professionnelle.

## **2.5 Autres rencontres et contacts**

Désirant recevoir des explications plus détaillées sur certains points précis, j'ai joint par téléphone et courriels, à plusieurs reprises :

- Mme. Anne MIRASSOU, urbaniste spécialisée en habitat et logement des projets du cabinet « TERRITOIRE + » dans le sud de la France. Cette personne, très compétente et réactive, est responsable de l'agence précitée sise au 80, rue Jean Micoud à TOULOUSE (31). Elle a rédigé les deux dossiers relatifs à cette enquête publique unique.  
Je précise que Mme. MIRASSOU a été ma seule et unique interlocutrice.
- M. Patrice CEREZA de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) à Carcassonne, que j'ai rencontré à deux reprises les 22 et 26.12.2023. L'intéressé a instruit le dossier du PLU de LAURABUC.
- Mme. Marjorie TASSIGNON, secrétaire à la mairie du village.

## **2.6 Visite des lieux**

Le 26 décembre 2023, en compagnie du maire du village, j'ai été amené à effectuer la visite du territoire communal, afin de me rendre compte de la situation géographique du village, de visualiser concrètement la topographie des lieux et de comprendre les objectifs visés par les différentes OAP.

## **2.7 Composition des dossiers**

Les deux dossiers ont été élaborés par le cabinet d'études TERRITOIRES + sis 80, rue Jean Micoud à Toulouse (31) et plus particulièrement par Mme. Anne MIRASSOU.

Les documents présentés au public, tous côtés et paraphés par mes soins, étaient constitués :

- \* d'un registre officiel pour cette enquête publique unique (23 feuillets)

### **Pour la carte communale**

- \* la liste des servitudes d'utilité publique (3 pages)
- \* l'arrêté N° 2005.11.0392 du 28.02.2005 : approbation de la carte communale
- \* le rapport de présentation (42 pages)
- \* le règlement national d'urbanisme (8 pages)
- \* Extraits du règlement national d'urbanisme (11 pages)
- \* 2 cartes communales (1 générale et 1 du centre du village)

## **Pour l'élaboration du PLU**

- \* L'arrêté municipal de la commune de Laurabuc, du 25.01.2024, relatif à l'ouverture de la présente enquête publique unique (2 pages),
- \* L'avis d'enquête publique portant sur l'abrogation de la carte communale et l'élaboration du PLU de la commune (1 page),
- \* Les avis parus, les 26.01.24 et 13.02.24 dans le journal LA DEPECHE DU MIDI et les 25.01.24 et 15.02.24 dans LE PETIT JOURNAL (4 pages),
- \* La décision du 30.11.23 émanant du Tribunal administratif de Montpellier relative à ma désignation en qualité de commissaire enquêteur (3 pages),
- \* Un rapport de présentation (148 pages),
- \* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (16 pages),
- \* Les recommandations données par la MRAe sur le projet d'élaboration du PLU (9 pages),
- \* Une chemise renfermant les réponses des PPA consultées : DDTM (12 pages) ; PETR (13 pages) ; ARS (4 pages) ; RTE (4 pages) ; Préfecture pour présence de plomb (2 pages) ; SDIS (2 pages) ; Pôle de compétence Canal du Midi (1 page) ; VINCI (5 pages) ; Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Aude (1 page) ; Service Logement Aménagement Mer et Territoires (1 page) ; la Chambre d'Agriculture (1 page) et contenant également le Bilan de la Concertation (1 page),
- \* Une grande carte de la commune colorée reprenant les diverses protections, les emplacements réservés, les changements de destination.
- \* Un fascicule intitulé Orientations d'Aménagement et de Programmation (33 pages)
- \* Un fascicule intitulé « changement de destination » (16 pages),
- \* Un fascicule intitulé « les emplacements réservés » (3 pages),
- \* Un fascicule intitulé « règlement écrit » (56 pages),
- \* Une chemise renfermant les diverses annexes du PLU de LAURABUC : les annexes sanitaires (20 pages), 3 cartes de la commune pour le passage du gaz, des débordements de nappe, Tableau des servitudes de TDF (16 pages), de transport de gaz, de protection aéronautique hors dégagement, plan de prévention des risques naturels relatifs aux mouvements de sols).

## 2.8 Consultation de la MRAe

Par courrier du 03 août 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Laurabuc pour avis sur le projet de l'élaboration du PLU. C'est ainsi, qu'en date du 18 octobre 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale n'a pas rendu un avis conclusif mais a émis plusieurs recommandations.

En effet, cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou de 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.

Cet avis 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 (*annexe N° 11*).

## 2.9 Consultation et réponse des PPA

La procédure d'élaboration du PLU a été notifiée aux Personnes Publiques Associées (différents services de l'État, de la région, du département ...) le 24 août 2023.

