

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE DE LAVALETTE

Envoyé en préfecture le 27/04/2022

Reçu en préfecture le 27/04/2022

Affiché le 27/04/2022

ID : 011-211101993-20220425-2022_15D-DE



Nombres de Conseillers

En exercice.....	15
Présents.....	12
Votants.....	15
Pour.....	15



L'an Deux Mil Vingt Deux

Le Vingt Cinq Avril

Le Conseil Municipal de la *Commune de LAVALETTE*, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur René MILHAU, Maire

Date de la convocation du Conseil Municipal distribuée par porteur : le 19 Avril 2022

Présents : MM. BEDOS, MINA, CARON, PECH, MISSE, BONNET, BASSOS, LAUMONT, BARTHEZ, MARTINEZ

Absents Non Excusés :

Absents Excusés :

Absents Excusés ayant donné procuration : GOUZE à MILHAU, SALA à MARTINEZ, VIDAL à LAUMONT

Secrétaire : WIECK

Délibération : **81/15.2022**

Objet : Approbation de la modification n°4 du PLU

Monsieur le Maire rappelle que le secteur du « Goutal » avait fait l'objet dans le cadre du PLU en vigueur d'un classement en zones « 1AU » et « 2AU »

La zone « 1AU » prévoyait une urbanisation à court terme alors que la zone « 2AU » prévoyait une urbanisation différée lorsque les équipements seront suffisants pour le permettre.

La zone « 1AU » ayant été aménagée et urbanisée, la Commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation cette zone « 2AU » du Goutal qui se retrouvait au cœur du secteur urbanisé de la Commune, directement accessible depuis le centre ancien de la Commune et proche du Groupe Scolaire, et insérée entre deux opérations qui la jouxtent.

Par une première délibération du 16 juin 2021 n°58/19.2021, le Conseil Municipal a justifié le besoin d'ouverture de la zone « 2AU » du « Goutal » dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Par une seconde délibération du 16 juin 2021 n°59/20.2021 le Conseil Municipal confirmait la décision du Maire d'engager la procédure de modification n°4 du PLU concernant le règlement de la zone « 2AU ».

Le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques visées à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

A cet égard, la DDTM a attiré l'attention de la Commune sur le fait que le PLU en vigueur comprend deux zones « 2AU » de sorte que le projet de modification du règlement de la zone « 2AU » aurait pour effet de permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones alors qu'il n'est réglementairement possible d'ouvrir à l'urbanisation que la seule zone « 2AU » du « Goutal » située au Nord.

C'est la raison pour laquelle il a été proposé de modifier le dossier pour que la zone « 2AU » du « Goutal » située au Nord soit finalement reclassée en zone opérationnelle « 1AUd » afin d'étendre la zone « 1AUd » existante qui la jouxte au Sud.

La MRAe saisie pour avis dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas a, en date du 25 janvier 2022, décidé de ne pas soumettre cette procédure de modification du PLU à évaluation environnementale dans la mesure où cette procédure n'a pas été reconnue comme étant susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

Monsieur Jacques Castelli a été désigné Commissaire Enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Montpellier du 5 octobre 2021 et le dossier a alors été mis à l'Enquête Publique du 28 février 2022 au 31 mars 2022 inclus.

Monsieur le Maire indique qu'aucune observation a été reportée sur le registre de l'Enquête Publique.

Quelques personnes se sont présentées durant les permanences du Commissaire Enquêteur pour faire valoir leurs observations dont, à l'exception de celle du propriétaire de la parcelle AT13 située dans la zone « 2AU »

Sud finalement non concernée par la modification du PLU, elles se sont révélées hors sujet et sans lien avec la procédure de modification engagée.

Monsieur le Maire donne alors lecture complète du rapport et des conclusions motivées du commissaire Enquêteur qui ont été rendus le 12 Avril 2022.

Monsieur Castelli rappelle, qu'après les remarques de la DDTM, la procédure ne peut porter que sur la zone « 2AU » Nord dit du « Goutal », a rendu un avis favorable sans réserve au projet de modification n°4 du PLU considérant que cette modification :

- Offre à la Commune le moyen de concilier une volonté de croissance maîtrisée
- Minimise l'impact sur les terres agricoles autour et s'inscrit dans ses objectifs
- Permet la fin de la réalisation d'un axe de contournement du village
- Permet de préserver la qualité de vie évitant la traversée de toujours plus de véhicules provenant des communes d'Alairac et des autres communes plus en amont de la Malepère.

