

SOMMAIRE

1.)- GENERALITES	Page 2
1 .1– Objet de l'enquête	Page 2
1 .2 –Cadre juridique	Page 2
1 .3 – Situation de la Commune et Enjeux de l'urbanisation	Page 3
1 .4 –Composition du Dossier	Page 3
2.) – ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUÊTE	Page 4
2.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur	Page 4
2.2 – Modalités de l'Enquête (réception public, publicité)	Page 5
2.3 – Ouverture de l'Enquête (Dossier et Registre)	Page 5
2.4 – Visite des lieux	Page 6
2.5 – Rencontre avec le Public	Page 6
2.6 – Rencontre avec les services de la Mairie	Page 6
2.7 – Clôture de l'Enquête	Page 6
3.) – ANALYSE du DOSSIER de 1ère MODIFICATION du PLU -	Page 7
4.) – AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES -	Page 17
5.) –AVIS du PUBLIC -	Page 18
6.) – En CONCLUSION -	Page 21

ANNEXES

Annexe 1 - Arrêté du Conseil Municipal du 10 Juin 2016 prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 - Ordonnance du Tribunal Administratif du 4 Mars 2019 désignant le Commissaire Enquêteur

Annexe 3 - Arrêté Municipal du 29 Mars 2019 fixant les modalités de l'Enquête

Annexe 4 - Dispense d'évaluation environnementale donnée le 12 Décembre 2018 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Annexe 5 - Publicité et Affichage

Annexe 6 - Plans concernant le dossier

Annexe 7 - Registre d'enquête publique et courrier reçu

Annexe 8 – Courrier reçu en hors délai de la PPA Carcassonne Agglo

Annexe 9 - Courrier d'observations à la Mairie et réponse de celle-ci

1.) - GENERALITES –

1.1.- OBJET de l'Enquête –

L'enquête publique concerne la procédure de Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LAURE MINERVOIS (11800), celui-ci, approuvé le 07 Avril 2009, n'avait pas subi l'évolution des textes législatifs ce qui amenait des difficultés dans les demandes d'urbanisme, cette modification concerne :

- Le toilettage global du règlement sur les notions de COS, de SHON, et de SHOB,
- La modification des dispositions relatives aux règles d'implantation des piscines,
- La modification des dispositions relatives au stationnement dans les zones U et AU,
- L'indication du risque inondation dans toutes les zones concernées du règlement,
- La suppression des dispositions relatives aux articles 8 dans tout le règlement,
- L'intégration des prescriptions du SDIS dans le règlement,
- Une nouvelle définition des hauteurs,
- La suppression de la notion d'implantation ne gênant pas d'autres constructions sur le terrain,
- La définition de la transparence hydraulique,
- La modification des dispositions relatives aux pentes des toitures dans tout le règlement,
- La modification des dispositions concernant l'implantation des exploitations dans les zones U,
- La mise en place de dispositions autorisant les aménagements et les extensions des constructions à usage agricole,
- La modification des dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone U,
- La réécriture du caractère de la zone pour les zones AU,
- L'interdiction des constructions agricoles en zone AU
- La modification des dispositions réglementaires sur les voiries en zone U & AU,
- La modification des dispositions de l'article 6 en zone AU,
- La modification des articles 6 & 7 en zone A et N,
- La modification des dispositions des articles 1 & 2 en zone A,
- La suppression des hauteurs moyennes difficiles à appliquer en zone A,
- La réglementation des hauteurs en zone N,
- L'intégration des servitudes d'utilité publiques dans les documents graphiques.

Cette modification a été prescrite par décision du Conseil Municipal en date du 10 Juin 2016.

1.2.- CADRE JURIDIQUE –

L'enquête s'inscrit dans le cadre des dispositions :

- De la loi N° 86-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à l'environnement ainsi qu'à son décret d'application N° 85-453 du 23 Avril 1985.
- De la loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003,
- De la loi SRU N°2000-1208 du 13 Décembre 2000, de ses articles L123-10 et L 123-13 alinéa 4 et des articles R123-15 & suivants R 123-2'b issus du décret N° 2001-260 du 27 Mars 2001 et du Code de L'Urbanisme,
- De la loi N° 86-630 du 24 Mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

- De la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) du 12 Juillet 2016 pour l'Accès au Logement
- De la loi N°86630 du 24 Mars 2014 pour un Urbanisme Rénové (ALUR).

Documents d'Urbanisme et lois associées :

Le code de l'environnement avec ses articles reprenant les dispositions de :

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 pour la gestion de l'eau (pluvial assainissement),
La loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,
La loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
Les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants du Code de l'Environnement,
Les articles L123-13, L123-14 et L123-19 du Code de l'Urbanisme,
Les compléments apportés au Code de l'Urbanisme, dans le cadre de l'application du Grenelle II, par les décrets des 5 Janvier et 29 Février 2012
L'article L 111-1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement DUPONT) régissant diverses dispositions relatives aux entrées de ville et à la lutte contre diverses nuisances (sonores et autres).

Le plan de prévention des risques (naturels, bruits, technologiques et d'inondation) pour les territoires concernés.

Les futures orientations du SCOT CARCASSONE Agglo,

Le SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée,

Le SAGE FRESQUEL,

Le SRCE Languedoc ROUSSILLON,

ETAT de la PROCEDURE de MODIFICATION du P.L.U.

La décision du Conseil Municipal du 10 Juin 2016 (Annexe 1) décidant la modification du PLU a été transmise à la préfecture de Carcassonne qui en a accusé réception le 15 Septembre 2016.

Envoi le 18 Janvier 2019 de l'arrêté municipal précité aux personnes publiques associées (Préfecture de l'Aude, Conseil Général, Conseil régional, Chambre des métiers, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce de Carcassonne, Communauté de Communes de la Région Carcassonnaise Carcassonne Agglo avec son SYCOT, DDTM, DREAL, DDAF, ARS, Mairies des communes environnantes) pour solliciter leur avis ; au jour de la rédaction de ce rapport, seules cinq (quatre dans les délais) personnes publiques associées avaient fait connaître leur avis,

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a pris (Annexe 4) le 12 Décembre 2018, en application de l'article R-104-28 du code de l'Urbanisme et sur la modification du PLU de la commune de LAURE MINERVOIS, de dispenser celle-ci d'inclure dans son dossier une évaluation environnementale.

Le Tribunal Administratif de Montpellier a été saisi le 17 Février 2019 lequel a désigné (Annexe 2) le 04 Mars 2019 le Commissaire Enquêteur,

Le Maire de LAURE MINERVOIS a pris (Annexe 3), le 29 Mars 2019, l'arrêté fixant les modalités de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 Avril au 24 Mai 2019.