Seules les PPA suivantes ont répondu :

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer :**  
Par son courrier du 26.10.23, la DDTM émet un [avis favorable assorti de réserves](#), notamment sur la « *densité de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones de développement à destination d'habitat, augmenter la densité moyenne à l'échelle de la commune et essentiellement pour l'OAP N° 3, développer qualitativement le règlement et les OAP, reprendre les remarques figurant en annexe sur les différentes pièces du PLU* ».
- **Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais :**  
Dans sa réponse du 12.10.23, le PETR a rendu un [avis défavorable](#), car « *les ambitions d'accueil de la commune ne correspondent pas à la réalité de la dynamique territoriale. Cet objectif implique une programmation de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) qui met potentiellement la commune en difficulté pour remplir son obligation de compatibilité avec le SCoT tel qu'il résultera de la révision en cours. Il est en effet rappelé que celui-ci devra lui-même intégrer un objectif de réduction de la consommation d'ENAF, fixé par la loi climat et résilience et par le STRADDET, actuellement en cours de modification.* »
- **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Aude :**  
Elle a émis, le 19.10.23, un [avis favorable sous réserve](#) de « *proposer une densité supérieure notamment sur l'OAP 3, tendre vers 17 logements à l'hectare, de ne pas dépasser 264 logements avant 2030.* »
- **La Préfecture de l'Aude :**  
Elle adresse l'arrêté préfectoral N° 2002-4561, du 18.11.2002, relatif à la présence de plomb dans les logements anciens mettant en garde les futurs occupants.

- **L'Agence Régionale de Santé – Occitanie :**  
L'ARS, indique que la commune laisse apparaître une volonté de limiter et densifier l'urbanisation tout en s'adaptant à l'environnement local et au changement climatique. Elle indique que la croissance démographique envisagée est celle retenue dans le cadre du SCoT Lauragais Audois : croissance annuelle de 1,9% / an, soit environ 130 habitants en plus.
- **Le Service Départemental d'Incendie et de Secours :**  
Dans son courrier du 26.10.23, le SDIS émet un [avis favorable](#) et prescrit diverses certaines recommandations afin de garantir le maximum de sécurité dans le village (*dimensions des voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre les incendies, les points d'eau incendie, la prévention des incendies de forêts, contrôle périodique et tous les 2 ans, ...*).
- **Le Pôle de Compétence « Canal du Midi » :**  
Il recommande de travailler sur « *la qualité des aménagements routiers, attacher une grande importance de l'insertion architecturale et paysagère des constructions, réfléchir à un autre site d'implantation pour les équipements publics prévus dans la zone 1 AUP* ».
- **VINCI Autoroutes :**  
La réponse de ASF du 11.09.23 indique les différents points à respecter, eu égard au passage de l'autoroute A 61 sur le territoire communal : « *l'entretien et la maintenance de l'infrastructure autoroutière, l'élargissement programmé de l'autoroute en 2 fois 3 voies, voir l'assiette foncière de l'A61, la maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'autoroute, réglementation de la publicité, projets éoliens et photovoltaïques, ...* ».
- **Réseau de Transport d'Electricité :**  
RTE, dans son courrier de réponse du 13.09.23, apporte divers conseils et recommandations, essentiellement sur : « *La ligne aérienne 63kV N°1 Bagatelle-Bram-Castelnaudary-Valgros, sur les ouvrages électriques, ...* ».
- **La Chambre d'Agriculture de l'Aude :**  
Dans sa réponse du 1<sup>er</sup>.02.24 (hors du délai légal des 3 mois de consultation), elle indique qu'elle rend un [avis favorable](#) au projet d'élaboration du PLU.

### Synthèse des réponses

Tous les avis rendus par les PPA sont favorables au projet d'élaboration du PLU de Laurabuc, certains assortis de recommandations et parfois de réserves, à l'exception du PETR qui donne un avis défavorable.

Il ressort, à l'unanimité, que ces réserves et recommandations portent essentiellement sur la densification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3.

### Réponse du 02.02.24 du maître d'ouvrage à DDTM et SCoT (annexe N°3)

« Afin de répondre à l'avis de la DDTM, la commune envisage l'augmentation de la densité de l'OAP N° 3 en conservant le nombre de logements prévus sur la zone. Cette augmentation de la densité entraîne une diminution de la surface ouverte à l'urbanisation. L'orientation d'aménagement de cette zone sera également complétée par des éléments permettant de mieux intégrer les futures constructions dans leur environnement. »

Par ailleurs, il indique pour le SCoT : « *La commune n'envisage pas de revoir à la baisse son objectif de croissance démographique. L'objectif de population affiché dans le cadre de ce projet correspond aux objectifs de croissance du SCoT actuellement en vigueur et ce jusqu'en 2030. L'objectif de croissance démographique a été débattu en Conseil Municipal dans le cadre du débat du Projet d'Aménagement de Développement Durables. Des modifications notamment sur les OAP seront apportées aux documents permettant ainsi de mieux encadrer cette croissance comme indiqué au paragraphe précédent* ».

#### Avis du commissaire enquêteur

S'agissant des différentes OAP, la densification de chacune d'elles est évaluée en fonction de certains critères qui intéressent essentiellement la topographie de chaque terrain, les voies d'accès et de leur possibilité, ou pas, de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées. Toutes les OAP N° 1, 2, 4 et 5 visent l'objectif maximum prévu dans le SCoT, en termes de logements. Seule, la densité de l'OAP N° 3 est minimale tout en restant dans la fourchette autorisée par le SCoT. Pour cette dernière, dotée d'un assainissement collectif, la densité minimale brute doit être comprise entre 12 et 17 logements /ha. Le choix de la commune s'était porté sur une densité de 12 logements /ha et a donc été recalculée pour la porter à 15/ha.

Dans le cadre de l'avis défavorable, il est à préciser que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais se base sur les normes du futur SCoT, lequel est toujours en cours de modification et n'a donc pas encore été approuvé en conseil communautaire.

**L'entrée en vigueur du SCoT est prévue pour le 22.02.2027 et la déclinaison de ses objectifs, au niveau des PLU et cartes communales, pour le 22.02.2028** (informations DDTM).