Le projet de la 4^{ème} modification du PLU, modifié pour tenir compte des observations de la DDTM et de Carcassonne Agglomération, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé.

En conséquence, Monsieur le Maire propose à son Conseil Municipal d'approuver la 4^{ème} modification du PLU.

Ainsi,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants,

Vu le Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du 5 mai 2009 modifié les 7 octobre 2010, 13 avril 2015 et 27 avril 2017,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré *DECIDE à l'unanimité*:

- ☞ d'approuver la 4^{ème} modification du PLU telle qu'annexée à la présente
- ☞ d'autoriser Monsieur le Maire à transmettre à Monsieur le Préfet la présente délibération accompagnée du dossier
- ☞ d'afficher la présente délibération en Mairie pendant un mois conformément à l'article R153-20 du code de l'Urbanisme,
- ☞ de publier dans un journal local la mention de la validation de cette 4^{ème} modification du PLU.
- ☞ d'autoriser Monsieur le Maire à signer en son nom toutes les pièces du dossier.

Ainsi fait et délibéré en séance publique, les jours, mois et ans que dessus.

CERTIFIE EXECUTOIRE

Publication par affichage le: 26/04/2022

Pour Copie Conforme
Le Maire, René Milhau



A blue ink signature is written across the bottom left of the page.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Département de l'Aude



Agglomération de Carcassonne



Commune de LAVALETTE

Enquête publique portant sur la modification de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de LAVALETTE

Rapport et conclusion du Commissaire enquêteur

Référence de l'enquête :

Tribunal Administratif de Montpellier : E21000100 / 34 du 05/10/2021

Jacques CASTELLI

Commissaire Enquêteur

Page vierge

Sommaire

I.	Rapport du commissaire enquêteur	7
1.	Contexte du projet	7
2.	Enjeux du projet	8
II.	Organisation et déroulement de l'enquête	13
1.	Désignation du commissaire enquêteur	13
3.	Modalités de l'enquête	13
4.	Analyse du commissaire enquêteur	17
5.	Ouverture de l'enquête	17
6.	Visite des lieux	17
7.	Publicité de l'enquête	18
8.	Déroulement de l'enquête	18
9.	Remarques du Public	18
1.	Remarques lors des permanences	18
2.	Sur les registres d'enquête papier	19
10.	Lettres reçues en Mairie	20
11.	Emails reçus sur l'adresse spécifique	20
12.	Contributions sur le Web	20
13.	Statistiques de l'enquête	20
14.	Contributions remarquables	20
15.	Remarques des Services	20
16.	Compléments d'enquête	21
17.	Collaboration des Services	21
18.	Clôture de l'enquête	21
III.	Analyse critique du dossier et des observations du public	23
IV.	Observations du Commissaire Enquêteur	25
V.	Conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur	27
VI.	Annexes	29
1.	Les communes couvertes par Carcassonne Agglo	29
2.	Le règlement du PLU avant modification	30
3.	Le règlement du PLU après modification	31
4.	Réponse de Carcassonne agglo	32

5. Réponse de la DDTM	33
6. Synthèse des envois aux PPA et les réponses fournies.....	34
7. Copie du Mail du Commissaire enquêteur.....	35
8. Courrier de la MRAe	36
9. Publicite de l'enquête publique	37
3. Les photos	37
4. Extraits de la presse	38
10. Courrier reçu.....	42
11. Réponses de la mairie aux questions de la synthèse	45

Illustrations

1 - Commune de LAVALETTE	7
2 - Détail des zones à urbaniser	9
3 - Communes couvertes par Carcassonne Agglo	29

Page vierge

I. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. CONTEXTE DU PROJET

L'enquête concerne la commune de LAVALETTE qui est située à 9 kilomètres au sud-ouest de Carcassonne, et dont le nom veut dire « petite vallée ». C'est une commune incluse dans la communauté d'agglomérations de Carcassonne qui en regroupe 83 (cf. en annexe les communes couvertes par Carcassonne Agglo page 29).

C'est un village d'environ 1500 habitants qui est soucieux de préserver son cadre et sa qualité de vie.

Actuellement le taux d'augmentation de son nombre d'habitants est de 3,53% (source: INSEE) supérieur à celui de la progression de l'Agglomération (+2,27%) et du département (+0,78%) (source : SCoT de Carcassonne Agglo).

Après entretien avec le Maire et certains de ses adjoints, il apparaît que la population est d'environ 1600 habitants, dont 160 élèves répartis en 7 classes. La prévision de croissance du conseil municipal fait état d'un chiffre de 2000 habitants à l'horizon de 4 à 5 ans.