1.3.- PRESENTATION de la COMMUNE et ENJEUX de l'URBANISATION –

La commune de LAURE MINERVOIS, forte de 1094 habitants est située à 15 km au Nord-Est de CARCASSONNE, à 25 km au Nord-Ouest de LEZIGNAN et elle est située au pied de la Montagne Noire ; elle fait partie de l'arrondissement de CARCASSONNE, de la Communauté de Communes CARCASSONNE Agglo et appartient au Syndicat Mixte d'élaboration du Schéma de Cohésion Territoriale (SYCOT).

La commune de LAURE MINERVOIS, située à une altitude de 95 mètres, est très étendue ; elle a une surface de 4022 hectares dont une partie de surface à usage majoritairement viticole (terroir du Minervois) et une partie de surface verte (pins), elle est en zone sismique 2 ; elle s'étend sur une zone de petites collines limitée au Nord par la fin du Massif Central, au Sud par la vallée de l'Aude, à l'Est et à l'Ouest par un système collinaire couvert de garrigues et de terres agricoles ; elle est traversée par la D57 qui mène à Aigues-Vives puis Marseillette, par la D115 qui rejoint Caunes-Minervois, par la D35 qui mène de Peyriac-Minervois à Villarzel-Cabardés, par la D111 qui, de la D620 reliant Carcassonne à la Montagne Noire, va à Puichéric et par la RD135 qui conduit à Trébes ; le bourg est donc situé au centre de ce réseau et comprend de nombreux sites (dolmen de Sainte Eugénie, Tours de Mézolieux et BOUSQUET, Eglise de Buadelle, Eglises de Saint Baptiste et Saint Jacques d'ALBAS, Tinal d'ABRENS et portes anciennes) anciens témoins de la vie des anciens habitants ainsi que quelques "écarts" constitués de domaines agricoles voisins du bourg ; sur le plan hydraulique, la commune de LAURE-MINERVOIS est traversée par les ruisseaux de CANET, du RUCHOL et de la RESCLAUNE ce qui entraîne des zones, constituées de terres agricoles situées au Nord, à l'Est et au Sud du village, des zones inondables définies par le P.P.R.I. concernant la commune qui est aussi concernée par des risques "incendie" liés aux nombreuses pinèdes.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LAURE-MINERVOIS approuvé le 07 Avril 2009 par le conseil municipal exprimait le souhait de réaliser un développement (tant sur le plan démographique que sur le plan de l'environnement [ressources, agricole et paysager]), harmonieux de la commune ; ce PLU exprimait aussi le souhait, tout en valorisant et en équilibrant le vieux village, de conserver les grands paysages ainsi que l'activité agricole et d'améliorer les espaces publics et ses liaisons internes de la commune en assurant la sécurité des déplacements.

C'est dans ce contexte que le Plan Local d'Urbanisation (PLU) de LAURE-MINERVOIS a, sans aucune révision ni modification et sans mise à jour par rapport à l'évolution de la réglementation, vécu ; mais, lors de la demande de certificats d'urbanisme (C.U.) ou lors de certains projets de construction, il est apparu des difficultés ; l'audit, fait par le bureau ALTEREO (G2C Ingénierie) de TOULOUSE, a montré qu'une mise à jour et non une révision du PLU était nécessaire ; cette modification ne changera pas les orientations du PADD, n'ouvrira pas à l'urbanisme de nouvelles zones, ne portera pas atteinte aux protections existantes, et intégrera, dans ses documents graphiques, les délimitations du PPRI ; de plus, le règlement actuel de toutes les zones présentait des inexactitudes concernant les termes SHON et SHOB, elles devront être remplacées par le terme "surface de plancher".

C'est donc tout naturellement que cette modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LAURE-MINERVOIS a, en fonction des nouvelles réglementations et sans changer le zonage actuel du PLU, pour objet de moderniser celui-ci et d'inclure le PPRI dans les documents graphiques.

1.4.- COMPOSITION de DOSSIER –

Ce dossier comporte les pièces suivantes :-

- les informations juridiques et administratives,
- le rapport de présentation des modifications,
- la note de présentation technique,
- le règlement, avant modifications du PLU de la commune de LAURE-MINERVOIS,
- le règlement modifié du PLU de la commune de LAURE-MINERVOIS,
- les Documents Graphiques d'ensemble au 1/2500 du PLU de LAURE-MINERVOIS,
- les Documents Graphiques au 1/2500 du PLU modifié de LAURE-MINERVOIS.

oOoOoOoOoOoO

2.) - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE -

2.1.- Désignation du Commissaire Enquêteur –

Par Ordonnance (Annexe 2) n° E 19000 033 / 34 en date du 04 Mars 2019 du Tribunal Administratif de Montpellier, celui-ci a désigné le Commissaire Enquêteur soussigné pour conduire l'enquête publique sur le projet de la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LAURE MINERVOIS.

2.2.- MODALITES de l'ENQUÊTE (Réception du Public, Publicité) –

Investi de sa mission, le Commissaire Enquêteur, après concertation (le 29 Mars 2019) avec Monsieur le Maire de LAURE MINERVOIS et en vue de la mise au point de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique, a fixé les dates et heures de ses permanences.

L'arrêté municipal du 29 Mars 2019 a fixé la durée de l'Enquête Publique du 24 Avril au 24 Mai 2019 ainsi que les heures et les jours de permanence où le Commissaire Enquêteur recevra le public soit les :

- Mercredi 24 Avril 2019 de 09h00 à 12 heures,
- Mardi 14 Mai 2019 de 15h00 à 18 heures,
- Vendredi 24 Mai 2019 de 09h00 à 12 heures,

Cet arrêté figure en Annexe 3 au présent rapport.

Conformément à la législation en vigueur l'affichage et les publications d'avis dans la presse ont été respectés :

- **Avis de publicité dans la presse** (Annexes 5a à 5d) :

1^{er} Avis - L'indépendant du 07 Avril 2019
La Dépêche du 08 Avril 2019

2^{ème} Avis - L'indépendant du 26 Avril 2019
La Dépêche du 08 Avril 2019

- **Affichage** (Annexe 5) en Mairie (tableau d'affichage municipal) de l'Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique et ses modalités. Le Commissaire Enquêteur s'est assuré de la présence de cet affichage sur ce tableau.

2.3.- Ouverture de l'ENQUÊTE (Dossier et Registre) –

Le Dossier d'Enquête paraphé déposé à la Mairie de LAURE MINERVOIS a été tenu à la disposition du public du 24 Avril au 24 Mai 2019 inclus aux heures habituelles d'ouverture.

Ce dossier comporte les pièces suivantes :-

- les informations juridiques et administratives,
- le rapport de présentation des modifications,
- la note de présentation technique,
- le règlement, avant modifications du PLU de la commune,
- le règlement modifié du PLU de la commune de LAURE-MINERVOIS,
- les Plans d'ensemble au 1/2500 du PLU de LAURE-MINERVOIS,
- les Plans d'ensemble au 1/2500 du PLU modifié de LAURE-MINERVOIS.
- l'avis reçu des Personnes Publiques Associées.