Peut-on prendre en considération des cotes, des paramètres, des règlements qui ne sont toujours pas arrêtés alors que les avis favorables rendus par les autres PPA se basent tous sur des références chiffrées issues du SCoT actuel, donc toujours d'actualité ?

Dans sa réponse, le PETR du Pays Lauragais conseille de revoir à la baisse la projection démographique de la commune car les ambitions d'accueil de la population ne correspondent pas à la réalité de la dynamique territoriale. Or, le pourcentage annuel annoncé de 1,9 % par la commune est celui mentionné dans le SCoT.

**- Le nombre d'habitants relevé par l'INSEE en 2023 était de 400 âmes** (annexe N° 4),

**Le dernier recensement de février 2024 enregistre 451 laurabuciens (annexe N° 5) soit une augmentation de 11% en 1 an : pourcentage qui représente une progression prévue sur plus de 5 ans, donc bien supérieure à la projection envisagée par la municipalité de Laurabuc.**

## 2.10 Étude des dossiers

L'ensemble du dossier relatif à l'élaboration du PLU me paraît correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tant en ce qui concerne sa composition que les informations portées à la connaissance du public. Le rapport de présentation est très clair : tout y est bien décrit et expliqué simplement.

Concernant l'abrogation de la carte communale le plan présenté est bien lisible.

Ces documents m'apparaissent accessibles à des citoyens pressés ou qui découvrent l'urbanisme et ce genre d'enquête publique pour la première fois.

-----

## 3) OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 3.1. Remarques générales sur les observations

L'enquête s'est terminée le 12 mars 2024 à 17h00.

Malgré la publicité effectuée, cette enquête publique n'a suscité que très peu d'intérêt de la part des laurabuciens et semble s'être déroulée dans une certaine indifférence. En effet, la participation de la population a été très réduite : sur 451 âmes qui demeurent sur le territoire communal, seuls 5 habitants se sont déplacés.

Mais, le peu d'implication du public peut être aussi la révélation d'une information et d'une concertation préalables réussies.

Au cours de mes trois permanences, j'ai reçu :

- *Ouverture de l'enquête publique* : pas de visiteur
- *Permanence médiane* : 4 citoyens
- *Clôture de l'enquête publique* : 1 seule personne

L'accès à la salle de consultation des dossiers d'enquête obligeait le public à passer par le bureau de la secrétaire de mairie. C'est ainsi, qu'il a été possible de constater qu'aucune visite n'a été réalisée en dehors de mes présences.

### 3.2. Examen des observations + réponses du maître d'ouvrage

Par courriel du 26 mars 2024 (*annexe N° 12*), le maître d'ouvrage a répondu aux divers avis et interrogations du public mentionnés dans mon PV de synthèse.

#### *2ème permanence du 27.02.24*

- **A) M. Franck BILLARD** est venu m'interroger sur :
  - \* la présence d'une zone « UB » sise entre 2 zones « AU » (OAP 2 et 3).
  - \* la signification d'une partie hachurée au niveau de la zone « UB » et les conséquences et obligations qui y sont liées pour une future construction.

*En collaboration avec le cabinet d'études, une réponse détaillée a pu lui être fournie rapidement.*
  
- **B) M. et Mme. MAUREL**, habitant le village, désiraient savoir :
  - \* pourquoi des emplacements des différentes OAP ont été effectués sur des terres d'excellente qualité, alors que d'autres zones caillouteuses sont laissées pour l'agriculture ?
  - \* pourquoi avoir accepté les implantations des OAP 4 et 5 en bordure du ruisseau qui déborde et provoque d'importantes inondations ?

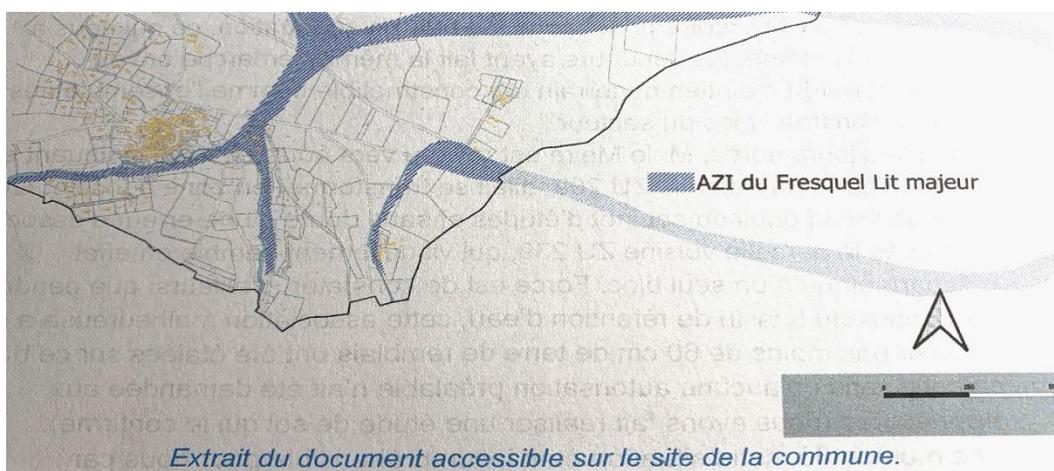
Un courrier devrait m'être adressé ultérieurement.