1 - Commune de LAVALETTE

Le 5 Mai 2009 la Mairie a réalisé et adopté un Plan Local d'Urbanisme, qui a depuis été modifié en date du 11 mai 2015, et a également subi une modification simplifiée le 27 février 2017 afin de répondre aux besoins de logements sur la commune.

Le SCoT de Carcassonne Agglo mentionne que la commune de LAVALETTE fait partie des « Autres communes du cœur d'agglomération ».

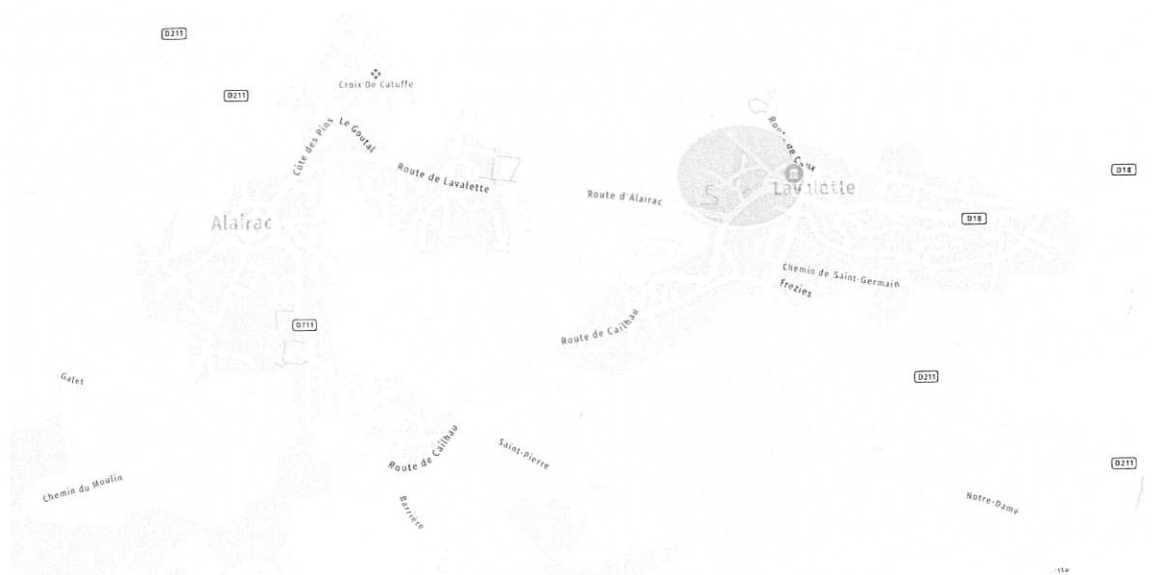
Le 16 juin 2021, le Maire lors d'un conseil municipal a constaté que l'urbanisation au sein des différentes zones urbaines (U) est devenue inexistante. La vacance n'est pas significative (5% du parc – source INSEE 2021). Il a donc proposé que la zone du « Goutal » soit ouverte à l'urbanisation.

Pour information, de nombreux projets ont eu lieu sur les zones déjà urbanisées (création d'une surface commerciale Carrefour Contact, et d'un ensemble de logements -44- destiné au peloton autoroutier de la gendarmerie).

Au titre de la réserve foncière, différents projets sont en cours d'acquisition. L'un de ces projets verrait la création de jardins familiaux dans le nord de la commune.