En ce même lieu et pendant la même période, est resté ouvert, à la Mairie de LAURE MINERVOIS, **1 registre** d'enquête de 28 pages coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur destiné à recevoir les observations des personnes intéressées (ces dernières pouvant également les adresser par courrier (électronique ou postal au Commissaire Enquêteur).

2.4.- VISITES des LIEUX –

Une visite de la Commune de LAURE MINERVOIS, concernée par cette modification du PLU objet de l'enquête publique a été faite avant la première permanence du Commissaire Enquêteur ; d'autres visites des lieux ont eu lieu avant et après chaque permanence.

2.5.- RENCONTRE avec le PUBLIC –

Deux visites ont eu lieu le jour de la première permanence du Commissaire Enquêteur ; une inscription, relatant la raison de la visite, été portée sur le registre d'enquête, huit visites ont eu lieu lors de la deuxième permanence et quatre visites lors de la troisième permanence ; deux courriers ont été adressé (manuellement, par la poste ou par voie électronique) au Commissaire Enquêteur domicilié en Mairie de LAURE-MINERVOIS.

2.6.- RENCONTRE avec les SERVICES de la MAIRIE –

Avant le démarrage de l'enquête publique, un contact a été pris avec la Mairie de LAURE-MINERVOIS ; lors de ce contact le Commissaire Enquêteur a rencontré le Maire Monsieur RAGGINI, Monsieur CARDONNEL premier adjoint ainsi que la secrétaire de Mairie Madame E.MARTY, Madame FOURNIL chargée de l'urbanisme et Monsieur PEREZ du bureau ALTEREO (G2C Ingénierie) qui a établi le dossier de modification de ce PLU ;

ceux-ci lui ont exposé les motifs ainsi que les détails de cette modification du P.L.U. qui a pour objet de le mettre à jour ; ils lui ont aussi remis le dossier d'enquête publique.

Après avoir discuté avec les personnes présentes de l'évidente nécessité de cette modification, il a été décidé que, celle-ci ne devant mobiliser qu'un public moyen, l'enquête publique se déroulerait du 24 Avril au 24 Mai 2019 et que chacune des trois permanences du Commissaire Enquêteur aurait une durée de trois heures.

Le Commissaire Enquêteur, pour éclaircir quelques points de détails, s'est, à trois reprises, entretenu par téléphone et oralement (le dernier jour de l'enquête) avec Monsieur PEREZ ou Madame FOURNIL.

2.7.- CLOTURE de l'ENQUETE et REMISE des DOSSIERS et REGISTRES –

Le Vendredi 24 Mai 2019 à 12 heures 00, à l'expiration du délai d'enquête, le Commissaire Enquêteur a clos et emporté le registre d'enquête qui sera remis au Maire avec le dossier et le rapport d'enquête.

oOoOoOoOoOoO

3.) – ANALYSE du DOSSIER de MODIFICATION du PLU –

[N.B] : Chapitre rédigé à partir des données tirées du dossier de modification du Plan d'Urbanisme en projet, du Plan d'Urbanisme initial ainsi que du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le Contexte –

Conformément à la loi SRU du 13 Décembre 2000 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) et permet aux municipalités de définir les conditions d'utilisation du sol des communes et d'instaurer, pour le futur, des perspectives environnementales de développement.

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07 Avril 2009 par le conseil municipal de la commune de LAURE-MINERVOIS, les objectifs étaient d'assurer un développement mesuré de la commune, de réaliser la réhabilitation ainsi que la valorisation progressive du centre du village, de préserver et de mettre en valeur les paysages villageois, d'assurer la sécurité des déplacements et de valoriser les espaces agricoles.

Le PLU actuellement en vigueur n'a pas, jusqu'à ce jour et malgré les évolutions législatives ou les projets de la collectivité, été modifié ce qui entraînait des difficultés pour de nombreuses demandes de certificats d'urbanisme ; un audit a donc été demandé à un bureau d'études et celui-ci a mis en évidence des problématiques non seulement de forme mais aussi de fond pouvant entraîner des difficultés d'interprétation à l'instruction, le blocage de certains projets intéressants et générer des problématiques de fonctionnement et de morphologie urbaine ; la commune a donc décidé, sans toucher au zonage existant, de procéder à la première modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) mais celui-ci, touchant des zones agricoles, ne figure pas sur les documents graphiques du Plan d'Urbanisme actuel, ils devront donc figurer sur ceux du Plan d'Urbanisme modifié.

Le règlement actuel du PLU concernant toutes les zones (N, A, UA, UB, UC et AU) entraînait, pour certaines zones des impossibilités d'aménagement de construction, et ne tenait pas compte, pour un certain nombre d'articles, de la modification résultant des décrets nouveaux textes législatifs, sa modification était donc nécessaire.

***Avis du Commissaire Enquêteur** : Cette modification, qui est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de CARCASSONNE Agglo, favorise le développement agricole de la commune ; il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme existant, ne modifie pas les orientations du PADD, n'ouvre pas à l'urbanisme de nouvelles zones, ne réduit pas les protections naturelles existantes, ne représente pas de risques graves de nuisances pour les surfaces boisées et entraîne aussi la modification de nombreux articles du règlement concernant toutes les zones du PLU.*

Le Rapport de Présentation -

Le rapport de présentation de cette modification avec plans et notices précises, donne en les justifiant, les rectifications à apporter au règlement concernant toutes les zones ainsi que l'inscription graphique du PPRI sur les plans.

Ce rapport indique ensuite le contexte réglementaire (lois SRU, UH, ENE et ALUR) et précise que les orientations du SCO Carcassonne Agglo, du SDAGE du Bassin Rhône - Méditerranée, du SAGE FRESQUEL et du SRCE Languedoc Roussillon seront respectés.

Ce rapport décrit et justifie ensuite les ajustements à apporter au règlement du PLU et indique que, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, aucune protection des sites classés ou d'espaces boisés ne sera modifiée, les orientations du PADD ne seront pas modifiées, aucune nouvelle zone ne sera ouverte à l'urbanisme ; il a été aussi précisé que le PLU existant datait du 7 Avril 2009 et qu'aucune rectification consécutive aux nouvelles réglementations n'avait été apportée au règlement du PLU.

Ce rapport décrit aussi la commune (localisation, cultures, caractéristiques du territoire, monuments historiques et PADD) ; il indique aussi que les évolutions du PLU porteront sur la forme (toilette du règlement, modification des pièces graphiques) et sur le fond (modification du règlement) du document ; il rappelle également les textes régissant l'enquête publique.

Avis du Commissaire enquêteur : Ce rapport de présentation indique, avec leurs motifs, les modifications apportées aux documents du PLU existants ; ces changements seront analysés ci-après.