*Réponse du Maître d'ouvrage : Le choix de localisation des extensions de l'urbanisation a été effectué en fonction de plusieurs critères. Ces critères ont été définis lors de l'élaboration du document PADD : recherche de densification de l'existant, recherche de mutation des bâtis existants pour répondre à la demande, nécessité de ne pas trop mobiliser de foncier en extension... L'activité agricole a été prise en compte dans ce choix. Les terrains qui encerrent le bourg ont tous une qualité agricole équivalente, les terrains retenus sont des terrains pentus qui sont par définition moins faciles à cultiver. De plus, l'exposition des terrains retenus permet un meilleur ensoleillement des futures habitations.*

*Concernant le risque inondation, les élus se sont appuyés sur l'Atlas des Zones Inondables (AZI) afin de ne permettre l'urbanisation que sur les zones non couvertes par cet AZI.*
  
- **C) Mme. Facy RITOLL**, propriétaire de la parcelle qui constitue l'OAP 4, est venue se renseigner sur la possibilité de limiter la zone de protection de son terrain des inondations du ruisseau limitrophe, laquelle réduit la largeur de la

partie constructible à l'une de ses extrémités (côté opposé au chemin d'accès). Une correspondance devrait m'être faite plus tard.

*Réponse du Maître d'ouvrage : La protection retenue pour définir la zone urbanisable de ce terrain est l'AZI, ce document est accessible sur le site Internet de la commune.*



\* **D)** M. Paul-Maurice LAUTARD (message Internet du 27.02.24, joint au registre d'enquête) indique :

« Nous avons connaissance du PLU comme le prévoit l'enquête publique en cours. A la lecture de l'ensemble des éléments, nous comprenons que ce PLU a pour objectif de maintenir la croissance démographique, de conserver un caractère rural tout en favorisant la densification en zone urbaine dans un souci de développement économique du territoire. Il s'agit donc là de trouver un équilibre entre développement urbain et enjeux environnementaux.

Nous sommes actuellement propriétaire de deux parcelles distinctes en pleine zone urbaine (ZU 210 dont nous avons notre maison, et ZU 209 acquise récemment). Comme il est précisé dans le PLU, la parcelle ZU 209 a été identifiée comme une des cinq zones potentielles de densification.

Or, nous constatons que cette parcelle 100% constructible à date, se voit désormais scindée en deux parties, une partie OAP 1, zone à potentiel et à l'inverse une autre partie en agricole qui au vu des plans et des indications, récupère le caractère agricole de la ZU 239.

Pour votre information, nous avons acheté ce terrain constructible en 2023. L'objectif de cet achat étant de maîtriser le voisinage pour, à moyen terme, envisager éventuellement la construction de deux habitations (en haut et en bas du terrain) dans le respect des règles en vigueur à ce moment-là (discussion avec le maire en juillet 2022). Quelques mois avant d'acheter notre terrain, nous avons souhaité rencontrer M. le Maire afin d'échanger avec lui sur les objectifs de la mairie concernant l'urbanisation de cette zone, suite à la mise en place prochaine du PLU. Notre projet semblait être en adéquation, ce qui nous a rassuré. De même, les vendeurs ayant fait la même démarche ont eu confirmation du maintien du terrain en,

constructible comme l'ensemble des terrains constructibles du secteur.

Quelques jours après, M. le Maire est revenu vers nous en nous indiquant qu'au final, le bas de la parcelle ZU 209, allait se transformer en zone agricole. Qu'il s'agissait d'un oubli du cabinet d'études et sans doute d'une erreur d'association faite avec la parcelle voisine ZU 239, qui visuellement semble en effet n'appartenir qu'à un seul bloc. Force est de constater, d'ailleurs, que pendant les travaux du bassin de rétention d'eau, cette association malheureuse a été faite car pas moins de 60 cm de terre de remblais ont été étalées sur ce bas de parcelle sans qu'aucune autorisation préalable n'ait été demandée aux propriétaires (nous avons fait réaliser une étude de sol qui le confirme).

A ce moment-là, cette situation était incompréhensible pour nous car :

- ce changement était dû à une erreur humaine et qu'après échange avec la mairie, aucune explication supplémentaire ne nous a été communiquée mis à part qu'il n'était pas envisageable de revoir le document au vu du temps passé à monter le projet de PLU,

- lors de la réunion d'information sur le projet de PLU à la salle polyvalente du village (novembre 2021), après avoir expliqué les objectifs de la mise en place du PLU, les intervenants de la municipalité ont annoncé qu'aucun terrain constructible ne serait déclassé.

Toutefois, M. le Maire nous a confirmé que tant que le PLU n'était pas posé, le terrain était constructible en totalité et qu'il n'y aurait pas de blocage (mail et échange oral de juillet 2022).

Une fois l'achat effectué et une demande d'autorisation préalable, M. le Maire a décidé de refuser tout projet supérieur à 20 m<sup>2</sup>. L'explication était que des engagements avaient pris auprès du préfet mais qu'au vu de notre échange nous avions exceptionnellement 1 mois pour déposer une autorisation de travaux pour un bâtiment de moins de 20 m<sup>2</sup>. Que dans le cas contraire la mairie ne validerait plus aucune demande sur cette partie de parcelle et que nous devions donc, nous estimer satisfaits de cette permission (mail d'avril 23). Au regard de l'ensemble de ces éléments et de la lecture des ambitions du PLU, nous ne pouvons que trouver ce déclassement incohérent et nous souhaiterions une justification voire une modification de cette décision.