2. ENJEUX DU PROJET

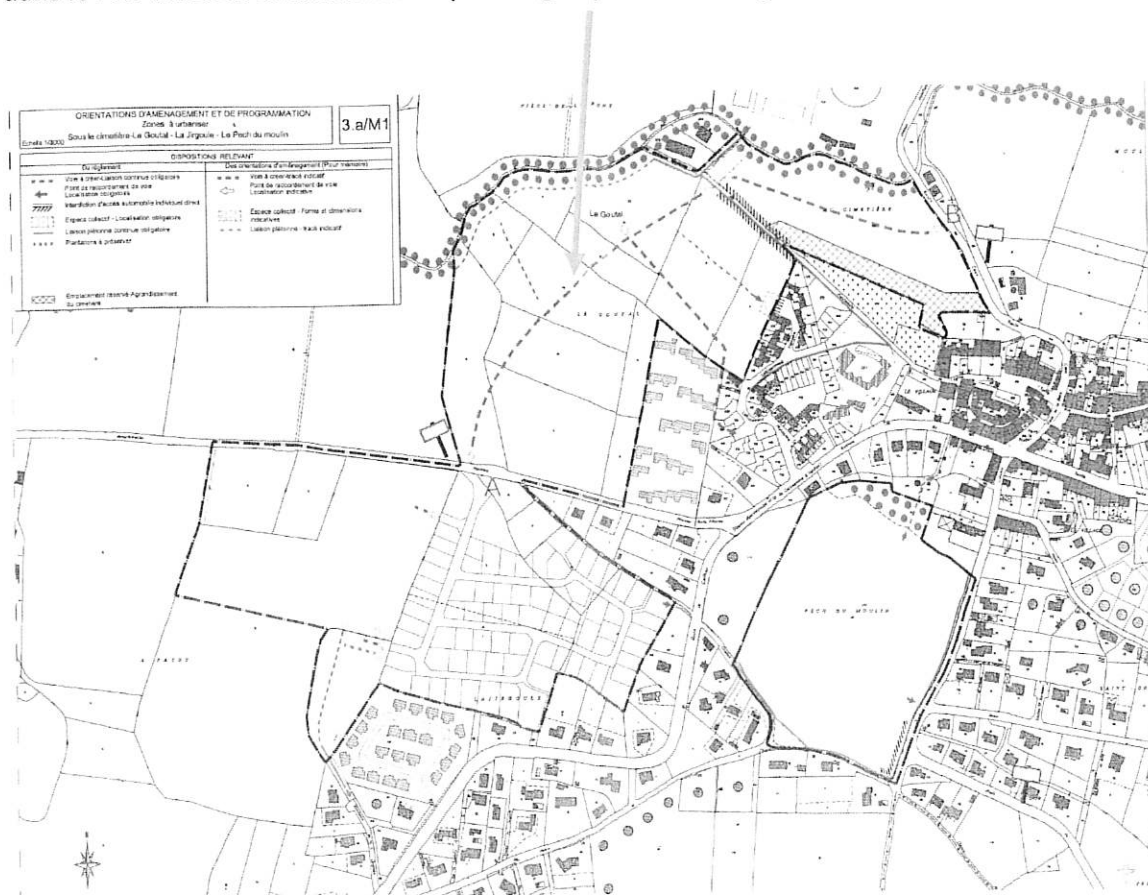
La zone dite du « Goutal » est située sur la route d'ALAIRAC (RD211)



Page 9 de 46

Ce projet permet à la Mairie de LAVALETTE de :

- ✓ Répondre favorablement aux nombreuses demandes d'installation s'inscrivant dans le PADD et dans le schéma du SCoT de Carcassonne Agglo,
- ✓ Prévoir la réalisation d'une voie de contournement du centre de la commune prévue dans le PLU de 2009 et identifiée ici par la ligne pointillée rouge.



Le dossier a été élaboré par la Mairie de LAVALETTE et plus particulièrement par M Luc FABRE, Attaché Territorial de la Mairie de LAVALETTE.

Composition du dossier :

- ✓ 2 Extraits du registre des délibérations de la commune de LAVALETTE
- ✓ L'arrêté portant engagement d'une modification du PLU de la Commune – Modification N°4
- ✓ Une notice de présentation générale du projet
- ✓ Le règlement écrit actuel du PLU, en Annexe 2 ci-dessous
- ✓ La proposition de modification du règlement après modification 2021 – Zone 2AU en Annexe 3 ci-dessous

Il est noté par le commissaire enquêteur que certains documents manquent au dossier :

- ✓ PLU existant
- ✓ Pièce N°3, des Orientations d'aménagement mentionnées dans la notice de présentation,
- ✓ Les avis des PPA demandés suite à l'arrêté de la Mairie de LAVALETTE du 2 août 2021
- ✓ L'analyse environnementale
- ✓ Un plan de la zone lisible

Page vierge

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur René MILHAU Maire de LAVALETTE a demandé le 14 septembre 2021 l'ouverture d'une enquête publique unique :

Modification du règlement de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de LAVALETTE.

Par décision du 5 octobre 2021, référence E21000100/34, Monsieur Louis-Noël LAFAY, magistrat du tribunal administratif de Montpellier, délégué pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs, a désigné Monsieur Jacques CASTELLI, en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire cette enquête publique.