La Modification du Règlement du PLU –

Les modifications (vingt) apportées au règlement du PLU concernent, à des titres divers, la plupart des zones :

- 1.) **Le toilettage global** du règlement sur les notions de COS, de SHON, et de SHOB,
Celui-ci concernait les articles 14 de la plupart des zones, les deux derniers ont été remplacés (1/03/2012) par la notion de surface de plancher, cela sera inscrit dans le nouveau règlement ; quant à la notion de COS, elle a été supprimée par la loi ALUR et ne figurera plus dans le règlement modifié.
- 2.) **La modification des dispositions** relatives aux règles d'implantation des piscines
Le PLU actuel engendrait, en ce qui concerne l'implantation des piscines et annexes notamment dans les articles 6 & 7, des difficultés ; le nouvel article 6 fixe à au moins 3 ml des voies publiques l'implantation d'une piscine et l'article 7 donne une implantation à plus de 2 ml des limites séparatives ; pour les annexes, la distance aux limites séparatives tient compte de leur hauteur.

- 3.) **L'indication du risque inondation** sur toutes les zones concernées du règlement,
La commune est soumise au PPRI résultant de plusieurs ruisseaux mais rien ne figure dans le PLU actuel, le nouveau règlement indiquera, à son article 2, que toutes les constructions autorisées dans les zones concernées respecteront les prescriptions du PPRI joint en Annexe.
- 4.) **La modification des dispositions** sur le stationnement dans les zones U & AU
Les visites de terrain pour à la comprendre le territoire ont montré des problèmes majeurs de stationnement dans le bourg et dans les zones pavillonnaires et il a été noté la difficulté de diviser en plusieurs logements les maisons du centre ville où le nombre de places est sous – calibré ; il est donc proposé, dans le nouveau règlement, d'indiquer que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques (1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher pour l'habitat et, pour les commerces de plus de 300 m², une place par tranche de 40 m² de surface de vente) ; dans la zone **UA**, il pourra y être dérogé en cas d'impossibilité "justifiée" ; pour la zone **AU**, la création d'une zone de stationnement pour voitures (visiteurs) est obligatoire pour les opérations de plus de 5 lots (1 stationnement pour 3 logements).
- 5.) **La suppression des dispositions relatives** aux articles 8 dans tout le règlement
Afin de favoriser la densification de son territoire et limiter les consommations d'espaces agricoles, la commune a décidé de supprimer les dispositions de l'article 8 dans tout le règlement où il sera mentionné "non réglementé" à cet article sur tout le règlement.
- 6.) **L'intégration des prescriptions du SDIS** dans le règlement,
Le règlement actuel, à son article 4, imposait des règles du SDIS qui dataient de 2017 ; le nouveau règlement les supprime et indique que, pour les points d'eau, leur nombre, leur débit, leur contenance et leur implantation devront être déterminés avec le SDIS ; il précise aussi, pour les voies d'accès, leur largeur (3 ml), leur force portante, leur rayon intérieur (11 ml), la pente maximale (15 %) et une hauteur libre de passage de 1m50 et pour les bâtiments où le plancher est à plus de 8 ml, la pente passe à 10 %, la largeur à 4 ml, et la résistance au poinçonnement est augmentée ; il indique aussi que, pour les zones à risque courant, la défense incendie sera assurée par des bouches ou poteaux d'incendie (débit 60 m³/h pendant 2h avec 1 bar de pression, distance max de 200 ml avec le risque à défendre et distance max de 200 ml avec les autres points d'eau par les chemins carrossables) ; pour les zones à risques importants (ZI, zones commerciales), le débit passe à 120 m³/h alors que les distances max restent identiques ; en ce qui concerne les feux de forêts, les occupations et utilisations devront respecter l'arrêté préfectoral sur le débroussaillage.
- 7.) **Une nouvelle définition des hauteurs de toiture,**
Le règlement actuel spécifiait soit des hauteurs mesurées à l'égout du toit, des hauteurs maximales et des hauteurs moyennes ; afin de faciliter l'instruction des permis de construire, seule *la hauteur mesurée à l'égout du toit* est retenue par le règlement modifié.

- 8.) **La suppression de la notion d'implantation** ne gênant pas d'autres constructions sur le terrain,
Le règlement actuel indiquait, en zone AU, que les constructions devraient être implantées afin de ne pas gêner d'autres constructions sur le terrain, cela rendait difficile l'interprétation des règles d'urbanisme, cette disposition a donc été, supprimée dans le nouveau règlement.
- 9.) **La définition de la transparence hydraulique**,
L'établissement des clôtures n'étant pas actuellement défini et la notion de transparence hydraulique nécessitant une définition précise, le nouveau règlement a adapté celle-ci au contexte d'inondabilité de la zone UC ; pour cette zone, les clôtures sur voiries ne devront pas dépasser 1m80 et être constituées soit d'un mur plein identique (matériau, couleur) au bâtiment principal, soit par une haie vive doublée ou non par un grillage avec ou sans soubassement ; les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 1m80 et être constituées soit d'un mur plein identique (matériau, couleur) au bâtiment principal, soit par une haie vive doublée ou non par un grillage avec ou sans soubassement ; en zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique et ne pas gêner (grillage avec ou sans soubassement de 0m40 max), pour celles assurant un rôle de protection, elles ne devront pas avoir d'impact sur les parcelles voisines.
- 10.) **La modification des dispositions relatives**, dans tout le règlement, aux pentes des toitures pour qu'elles ne nuisent pas à l'harmonie de l'ensemble des constructions ; le règlement actuel indique que les toitures doivent être de forme simple et être de pente inférieure à 35% mais ces dispositions manquent de précisions ; le nouveau règlement dit, que pour les constructions non d'utilité publique :
- elles ne doivent pas nuire à l'harmonie des constructions ou de leur ensemble,
 - elles doivent être en tuiles de surface courbe avec une pente de 30 à 35 %,
 - ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes inférieures à 20m²,
 - elles indiquent que, pour les annexes, elles pourront être goudronnées,
 - les toitures de type contemporain pourront être autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement, dans le cas de panneaux photovoltaïques avoir une pente > 35%,
 - la pose de capteurs solaires doit être intégrée dans le plan toiture de la construction,
 - les crevés de toiture sont interdits en zone Ua et Ub.
- 11.) **La modification des dispositions concernant** l'implantation des exploitations dans les zones U,
Le règlement actuel les autorise mais il a été décidé d'y remédier ; le nouveau règlement prévoit la modification de rédaction des articles 1 et 2 selon la localisation du projet :
- en zone urbaine, l'article 1 interdira les constructions et installations agricoles autres que celles mentionnées à l'article 2 qui les autorisera, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'elle ne soit pas source de nuisances pour l'environnement et la population.
 - dans les zones Ue où les constructions ne gênent ni l'environnement ni la population, les logements ne seront (article 1) autorisés que dans le cadre du fonctionnement de l'activité et les constructions à usage agricole si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement et la population.