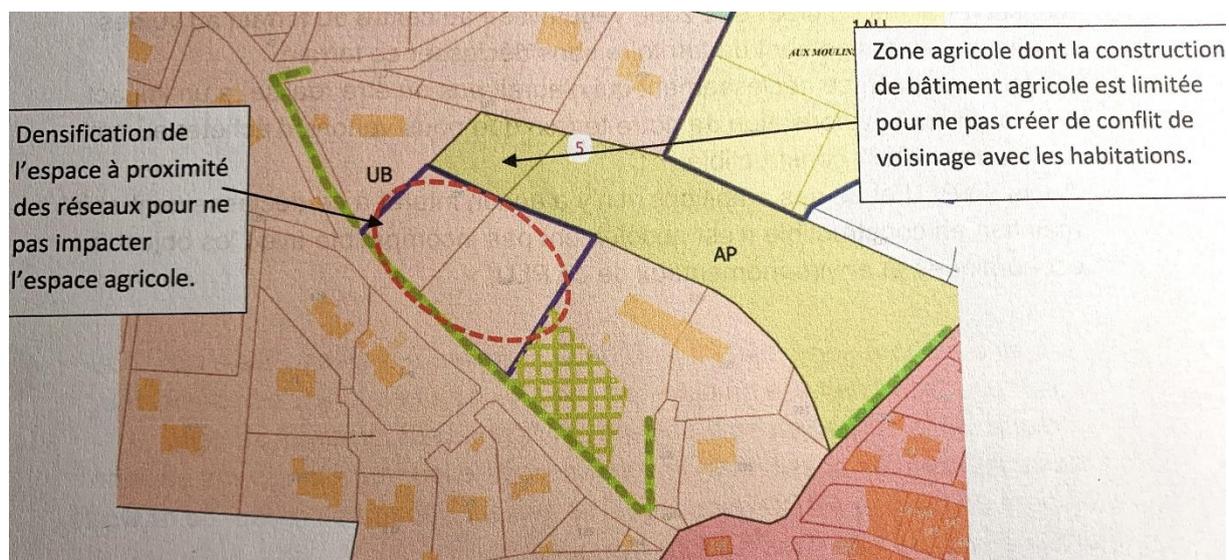
Notre terrain est une unité, il y a un accès direct sur le chemin de Bagnères pour descendre jusqu'en bas, nous sommes en pleine zone urbanisée, nous pouvons conserver et même créer une zone végétalisée au centre du terrain au vu des souhaits d'aménagement du territoire sans déclasser ce terrain.

A titre personnel, ce déclassement qui n'aurait pas dû être réalisé, a un impact très lourd sur la valorisation de notre terrain que nous venons d'acheter au prix d'un terrain 100% constructible.

Au vu du PLU et de ses ambitions, il n'y a aucun intérêt à ce déclassement et le maintien en constructible n'est absolument pas incompatible avec les objectifs économiques et environnementaux de ce PLU. »

*[Réponse du Maître d'ouvrage](#) : La mairie élabore son projet de PLU depuis plusieurs années. Elle a opté pour une concertation de mise en place de son projet tout au*

long de la démarche. Lorsque M. et Mme. LAUTARD ont acquis leur terrain et se sont renseignés sur les possibilités de construction de leur terrain, les élus avaient élaboré un premier PADD dans lequel ils avaient débattu en faveur de la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets. Cette orientation est présente dans le PADD en page 9 du document. Depuis janvier 2017, les élus ont donc le souci de favoriser la densité et la mixité dans les opérations d'habitat de leur commune. Dans cette optique les élus ont recherché les parcelles permettant cette densité notamment en zone déjà urbanisée. Il a donc été décidé de maintenir les parcelles 208 et 209 en partie en zone urbanisable afin de préserver l'espace agricole à l'arrière des parcelles et ainsi limiter les conflits d'usage dans ce secteur. Seul le haut des parcelles 208 et 209 peuvent accueillir des habitations. Cette décision ne pénalise pas les capacités de construction des parcelles, limite le mitage de l'espace, favorise la densité à proximité des réseaux (eau et voirie). Il avait été accordé par un CUb en décembre 2022, à M. et Mme. LAUTARD, la construction d'une annexe en fond de parcelle 209. Une construction pour un logement n'étant pas en accord avec les orientations prises dans le cadre du PADD.



*Ces décisions ne lèsent en aucun cas les propriétaires, souci permanent des élus, elle concentre uniquement la production de logements dans les zones proches des réseaux et qui n'impactent pas l'activité agricole.*

- **E) Une personne anonyme** (message Internet du 03.03.24, joint au registre d'enquête) écrit :  
 « Il me semble que le PLU de la commune de Laurabuc ne permet pas la construction d'un logement pour des agriculteurs en zone agricole, je pense qu'il faut le permettre. Toujours en zone agricole, les changements de destination offrent la possibilité de transformer un hangar autrefois à usage agricole en hôtel, je ne crois pas que ce soit utile pour la commune. »

*Réponse du Maître d'ouvrage : Ces possibilités de construction pour le logement des agriculteurs seront vérifiées lors d'un conseil municipal avant approbation du document. Il apparaît nécessaire de permettre aux agriculteurs la construction de leur résidence principale à proximité de leur lieu d'exploitation. Concernant les différentes possibilités de changement de destination, un réexamen des bâtiments sera effectué et des restrictions pourront être apportées en fonction de la localisation des bâtiments.*

- **F) M. Pascal GORGUES, architecte à Castelnaudary (message Internet du 05.03.24, joint au registre d'enquête + copie du plan cadastral + copie de la situation de la parcelle + 5 photos de la propriété) écrit :**

« Je me permets de vous contacter au sujet de la propriété de M. GÂTEZ et Mme. CINDY, qui ont constaté dans l'élaboration du futur PLU qu'il n'était plus possible de réaliser des aménagements ou constructions sur leur propriété. En ma qualité d'architecte représentant les maîtres d'ouvrage pour la parcelle ZR 33, route de Limoux, au lieu-dit des Tilleuls, je souhaite attirer votre attention sur cette situation. A ce jour, une demande de certificat d'urbanisme pré opérationnelle a été déposée dans le cadre de la carte communale, toujours en vigueur.