3. MODALITES DE L'ENQUETE

Dès ma désignation, je me suis attaché à :

- a. Analyser les documents envoyés par le Tribunal administratif :
 - ✓ Dossier de modification N°4 PLU de la commune de LAVALETTE (Zone 2AU) – Notice de présentation
 - ✓ Extrait du registre des délibérations de la commune de LAVALETTE
 - Délibération 58/19.2021
 - Délibération 59/20.2021
 - ✓ Arrêté portant engagement d'une modification du PLU de la commune – Modification N°4
 - ✓ Règlement écrit actuel
 - ✓ Règlement écrit après modification 2021 – zone 2AU
- b. Récupérer les informations manquantes :
 - ✓ PLU existant
 - ✓ Le PADD
 - ✓ Le SCoT de Carcassonne Agglo

Concernant le SCoT de Carcassonne Agglo, il m'était impossible d'accéder aux documents depuis le site web. Après de multiples tentatives, j'ai obtenu une version incomplète et non finalisée (Mars 2011) en attendant la refonte du site. Les données du SCoT sont donc partielles et parfois incomplètes (nombreuses références manquantes ou à insérer).

Il est également utile de préciser que Carcassonne Agglo a entrepris une révision de son SCoT ce qui explique un certain nombre de remarques ci-dessus.

J'ai pu prendre rendez-vous avec M FABRE afin de clarifier les zones d'ombre et compléter le dossier par des documents manquants et/ou illisibles.

Lors de notre entretien, nous avons étudié les questions liées à la mise en place de l'enquête (publicité, local pour recevoir, ...).

J'ai sollicité la remise de deux documents :

- a. Le document « Orientations d'aménagement (Pièce N°3) » mentionné dans la notice de présentation générale et qui ne faisait pas partie des documents reçus dans le dossier d'enquête. Il m'a indiqué pouvoir joindre ce document au dossier d'enquête
- b. L'extrait du plan de la zone à urbaniser illisible sur le PLU de 2009, qu'il m'a remis.

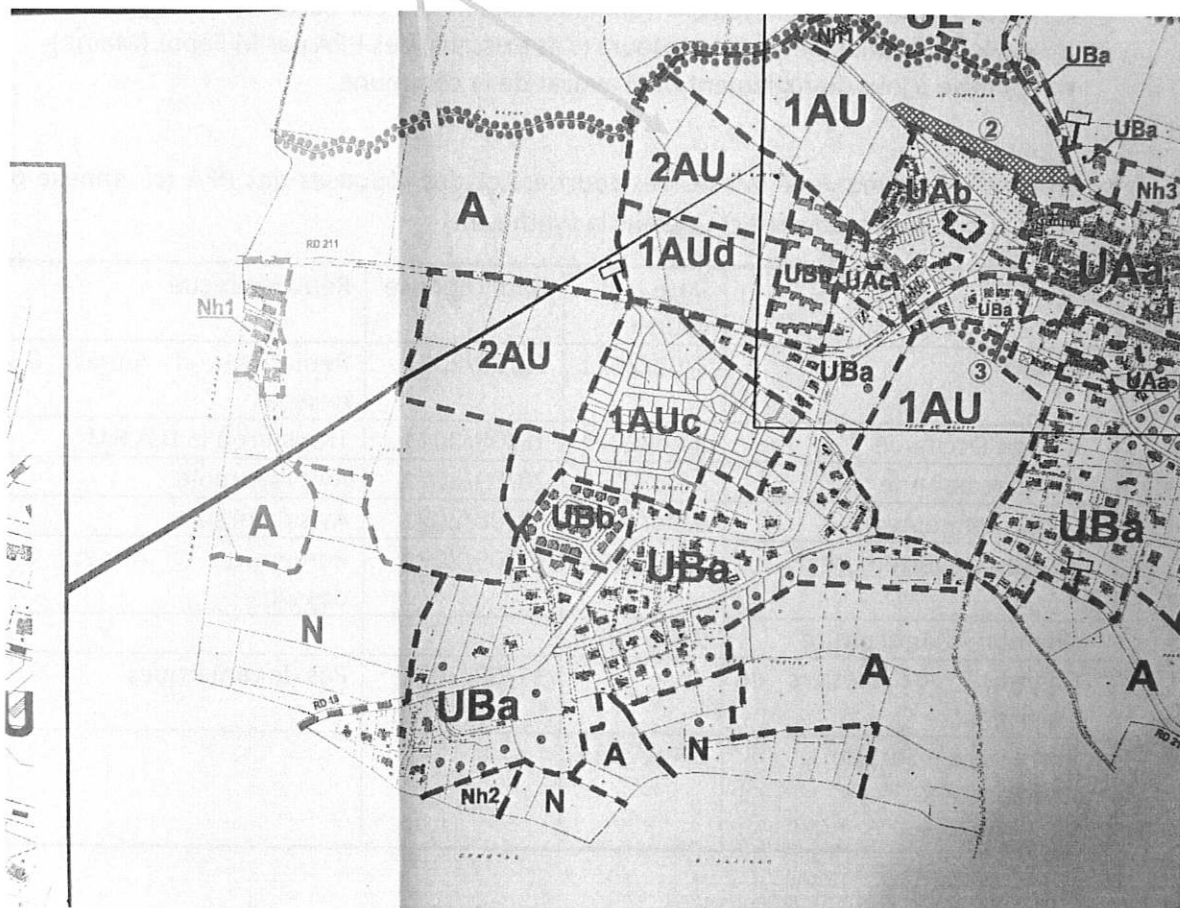
J'ai également mentionné les documents nécessaires (R123-8 du code de l'environnement) à la présentation d'un dossier complet que je devrai valider avant l'ouverture de l'enquête :