12.) **La réécriture du caractère de la zone pour les zones AU,**

Le règlement actuel n'interdisait pas les constructions dans les zones AU, il ne définissait pas non plus le caractère de la zone AUsg, le nouveau règlement le fait et précise la notion d'extension (surface de plancher) et indique qu'en zone --

- AUe est fermée à l'urbanisation :
- AUa zone d'habitat destinée à des opérations d'ensemble avec surface minima,
- AUb future zone d'habitat destinée à une opération globale (ZAC),
- AUc zone pouvant recevoir de l'habitat individuel ou groupé,
- AUd1 secteur d'extension de l'habitat au hameau d'Abrens pour opération d'ensemble,
- AUd2 secteur d'extension des hameaux de Gibaloux et Prat Majou,
- Aue secteur situé au hameau de TINAL, destiné aux activités économiques, fermé à l'urbanisation par insuffisance d'infrastructures et qui devra faire l'objet d'une autre modification du PLU,
- Ausg secteur ou sont autorisées la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants,

La zone est définie comme ayant des secteurs naturels destinés à être urbanisés mais dont les équipements publics sont insuffisants pour desservir de nouvelles constructions. Les constructions agricoles en zone AU celle-ci deviennent, avec cette modification, interdites.

13.) **En ce qui concerne l'interdiction de l'article 6 en zone Au,** le règlement actuel donnait des renseignements partiels, l'intégralité de la rédaction de cet article est revue dans sa nouvelle rédaction qui indique que pour les zones :

- AUa, AUb les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer soit à une distance de celle-ci au moins égale à 5 ml, la façade sur rue doit être à une distance comprise entre 5 à 8 m de celles-ci,
- AUc, AUd1, AUd2 les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit à une distance égale à 5 ml des voies existantes ou à créer soit à une distance différente sous réserve d'autorisation.
- AUsg, AUe, les constructions doivent être implantées à une distance égale à 5 ml des voies existantes ou à créer.

En ce qui concerne l'interdiction des constructions agricoles en zone AU
le nouveau règlement les interdit.

14.) **La modification des dispositions relatives à l'implantation** par rapport aux limites séparatives en zone U,

Le règlement actuel ne précise pas, pour ce problème, les règles à respecter dans les zones UA, UB et UD ; le nouveau règlement prévoit :

- En secteur Ua, les constructions doivent être sur les limites séparatives aboutissant aux voies,
- En secteur Ub, les constructions doivent être sur la limite séparative ou, à défaut, à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3ml,
- En secteur Ud, les constructions doivent être à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié du bâtiment sans être inférieure à 3ml,
- Dans les autres secteurs, les constructions doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié du bâtiment sans être inférieure à 3ml,
- Dans tous secteurs, les piscines doivent être à au moins 2ml des limites séparatives et, pour les annexes de hauteur < 3ml, sur la limite séparative alors que, dans les autres cas, les annexes seront à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié du bâtiment sans être inférieure à 3ml,

15.) La modification des dispositions réglementaires sur les voiries (zones U & AU),

Le règlement actuel ne caractérise pas les caractéristiques des voiries, accès et chemins piétonniers surtout dans le cas d'opérations d'ensemble ; le nouveau règlement prévoit :

les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur sur l'approche des véhicules incendie (plateforme de 3,5 ml),

le nombre des accès peut être limité pour la sécurité surtout s'il y a plusieurs voies,

les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent afin ni gêne ni risque à la circulation publique (autos, vélos, piétons, handicapés),

les caractéristiques des voiries publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur sur l'approche des véhicules incendie (plateforme de 3,5 ml [une voie] et 5,5ml autrement, hauteur sous porche de 3,5ml et rayon inférieur à 11 ml),

les voies publiques et privées doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent,

les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement qui seront traitées avec soin et pourront comporter des places de stationnement,

les voies publiques ou privées doivent, de part et d'autre, aménager des trottoirs pour piétons (largeur mini 1,5 ml),

des pistes cyclables (1,5 ml [une voie] et 3 ml autrement) et chemins piétonniers (3,5 ml mini) pourront être exigées pour les quartiers ou la desserte des équipements publics,

16.) Clarification des articles 1 & 2 en zone A,

Le règlement actuel est, en ce qui concerne les zones inondables, confus ; le Syndicat Mixte Aude Centre envisage un ouvrage hydraulique au lieu dit "les Arques" pour protéger la population du risque inondation ; le nouveau règlement précise, à l'article 1, l'interdiction de constructions autres que celles autorisées à l'article 2 qui, dans tous les secteurs sauf les secteurs Aj & Ap, autorise :

- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du PPRI joint en Annexe au PLU,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 50 ml de l'exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements des sols et l'édification d'ouvrages hydrauliques contribuant à la sécurité publique pour la prévention des inondations dans les zones urbanisées préexistantes,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne pourront excéder 30% de la surface de plancher et ne devront pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, paysages et milieux naturels,

- les annexes des constructions d'habitation (garages, piscines et abris de jardin) ne pourront excéder un cumul de 100 m² d'emprise, elles devront être situées dans un rayon de 50 ml de la construction et ne devront pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, paysages et milieux naturels,
- En zone Ap, la réhabilitation des éléments patrimoniaux existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- En zone Ag, les structures légères de moins de 12 m² et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

17.) **La suppression modification des dispositions en zone N,**

Le règlement actuel montre des difficultés de compréhension des articles 1 & 2 de la zone N ainsi que des problèmes liées au développement des exploitations et aux dépôts d'hydrocarbures et le changement de destination de gîtes de bâtiments remarquables ; le nouveau règlement prévoit :

à l'article 1, l'interdiction de toutes constructions autres que celles indiquées à l'article 2,

à l'article 2, pour la zone N et ses sous secteurs sont autorisées :

toutes les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du PPRI, *les constructions* et installations à usage collectif pourvu qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espace naturels et paysages,

les affouillements et exhaussements des sols et l'édification d'ouvrages hydrauliques contribuant à la sécurité publique pour la prévention des inondations dans les zones urbanisées préexistantes,

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel et ce dans un rayon de 100 ml autour de l'exploitation,

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou de protection contre l'incendie,

la restauration des bâtiments anciens (article L.421-5), d'un bâtiment d'intérêt patrimonial avec existence des murs porteurs (ancienne métairie Joffre, éléments d'architecture vernaculaire [capitelles, cabanons, murs de pierre sèche ...]),

dans le secteur Ng, les constructions légères et de loisirs,

dans le secteur Nh, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne pourront excéder 30% de la surface de plancher et ne devront pas porter atteinte ni à la préservation des sols ni à celle des sites,

les annexes des constructions d'habitation ne pourront excéder un cumul de 100 m² d'emprise, elles devront être situées dans un rayon de 50 ml de la construction et ne devront pas porter atteinte ni à la préservation des sols ni à celle des sites.