Lors de l'étude du PADD par le bureau d'études, les propriétaires des écarts isolés ont été sollicités pour exprimer leurs besoins ou leurs projets éventuels. Malheureusement, mes clients, qui ont acquis cette propriété depuis moins d'un an, n'ont pas été destinataires de cette demande.

A la lecture du projet de PLU, j'ai remarqué qu'il était possible d'effectuer des changements de destination sur un certain nombre de parcelles, par exemple, le lieu-dit La Cabane, au nord de la propriété de mes clients (moins de 100 m linéaires) : voir dossier 11195 prescription pct.

Mes clients envisagent de réaliser, dans le bâtiment existant (hangar), un logement adapté pour les parents de Monsieur, qui sont handicapés.

Cependant, la rédaction actuelle du futur PLU restreint le droit à construire, ce qui va à l'encontre du projet de vie et d'installation de leur famille.

Pour toutes ces raisons, je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en considération la possibilité de construire et de transformer les bâtiments existants sur la parcelle, au même titre que les écarts mentionnés dans le dossier « changement de destination » de l'étude et d'étendre cette possibilité à l'ensemble des écarts ».

*Réponse du Maître d'ouvrage : La possibilité d'apposer un changement de destination sur le bâtiment désigné sera analysé lors d'un conseil municipal avant approbation du document.*

- **G) M. Gérard MAUREL**, habitant du village (courrier du 05.03.24, joint au registre d'enquête + 1 plan des divers ruisseaux + 15 photos imprimées), indique : «

Suite à notre entretien du 27.02.24 en mairie de Laurabuc au sujet du projet PLU sur cette commune, je voudrais faire 2 remarques qui me paraissent logiques et surtout une pour question de sécurité.

- 1<sup>ère</sup> remarque : pourquoi la parcelle N 212 n'est pas incluse dans le PLU (dent creuse) ?

*Réponse du Maître d'ouvrage : La parcelle 212 est couverte par une protection pour les arbres qui se situent à proximité de la route. Cette parcelle se situe dans son intégralité au sein de la zone urbanisable mais la zone à proximité de la route est rendue non constructible afin de maintenir et de permettre l'extension d'une parcelle dédiée à l'accueil d'arbres pour maintenir une nature en ville.*

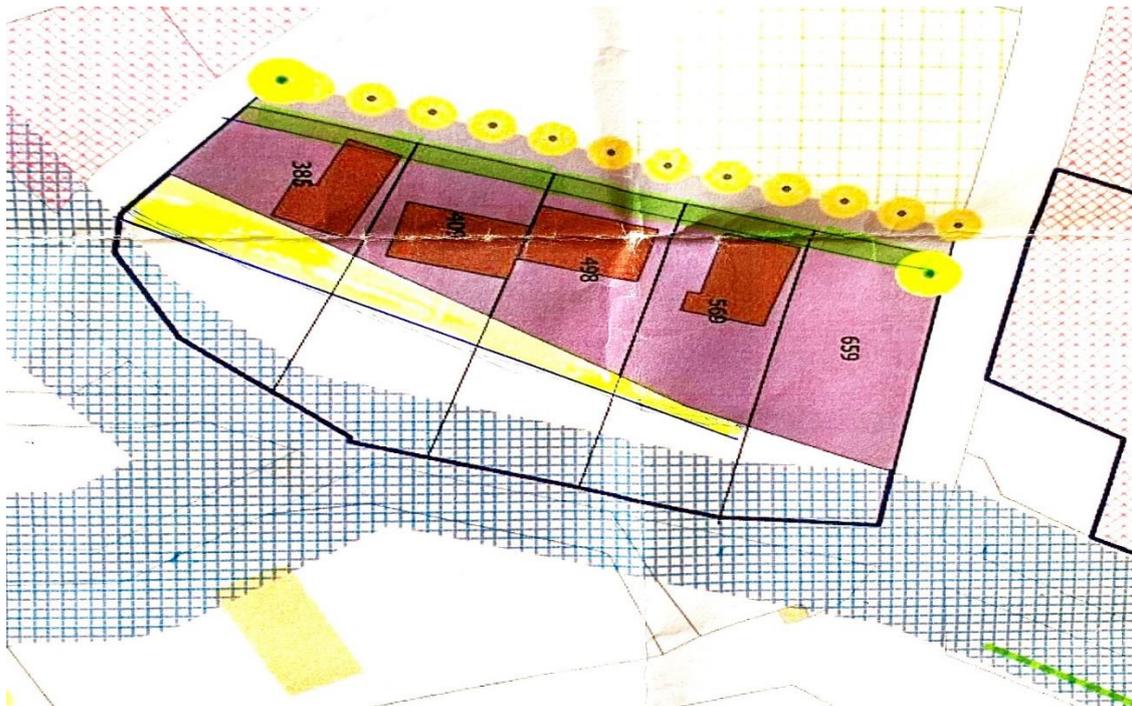
- 2<sup>ème</sup> remarque : je suis surpris de voir que la parcelle OAP N° 4 qui est inondable (voir photos ci-jointes) est constructible ? Dernière inondation le 22.02.20 et d'autres plus importantes par le passé. Il serait peut-être plus sécurisant pour la future salle des fêtes et la future station d'épuration de faire un bassin de rétention car le volume d'eau très important qui coule provient des ruisseaux (voir plan ci-joint) de toute l'eau des toitures du village, des rues du lotissement « Les Prataniers » qui n'a pas de bassin de rétention. Cette zone de la 2<sup>ème</sup> remarque est à étudier avec une plus grande attention vu les risques d'inondation.