- ✓ Eventuellement l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) ;
- ✓ Le bilan de la concertation (L.103-6) ;
- ✓ La mention des textes qui régissent l'enquête publique ;
- ✓ Eventuellement tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ;
- ✓ Dans le cas d'une révision de PLU, les avis requis : personnes publiques associées (PPA), AE, etc., de moins de trois mois de la transmission qui leur est faite du projet de PLU et joints au dossier (L.132-7 et L.132-9 du CU).

J'ai également attiré son attention sur les modifications à apporter au projet de « règlement écrit après modification 2021 de la zone 2AU », pour rectifier ou préciser certains éléments :

- ✓ Page 20 : Article 2AU 2, paragraphe 2
- ✓ Page 20 : Article 2AU 3, « Sortie interdite sur la RD211 »
- ✓ Page 25, Article 2AU 14, La notion de COS est incompatible avec la loi ALUR

Lors de notre entretien j'ai fait observer que sur le document ci-dessous, le plan fait apparaître 2 zones disjointes « 2AU ». M. Fabre m'a indiqué que l'agglomération de Carcassonne serait sollicitée pour régler cette difficulté.



La RD 211 mais également la zone « 1AUd » les rendent disjointes. Pour la suite de l'enquête il a été convenu entre nous de désigner la zone au Nord comme la « 2AU – 1 », et « 2AU – 2 » celle au Sud de la RD 211.

Une première réunion avec Carcassonne Agglo a eu lieu en date du mardi 19 octobre 2021, ou il a été décidé qu'une nouvelle réunion devait avoir lieu avec la DDTM le 26 octobre.

Je n'ai été convié à aucune de ces réunions.

J'ai alerté M Fabre sur les points suivants en préambule à la réunion avec la DDTM du mardi 26 octobre 2021 :

- S'agit-il d'une modification de PLU, car le PLU date de Mai 2009, révisé en 2010, 2015 et sa dernière révision date de Février 2017. Il doit y avoir une confirmation de la date prise en compte en regard des Articles L.153-31 à L.153-33 du CU
- L'AE (Analyse Environnementale) n'est pas faite, et elle est identifiée comme « *sans impact sur l'environnement* » (page 5 de la notice de présentation générale).

Le Jeudi 28 octobre, j'ai pu m'entretenir avec M Fabre, qui m'a communiqué les remarques de Carcassonne Agglo (jointe en annexe 2 ci-dessous) et celles de la DDTM, et m'a indiqué qu'il a été décidé par la Mairie de LAVALETTE de réaliser sans tarder les actions suivantes afin de maintenir la poursuite de la mise à jour du PLU :

- ✓ La procédure de l'Analyse Environnementale initiée par Carcassonne Agglo
- ✓ La consolidation des avis et retours (s'ils existent) des PPA par M Fabre (Mairie)
- ✓ La mise à jour du règlement par l'avocat de la commune.

M Fabre, m'a communiqué la liste des courriers et des réponses des PPA (cf. annexe 6 ci-dessous), dont vous trouverez ci-dessous la synthèse :

PPA	Date courrier	Date réponse	Réponse reçue
DDTM	3/08/2021	22/10/2021	Remarques cf. Annexe 6 ci-dessous
Région Occitanie	9/08/2021	16/08/2021	Transfert à la D.A.F.U.
CCI Carcassonne	9/08/2021	20/09/2021	Avis favorable
Carcassonne Agglo	9/08/2021	30/08/2021	Avis favorable
Conseil Départemental	9/08/2021	15/09/2021	Remarques cf. Annexe 6 ci-dessous
Chambre d'Agriculture	9/08/2021		
Chambre des métiers de l'Artisanat		31/08/2021	Pas de remarques
Préfecture – Service Urbanisme & Environnement	9/08/2021		

Concernant les remarques du Conseil Départemental, il y aura au titre du Domaine Public Routier Départemental, une « modification du règlement ».