18.) **La modification des dispositions des articles 6 & 7 en zone A et N,**

Le règlement actuel, pour cette zone, était confus et ne précisait pas le point où se mesurait la distance de l'alignement des constructions par rapport aux voies ; le nouveau règlement prévoit :

que, pour l'article 6 de la zone agricole, les constructions doivent être à au moins 35 ml de la RD 11 ou à au moins 15 ml des autres routes et à au moins 5 ml des autres voies à créer,

que, pour l'article 7 de la zone agricole, les constructions doivent être à au moins 5 ml des limites séparatives sauf en zone Aj où les abris de jardin pourront être en limite séparative,

que, pour l'article 6 de la zone naturelle, les constructions doivent à être au moins 35 ml de la RD 11 ou à au moins 15 ml des autres routes et à au moins 5 ml des autres voies à créer,

que, pour l'article 7 de la zone naturelle avec ses sous-secteurs, les constructions doivent être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 ml.

19.) **La Réglementation des hauteurs en zone N,**

Le règlement actuel prévoyait ne prévoyait, en zone N, pas de réglementation pour les hauteurs des constructions faisant l'objet d'un aménagement ; cette disposition entraînant des difficultés d'application, le nouveau règlement prévoit qu'en zone N la hauteur ne devra pas dépasser 10 ml à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles, 7 ml à l'égout du toit ou R+1 er les autres constructions et celle du bâtiment existant pour l'aménagement ou la restauration d'une construction existante.

20.) **La suppression des hauteurs moyennes difficiles à utiliser en zone A,**

Le règlement actuel prévoyait, pour les nouvelles constructions, une hauteur ne devant pas dépasser la hauteur des constructions alentours ; cette disposition entraînant des difficultés d'application, le nouveau règlement prévoit qu'en zone A et sauf pour celles des services publics et d'intérêt collectif, la hauteur ne devra pas dépasser 12 ml pour les bâtiments agricoles et 7 ml pour ceux d'habitation.

Cette liste est assez longue et comprend toutes les zones du réfflement.

Toutefois, le règlement actuellement en vigueur ne comporte pas les articles 15 et 16 prévus, applicables à partir du 1^{er} Mars 2013, par les décrets des 29 Décembre 2012 et 5 Janvier 2013.

L'article 15 concernant les obligations, pour les constructions nouvelles, de performances énergétiques,

L'article 16 concernant les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de canalisations électriques,

Ces articles n'ont aucune incidence sur les suites des modifications actuelles mais il conviendra donc d'ajouter ces articles au règlement concernant toutes les zones. Les autres articles du règlement du PLU ne sont pas modifiées.

Avis du Commissaire enquêteur : L'analyse de ces modifications montrent qu'elles étaient, compte tenu des raisons invoquées dans le présentation, justifiées mais parfois insuffisantes ou manquant de précision ; il pense toutefois que d'autres modifications du règlement auraient pu être ajoutées au règlement de cette modification.

Documents Graphiques,

Les documents graphiques du PLU ont (Annexe 6) été modifiées pour tenir compte des incidences des PPR et notamment le PPRI sur le PLU.

oOoOoOoOoOoO

4.) – **AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES** -

Conformément au principe de concertation, les personnes publiques associées (Préfecture de l'Aude, Conseil Général, Conseil régional, Chambre des métiers, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce de Carcassonne, Communauté de Communes de la Région Carcassonnaise Carcassonne Agglo avec son SYCOT, DDTM, DREAL, DDAF, ARS, Mairies des communes environnantes) ont été informées, le 18 Janvier 2019 de l'arrêté municipal décidant de cette modification du PLU de la commune de LAURE MINERVOIS.

Celle-ci na reçu que cinq réponses.

Quatre de celles-ci (ARS, Chambre de Commerce, CC, Mairie de VILLARZEL CABARDES), reçues dans les délais, donnaient un avis favorable ou rappelaient seulement les dispositions réglementaires concernant leur secteur et applicables à cette modification.

On peut donc considérer que, pour l'ensemble des personnes publiques associées consultées qui n'ont pas (après 2 mois) répondu, leur avis est favorable à cette première modification du PLU de la commune de LAURE MINERVOIS.

Toutefois la cinquième réponse, reçue hors délai (trois mois et demi après l'envoi par la Mairie de LAURE MINERVOIS) et figurant en Annexe 8, comportait malgré un avis favorable, de nombreuses remarques dont certaines devront être prises en considération. Ces remarques portent sur :

- des remarques générales concernant des termes utilisés ainsi que des dates d'arrêtés préfectoraux et les caractéristiques des voies ou l'article 14,
- pour la zone U, phrase à modifier à l'Article 2, à l'Article 6 mauvaise définition du recul si les constructions ne sont pas à l'alignement et, à l'Article 7, rédaction confuse de la partie "implantation dans les autres secteurs",
- pour la zone AU, page 13, incohérence entre la présentation du secteur AUE et le règlement de la zone qui ne présente aucune disposition n'y permettant pas, sans modification du PLU, la construction,
- pour la zone A, article 20 page 11, référence erronée à un article du CU,
- pour la zone N, référence à un article erroné pour la restauration des bâtiments anciens et, dans le sous-secteur Ng, aucune définition de construction légère ne correspond à celle du Droit des Sols (ADS),
- dans la zone inondable, la hauteur de 0m40 est elle validée par la DDTM ?

***Avis du Commissaire enquêteur** : Celui-ci indique que ces modifications sont, compte tenu des raisons invoquées dans le rapport de présentation, justifiées ; il note aussi que, pour les personnes publiques associées ne présentant aucune observation majeure, leur avis est favorable à cette modification du PLU de la commune de LAURE MINERVOIS ; par contre, les remarques de CARCASSONNE Agglo doivent être prises en compte et, dans les conclusions du Commissaire Enquêteur, elles figureront en recommandation.*

oOoOoOoOoO

5.) - ANALYSE des OBSERVATIONS du PUBLIC –

5.1) – Observations du Public –

L'Enquête publique s'est déroulée normalement et a, grâce à l'insertion dans deux journaux locaux, l'affichage en Mairie, suscité de l'intérêt puisque le Commissaire Enquêteur a, lors de ses permanences, reçu quatorze visites et neuf observations ont été inscrites sur le registre d'enquête.

Les interventions, à l'occasion de l'enquête publique, émanaient de Mesdames ou Mesdemoiselles ICARD, SIRVEIN, GILS, Mesdames et Messieurs GALLAND, BONNAFOUS (ancien maire), MAUREL, et Messieurs CAVALADE (Architecte), METGE, JANARD, VILLEMUR (qui a remis un courrier), A.GAY, JULIEN, R.SOULIER et J.BRUNEL; toutes sont concernées par cette modification du PLU et neuf d'entre elles ont écrit leurs observations dans le registre d'enquête.

Monsieur et Madame BONNAFOUS (ancien Maire) ont regretté que cette modification n'ouvre pas, car le village se dépeuple, plus de zones à l'urbanisme.

Monsieur VILLEMUR a déposé un courrier et a regretté que le PPRI actuel ne soit pas modifié.

Messieurs METGE et JANARD ont, au sujet de leurs parcelles, consulté le dossier.