Et, comme dit le dicton « il faut se servir du passé pour construire l'avenir ».

*Réponse du Maître d'ouvrage : Il faut aussi se servir des études effectuées par le passé pour se projeter dans l'avenir. Le zonage s'appuie sur l'AZI, un atlas mis en œuvre par les services de l'Etat, sur lequel les élus se sont appuyés pour déterminer la zone urbanisable.*

### **Permanence du 12.03.24**

- **H) Mme. RIPOLL**, revient pour déposer un courrier (joint au registre d'enquête + petit plan coloré) : « Vu qu'il faut faire un chemin pour desservir les parcelles à bâtir en haut de la parcelle (OAP N° 4, signalée en vert sur le plan), les parcelles de ce fait sont plus petites. Je souhaiterais, donc, échanger la superficie du chemin pour la déplacer en bas des parcelles (signalé en jaune).



*Réponse du Maître d'ouvrage : La protection face au risque inondation ne sera pas diminuée, le plan démontre que les parcelles peuvent être urbanisées tout en respectant le zonage de l'AZI*

**-oOo-**

**4) Avis et conclusions du commissaire enquêteur**

## **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR** **L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE ET** **L'ELABORATION DU PLU**

Le village de LAURABUC, se trouve en Occitanie (anciennement Languedoc-Roussillon). Cette charmante commune est nichée au Nord-Ouest du département de l'Aude et se trouve à 36 km de la Préfecture Carcassonne, à 66 km de la capitale régionale Toulouse et à 10 km de la sous-préfecture : Castelnaudary. L'autoroute A 61 permet de relier rapidement ces deux dernières villes. Par ailleurs, l'accès aux autres agglomérations est aisé par la desserte départementale.

Cette commune rurale, fait partie du Pays du Lauragais, anciennement appelé « pays de cocagne ».

Depuis le 1<sup>er</sup>/01/2013 LAURABUC est membre de la CCCLA : Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois et appartient au canton de la Piège au Razès.

-----

Actuellement, LAURABUC dépend d'une carte communale qui est un document d'urbanisme simple, lequel permet uniquement de délimiter les secteurs à urbaniser (dans lesquels la commune peut délivrer une autorisation de construire), des zones agricoles, naturelles et à préserver. Aucun règlement écrit n'existe.

Ce document d'urbanisme, né des dispositions des lois de décentralisation et de la Loi SRU du 13.12.2000, ne répond plus aux nouveaux besoins ni à l'évolution désirée du village. C'est pourquoi, l'équipe municipale a donc décidé d'abroger la carte communale et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Eu égard à plusieurs demandes, de la part d'un public qui désire quitter les agglomérations importantes pour vivre dans de petits villages « satellites » des centres économiques, la municipalité a donc décidé de mieux se structurer afin de se projeter sur l'avenir et pouvoir offrir aux nouvelles familles l'accession à la propriété dans un environ naturel et calme. L'augmentation importante du nombre d'habitants entre 2023 et le dernier recensement de février 2024 (+ de 11%) démontre bien l'intérêt et l'attraction de ce village.

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il détermine, en conséquence, les zones urbanisables de celles non constructibles, les zones dangereuses (incendie, inondation, ...), les parties réservées à l'agriculture et à celles protégées sur le territoire communal. Pour cela, un règlement d'urbanisme est établi, applicable à chacun de ces secteurs. Il définit leurs conditions d'aménagement et les contraintes y afférentes pour les dix ou quinze années à venir.

En fonction de l'évolution de la commune, ce document ne pourra pas rester figé et devra donc, lui aussi, évoluer au fil du temps pour « coller » à la réalité du terrain et aux besoins de la collectivité.

- - - - -

Toutes les informations utiles m'ont été fournies par l'équipe communale et le cabinet d'études.

- - - - -

La publicité a été assurée dans 2 journaux différents : *LE PETIT JOURNAL* (18 jours avant l'ouverture de l'enquête et rappel 3 jours après son début) et dans *LA DEPECHE DU MIDI* (17 jours avant l'ouverture et 24 heures après) et pendant toute sa durée, par voie d'annonces légales et d'affichages de l'arrêté communal ainsi que par les 3 affiches apposées tant sur le mur de la mairie, qu'aux niveaux de l'agence postale communale et de la salle polyvalente. J'ai pu constater ces dernières, à plusieurs reprises, lors de mes venues dans la commune.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant 30 jours consécutifs. Toutes les personnes désireuses d'y participer pouvaient être reçues pour s'informer et/ou s'exprimer librement et sans contraintes.

Trois permanences ont été tenues, les :

- 12.02.24 de 09h00 à 12h00
- 27.02.24 de 09h00 à 12h00
- 12.03.24 de 14h00 à 17h00.