J'ai avec M Fabre convenu des journaux et modalités de publicité de l'enquête.

4. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête initiale porte sur une modification du PLU.

J'ai alerté la commune par mail en date du 23 octobre (cf. Annexe 7 ci-dessous) sur le fait que le PLU ayant plus de 9 ans, une simple révision ne pouvait pas être faite, mais qu'il devait y avoir une révision générale du PLU.

Au regard du courrier de la DDTM, ils confirment qu'il s'agit bien d'une modification de PLU (dont on lira dans l'Annexe 6 ci-dessous la justification) et non d'une révision comme le mentionne Carcassonne Agglo. dans le mail (Annexe 2 ci-dessous). Ces derniers mentionnent en date du 26 octobre « ... Nous sommes bien dans le cadre d'une modification, par dérogation aux dispositions fixant un délai de 9 ans, raison pour laquelle la commune a délibéré pour motiver le choix de cette procédure (projet d'aménagement de l'OAP Goutal en cours de réalisation, avec des acquisitions significatives, et un début de réalisation via la construction du Carrefour et le lotissement Hectare)... »

Pour ce qui est de la DDTM, il a été décidé que la modification du PLU était validée UNIQUEMENT pour la zone 2AU-1, et qu'il est demandé à la Mairie de LAVALETTE, de revoir sa codification et de n'ouvrir à l'urbanisation que cette zone.

Je me suis rapproché de la DDTM (Mme GRES le 2 novembre) afin de confirmer ces nouvelles dispositions et m'assurer des marges de manœuvre concernant ces nouvelles dispositions.

A compter du début novembre, je suis resté dans l'attente des nouvelles pièces de la Mairie de LAVALETTE.

C'est fin janvier 2022 que la mairie de LAVALETTE a reçu un document de la MRAe qui indique qu'il n'y a pas besoin d'analyse environnementale.

5. OUVERTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a été ouverte du lundi 28 février 2022 au jeudi 31 mars 2022, ce qui représente 32 jours calendaires. Afin de positionner les 3 permanences à la Mairie, nous avons convenu des dates suivantes :

- Lundi 28 février 2022 de 14H à 17H
- Mercredi 16 mars 2022 de 9H à midi
- Jeudi 31 mars 2022 de 14H à 17H, ce qui m'a permis de récupérer les différents documents après la phase de consultation.

6. VISITE DES LIEUX

Lors de ma première réunion à la Mairie de LAVALETTE, j'ai été sur la zone « du Goutal », et ai vu la zone concernée après les précisions de M Fabre.

7. PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un affichage a été réalisé sur les 5 entrées de la commune, sur les 2 parcelles 2AU et enfin à la Mairie de LAVALETTE (en page 37 des photos prises le 15 février 22 pour attester de la publicité).

En outre, il a été fait mention de l'Enquête Publique sur le panneau d'affichage électronique de la Mairie, au travers de l'application mobile de la commune (je n'ai pas pu le vérifier ces deux derniers supports) et dans les journaux locaux suivants dans leur édition du 11 févr.-22

1. L'Indépendant en page 38
2. Le Midi Libre en page 39

Une anecdote confirmant la publicité, j'ai reçu un mail de prise de contact d'une société immobilière dès le 17 février.

En complément de cette publicité une communication sur le site de LAVALETTE est publiée : <https://ville-lavalette.fr/modification-du-plu-2/>

Un rappel est paru dans la presse locale le 7 mars 2022

1. L'Indépendant en page 40
2. Le Midi Libre en page 41

8. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Faisant suite à l'avis de la MRAe, la zone concernée par la modification n°4 du PLU portera le code 1AUD en le fusionnant à la zone déjà ouverte à l'urbanisation. La seconde zone 2AU (« 2AU-2 ») reste 2AU et fera l'objet d'une autre Enquête Publique lors de son ouverture à urbanisation.