Monsieur CAVALADE (Architecte) a consulté le dossier et a regretté que la totalité du règlement n'ait pas été modifiée notamment en ce qui concerne les toitures terrasse et les menuiseries proportionnées à petit bois,

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, à la l'examen de la requête, indique que ces problèmes n'ont pas été évoqués et que, à leur sujet, le règlement actuel reste en vigueur.

Monsieur et Madame MAUREL se sont renseigné sur la possibilité de construire un hangar agricole en zone Ue où le règlement indique que les constructions à usage agricole si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement et la population.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, à la l'examen de la requête, indique que, si l'ont s'en tient au règlement modifié, cette construction est possible.

Madame E.GILS souhaite que ses parcelles "Le village" B 645 à B 648 soient classées en zone constructible.

Monsieur R.SOULIER souhaite que ses parcelles 1135 et 1136 (la Misère Ouest, zone Ue) soient classées en zone constructible.

Monsieur J.BRUNEL – représentant le domaine de SIESTOU (La cabane [activité de gîtes et écotourisme]), regrette que le PLU ait classé en zone A des parcelles leur permettant de construire des cabanes - gîtes destinées aux touristes, il demande donc que cette modification du PLU lui permette de construire des cabanes-gîtes sur ses parcelles en zone A.

Monsieur JULIEN souhaite que sur, sa parcelle 1536 (zone A), il lui soit permis de mettre en place 2 cabines de gîtes et un chai de vieillissement.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, à la l'examen de ces requêtes, indique que le changement de zones de parcelle ne fait pas l'objet de cette enquête.

Madame et Mademoiselle SIRVEIN se sont renseigné sur la possibilité de construire, en vue de permettre à Mademoiselle d'exploiter des vignes lui appartenant, un hangar agricole en zone A n°501 non inondable sur des parcelles de sa famille.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, à la l'examen de la requête, constate que l'installation d'un nouveau viticulteur dans un vignoble qui a perdu 600 hectares, est une bonne chose car, correspondant au "développement du potentiel agricole" précisé dans le nouveau règlement, cette demande doit être satisfaite.

Mademoiselle ICARD regrette que le périmètre de la ZAC ne soit pas incluse dans le règlement modifié du PLU et demande que la parcelle B 228 classée en zone AUb soit inscrite en zone Ub où, par les parcelles 223 et 225 à 227 (propriété de son concubin), elle est desservie par la voirie et doit supporter la réalisation d'une habitation pour laquelle une demande de CU a été faite ; elle ajoute que cette modification mineure du zonage ne porte pas atteinte à l'aménagement de la zone AUh.

Monsieur et Madame GALLAND veulent, dans le cadre de cette modification, que leurs parcelles A 178 et A 179 (entourées de maisons) soient, ainsi que la parcelle D0096 classées en zone constructible.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, en ce qui concerne ces deux demandes, rappelle qu'il ne s'agit pas d'une révision d'une modification mais seulement d'une modification du PLU qui ne concerne pas le changement de zone des parcelles.

Monsieur A.GAY (Pech Majoux) a consulté le dossier et a demandé pourquoi, alors que la maison de sa fille a été inondée à de nombreuses reprises, le Nord de la zone était constructible ; elle demande l'autorisation de construire une autre maison sur la parcelle 2280 qui se trouve en zone UBc.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, en ce qui concerne cette demande, indique que la construction est possible, compte tenu des circonstances dans cette zone UBc et sur cette parcelle 2280, mais le demande doit être faite dans les règles (obtention d'un certificat d'urbanisme).

Monsieur E.RAGGINI représentant la commune, indique que la ZAC était prévue au PLU de 2009 est caduque depuis le 7 Avril 2018 et, le dossier de modification omettant de supprimer cette notion, il demande à ce que cela soit prise en compte dans le cadre de l'enquête publique.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci a pris bonne note de cette requête et la mentionnera dans ses conclusions motivées.

5.2) – **Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur** –

Deux courriers ont, au sujet de cette modification du Plan Local d'Urbanisme, été adressé au Commissaire Enquêteur domicilié en Mairie.

Le Courrier remis par Monsieur VILLEMUR (Annexe 7.f) fait remarquer que le projet d'aménagement du barrage écrêteur des ARQUES et le barrage du RUCHOL risquent d'aggraver la situation pour les trois nouvelles zones d'habitation situées en aval ; en effet, la construction AUa et AUb (dans le périmètre de l'agglomération) entraînera une imperméabilisation des sols et les eaux de ruissellement se dirigeront vers les rues du village et le ruisseau des Arques ce qui constituera une menace pour celui-ci ; il ajoute que la zone Est présenterait de nombreux avantages pour la commune.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, en ce qui concerne cette lettre, rappelle qu'il s'agit pas d'une modification du PLU qui ne concerne pas le PPRI qui sera révisé ultérieurement ; il peut seulement recommander cette révision et demander qu'il soit porté la plus grande attention aux conséquences de cet aménagement de barrages écrêteurs.

Le Courrier remis par Monsieur J.BRIANC (Annexe 7.g) souhaiterait que sa parcelle 32, actuellement classée en secteur Ap car proche d'un édifice (n°6), passe (comme les parcelles 33, 34 et 35 qui sont dans le même alignement) en zone U.

Avis du Commissaire Enquêteur : celui-ci, en ce qui concerne cette lettre, rappelle qu'il n'est pas possible, dans le cadre d'une modification, de transformer une zone A en zone U mais que cela pourra se faire, avec l'accord de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

oOoOoOoOoOoO

6.) – EN CONCLUSION -

A la suite de la prescription, par le Conseil Municipal en date du 06 Octobre 2014, du projet de première modification du PLU de LAURE MINERVOIS et à la nomination, le 04 Mars 2019, du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de MONTPELLIER, l'enquête publique sur le projet de cette troisième modification du PLU s'est déroulée du 24 Avril au 24 Mai 2019 et a donné lieu à trois permanences du Commissaire Enquêteur.

L'affluence du public, malgré la publicité dans les journaux (Dépêche et Indépendant des 7-8 Avril et 26 Avril 2019) et l'affichage de l'arrêté municipal du 29 Mars 2014 en Mairie, a été normal puisque quatorze personnes se sont déplacées pour voir ces modifications du PLU ; neuf personnes ont, dans le registre d'enquête publique, fait des observations ou des commentaires pouvant être pris en compte et deux courriers (écrit ou électronique) ont été adressés au Commissaire Enquêteur.

Le dossier du projet de cette modification du PLU de LAURE MINERVOIS est complet et compréhensible pour le public, il vise à conforter les exploitations agricoles existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LAURE-MINERVOIS approuvé le 07 Avril 2009 par le conseil municipal exprimait le souhait de réaliser un développement (tant sur le plan démographique que sur le plan de l'environnement [ressources, agricole et paysager]), harmonieux de la commune ; ce PLU exprimait aussi le souhait, tout en valorisant et en équilibrant le vieux village, de conserver les grands paysages ainsi que l'activité agricole et d'améliorer les espaces publics et ses liaisons internes de la commune en assurant la sécurité des déplacements.