Le public avait la possibilité de prendre connaissance du dossier sous les formes papier et numérique sans difficulté. Il pouvait également obtenir auprès du maître d'ouvrage ou de ma part, tous les renseignements désirés.

Les dossiers de présentation destinés au public étaient très clairs, de lecture facile et aisément accessibles à tous les habitants. La procédure relative à l'information du public a bien été respectée, tant en ce qui concerne la publicité que la composition et les modalités de consultation du dossier d'enquête (support papier et site informatique). Un ordinateur, dans les locaux de la mairie de Laurabuc, était également mis à la disposition du public.

Les avis relevés au cours de l'enquête publique, par les PPA, sont favorables à cette élaboration du PLU souvent accompagnés de préconisations et parfois de réserves qui intéressent essentiellement la densification de l'OAP N° 3., laquelle, pourtant, se trouvait dans la fourchette du SCoT actuel (12 à 17 logements/ha). Afin de respecter la sobriété foncière, un mémoire a été remis par le maître d'ouvrage, en vue de répondre positivement aux demandes en augmentant le nombre d'hébergements de cette OAP N° 3, passant de 13 à 15 logements / ha.

Seul, le PETR du Pays Lauragais a émis un avis défavorable, ne s'appuyant pas sur le SCoT actuel mais se fondant sur des normes à venir et sur de futurs paramètres du nouveau SCoT, lequel est toujours en cours d'élaboration et n'est donc pas encore approuvé en conseil communautaire. Il devrait entrer en vigueur au 22.02.2027 et pris en compte par les PLU, le 22.02.2028 (informations DDTM).

Les rares observations inscrites par le public ne portent que sur l'élaboration du PLU et uniquement pour des cas particuliers qui sont propres à chaque demandeur.

Or, l'intérêt personnel ne doit pas primer sur l'intérêt général.

-O-O-O-O-O-O-O-O-

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT**

**L'ELABORATION DU PLU**

Ce projet est cohérent avec tous les points recherchés par la municipalité, à savoir :

- respecter les règles du SCoT actuel « du pays Lauragais » et envisager un maintien de l'accroissement de la population à l'horizon de 2032, afin d'atteindre 520 habitants environ. Cette croissance démographique prévue est celle retenue dans le cadre du SCoT : soit un taux de 1,9% par an, ce qui se concrétise amplement par le dernier recensement de février 2024 (451 habitants), lequel laisse apparaître une augmentation annuelle de 11% par rapport aux chiffres INSEE de 2023 (400 habitants).
- conserver le caractère rural de la commune et modérer sa consommation d'espace en extension,
- permettre le développement économique du territoire tout en préservant les paysages et milieux naturels : Natura 2000 « *Piège et collines du Lauragais* » ainsi que la ZNIEFF « *Bordures orientale de la Piège* ».

En conclusion de cette enquête et en l'état actuel du dossier,

j'émet un

**AVIS FAVORABLE**

**au projet d'élaboration du PLU de LAURABUC**

avec la réserve suivante

que l'intégralité des recommandations apportées au projet de PLU, par les différentes PPA, soient reprises sur les documents définitifs afin de garantir une information précise et sans équivoque du public.

Villemoustaussou, le 05.04.2024

Le commissaire enquêteur



J.P. GARRIGUE

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT**

### **L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE**

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique pour l'abrogation d'une carte communale. Cependant, afin de « sécuriser » la procédure, il convient de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'élaboration du PLU et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale.

Cette enquête publique a pour but de recueillir l'avis du public sur l'abrogation de la carte communale de Laurabuc, remplacée par le PLU.

Aucun avis n'a été formulé concernant l'annulation de la carte communale.

Considérant :

- que la carte communale, publiée le 28.02.2005, est obsolète, compte-tenu de la modification des lois et règlements d'urbanisme,
- que ce document d'urbanisme ne répond plus à l'évolution du village désirée par la municipalité,
- que le PLU peut être approuvé sous réserve des modifications demandées,
- que l'approbation du PLU nécessite l'abrogation de la carte communale,

En conclusion de cette enquête et en l'état actuel du dossier,

j'émet un

**AVIS FAVORABLE**

**au projet d'abrogation de la carte communale de LAURABUC** qui pourra prendre effet le jour où la délibération adoptant le PLU, deviendra exécutoire.

Villemoustaussou, le 05.04.2024  
Le commissaire enquêteur



J.P. GARRIGUE

# **ANNEXES**

## **Pièces annexées**

- N° 1** Délibération du conseil municipal du 05.06.23 arrêtant le projet de PLU
- N° 2** Arrêté du maire N° 03/2024 du 25.01.24 portant organisation de l'enquête publique unique
- N° 3** Mémoire en réponse aux avis PPA
- N° 4** Recensement INSEE de la population de 2019 à 2023
- N° 5** Recensement de la population au 15.02.2024
- N° 6** Publicité relative à l'enquête publique parue dans Le Petit Journal du 25/01/24
- N° 7** Publicité (rappel) relative à l'enquête publique parue dans Le Petit Journal du 15/02/24
- N° 8** Publicité relative à l'enquête publique parue dans La Dépêche du 26/01/24
- N° 9** Publicité (rappel) relative à l'enquête publique parue dans La Dépêche du 13/02/24
- N° 10** Certificat d'affichage remis par la mairie le 12/03/24
- N° 11** Avis de la MRAe du 18/10/24 (recommandations)
- N° 12** Procès-verbal de synthèse du 13/03/24
- N° 13** Réponse du maître d'ouvrage du 26/03/24

-oOo-