C'est dans ce contexte que le Plan Local d'Urbanisation (PLU) de LAURE-MINERVOIS a, sans aucune révision ni modification et sans mise à jour par rapport à l'évolution de la réglementation, vécu ; mais, lors de la demande de certificats d'urbanisme (C.U.) ou lors de certains projets de construction, il est apparu des difficultés ; l'audit, fait par le bureau ALTEREO de TOULOUSE, a montré qu'une mise à jour et non une révision du PLU était nécessaire ; cette modification ne changera pas les orientations du PADD, n'ouvrira pas à l'urbanisme de nouvelles zones, ne portera pas atteinte aux protections existantes, et intégrera, dans ses documents graphiques, les délimitations du PPRI ; de plus, le règlement actuel de toutes les zones présentait des inexactitudes concernant les termes SHON et SHOB, elles devront être remplacées par le terme "surface de plancher".

C'est donc tout naturellement que cette première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LAURE-MINERVOIS a, en fonction des nouvelles réglementations et sans changer le zonage actuel du PLU, pour objet de moderniser celui-ci et d'inclure le PPRI dans les documents graphiques. En ce qui concerne le zonage, cette modification du PLU de la commune de LAURE-MINERVOIS n'ouvre pas l'urbanisation à de nouveaux secteurs ;

par contre le rapport de présentation et les plans associés expliquent que les articles du règlement du PLU actuellement en vigueur ne répondent pas aux demandes de certificats d'urbanismes ou à certains projets ; il y est donc porté remède d'une part en mettant à jour le règlement et d'autre part en notant sur les plans l'incidence du PPRI.

L'analyse du dossier a porté principalement sur le règlement du PLU et le Commissaire Enquêteur a trouvé extrêmement longue cette liste de modifications adoptées par le conseil municipal ; il trouve normal que les règlements applicables à chaque zone soient, conformément aux décrets des 29 Décembre 2012 et 5 Janvier 2013, modifiés en remplaçant les mots Surface Hors Œuvre Bâtie (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par le terme "surface de plancher" ; le Commissaire Enquêteur ne trouve pas normal que la mise en place dans ce règlement des Articles 15 et 16 prévus par ces mêmes décrets ne figurent pas dans cette modification du PLU ; il regrette que la totalité du règlement n'ait pas, comme l'a indiqué un intervenant, été modifié notamment en ce qui concerne les toitures terrasse, les paraboles, les climatiseurs et les menuiseries proportionnées à petit bois dans le centre du village.

Cette modification du PLU de 2009 ne porte pas atteinte à la faune ou à la flore, aux espaces boisés, aux zones agricoles ou forestières et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) avait pris (Annexe 4), le 12 Décembre 2018, et en application de l'article R-104-28 du code de l'Urbanisme et sur la modification du PLU de la commune de LAURE MINERVOIS, la décision de dispenser celle-ci d'inclure dans son dossier une évaluation environnementale.

Cette modification du PLU de la commune de LAURE MINERVOIS doit intégrer le fait que la ZAC prévue dans le PLU du 07 Avril 2009 a été supprimée le 07 Avril 2018 ; cette modification du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale de celle-ci et, une fois menée à son terme, ne générera pas de nuisances.

Le dossier du projet de cette modification du PLU de LAURE MINERVOIS correspond également bien aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de CARCASSONNE Agglo qui prévoit, tout en préservant l'environnement, le renforcement de l'activité agricole. Toutefois celle-ci, en tant que Personne Publique Associée (PPA), a fait parvenir une série de remarques énoncées ci-dessous et que le Commissaire Enquêteur trouve justifiée et qu'il recommande d'inclure dans le règlement. Les remarques de CARCASSONNE Agglo (bien qu'arrivées hors délais) doivent être prises en compte notamment dans les erreurs de dates (arrêtés préfectoraux sur la protection incendie) ou de N° d'articles du Code de l'Urbanisme (zone A page 20 article 11 article R123-11, zone N article N2 article L111-23 au lieu de L421-5, article R123-10 de l'article 14, article L111-15 au lieu de L111-3 à l'article 4 des conditions générales) ainsi que sur :

- validation de la hauteur de 0m40 pour le soubassement en zone inondable ?
- les articles cités à l'article 2.1 ne correspondent pas au Code de l'Urbanisme actuel et doivent être remplacés par un rappel de l'article L111-1,
- mauvaise définition de la définition des constructions légères en sous-secteur Ng,
- incohérence entre la présentation du secteur AUe et le règlement de la zone,
- révision, à l'article 7 zone U de la rédaction "implantation dans les autres secteurs",
- révision, à l'article 2 zone U de la notion "autorisé dans le cadre du fonctionnement de l'activité" en y ajoutant "que" après "les logements ne seront pas autorisés",
- la largeur de trottoir de 1,50 ml ne permet pas d'intégrer la notion de voirie partagée,
- manque, à l'article 6 zone U, de définition précise du recul si les constructions ne sont pas à l'alignement,

Les remarques effectuées par les personnes qui se sont présentées ont surtout porté sur des demandes de modification de zones pour y inclure leurs parcelles ce qui était en dehors du sujet et ce que le Commissaire Enquêteur leur a indiqué ; par contre, il approuve la demande d'une jeune agricultrice qui souhaite s'installer (développement du "potentiel agricole" prévu par le règlement) de construire un hangar agricole en zone A sur une parcelle appartenant à ses parents, il approuve aussi la demande d'une autre agricultrice qui souhaite construire sur la parcelle 2280 en zone UBc car sa demeure actuelle (dans la même zone) est régulièrement inondée ; en outre, il indique aussi que des travaux d'études (ZAD) ou en cours de réalisation (barrages écrêteurs des ARQUES & du RUCHOL) risquent, comme l'a fait remarquer un intervenant, d'aggraver la situation pour les zones d'habitation situées en aval.

Le Commissaire Enquêteur a, le 28 Mai 2019, adressé à la Mairie de LAURE-MINERVOIS un courrier avec ses observations sur cette modification N°1 du PLU ; il en a reçu, quelques jours plus tard, la réponse de la commune et en a tenu compte ci-dessus et dans ses "conclusions motivées". Celle-ci lui a fait parvenir, le 12 Juin 2019, la réponse à ses observations

Cette réponse indique que les articles 15 et 16 seront intégrés dans le règlement du PLU et que l'intégration des questions de paraboles, climatiseurs etc... (valables pour le secteur ancien) seront réexaminées avec le comité de pilotage ; elle indique aussi qu'une délibération spécifique entérinera la suppression de la ZAC (prévues dans le PLU du 7 Avril 2009) et que la totalité des remarques de CARCASSONNE Agglo seront prise en compte dans cette modification ;