9. REMARQUES DU PUBLIC

1. REMARQUES LORS DES PERMANENCES

Le 28 février

- Mme Chantal GENSANE, en charge du développement de la société ANGELOTTI promoteur et propriétaire des lots 1AUD et du lot 2AU (mitoyen – cf. en page 15). Nous avons échangé sur les modalités de l'enquête et du timing de l'Enquête Publique afin de lui donner une visibilité dans le cadre de son projet de viabilisation et de commercialisation des lots. A l'occasion de cet entretien, le plan d'aménagement a confirmé la création de la voie de contournement mentionnée en page 10.

Le 16 mars

- Il m'est signalé le passage en mairie d'une personne qui est venue se renseigner sur la zone concernée, étant habitant de la commune mais n'étant pas impactée n'a rien laissé sur le registre.
- M ROCHER, habitant rue de l'Eglise à Lavalette, est venue pour savoir si sa parcelle N°151, jouxtant le cimetière était concernée. Cette demande est sans objet avec l'Enquête Publique.
- M LAGACHE, habitant le Domaine de PATOT (entre la commune de Lavalette et celle d'Alairac) est venu savoir si une remarque déposée dans une précédente Enquête Publique était prise en compte. La parcelle concernée n'étant pas dans le scope de cette modification du PLU, la demande est sans objet.

Le 31 mars (dernier jour de l'Enquête Publique)

- M ESQUIROL Yannick, habitant Chemin de la Maleperre à Lavalette, a une parcelle (AV155) qu'il souhaite scinder afin d'en faire bénéficier ses enfants. Cette demande est sans objet dans le cadre de cette Enquête Publique.
- M CECCALDI, Responsable 'agence ANGELOTTI est passé pour savoir comment se déroulait cette Enquête Publique et à souhaité préciser les évolutions des gens quant au besoin de logement et de la difficulté de réaliser l'adéquation entre proximité de Carcassonne mais de l'impact de l'augmentation de l'énergie. Par ailleurs, il a souligné que les lots qui ont été commercialisés voilà plusieurs mois allaient être vendus avec une augmentation sensible aux acquéreurs qui pouvaient se dédire compte tenu de l'incidence de cette augmentation sur leurs capacités financières.

Ces remarques me paraissent néfastes car elles ne sont que le reflet de la volonté de commercialisation et sont en contradiction avec la procédure de l'Enquête Publique qui permet de répondre à certaines attentes du public et de l'Administration.

- M DOMAS André, habitant à Lavalette et propriétaire de la 2^{ème} zone 2AU (celle au sud de la route) est venu pour me demander les modalités d'ouverture à commercialisation de sa parcelle. Il m'a précisé que cette parcelle est mitoyenne avec des habitations, ce qui l'empêche d'effectuer certains traitements sur cette parcelle céréalière. Il m'a également informé qu'il a été approché par des aménageurs car sa parcelle est très proche du centre commercial créant ainsi un attrait supplémentaire.

2. SUR LES REGISTRES D'ENQUETE PAPIER

Aucune remarque.

10. LETTRES REÇUE EN MAIRIE

Le 28 mars est arrivé un RAR en Mairie de Lavalette à mon attention. Je joins en annexe les copies de ce document (cf. en page 42).

Ce courrier provient de M & Mme Garcian porte sur une parcelle dont ils demandent la possibilité de la rendre constructible. Cette parcelle se situe à l'autre bout du village et ne rentre pas dans le cadre de l'enquête.

11. EMAILS REÇUS SUR L'ADRESSE SPECIFIQUE

Une adresse email a été créée spécifiquement par mes soins, car la mairie n'avait plus de possibilité de création au sein de leur outil internet. Il s'agit de : plu-lavalette@laposte.net

Il est à noter que cette adresse a reçu un mail AVANT le début de l'Enquête Publique et n'est pas reporté ici, n'est pas pris en compte et émanait d'un promoteur immobilier.

12. CONTRIBUTIONS SUR LE WEB

Pas de site web spécifique.

13. STATISTIQUES DE L'ENQUETE

A l'occasion de cette enquête j'ai reçu la visite de 6 personnes dont 2 de la société ANGELOTTI, et un courrier.

1 personne est passée mais sans que j'ai une trace de son identité.

14. CONTRIBUTIONS REMARQUABLES

Actuellement aucunes des contributions du public n'apparaissent comme remarquable. Une seule demande mérite d'être prise en considération, celle de M DOMAS qui a une parcelle dans la zone 2AU et donc dans le périmètre de la modification du PLU.

15. REMARQUES DES SERVICES

Il est à noter une réelle volonté de m'éclairer sur leur schéma de développement de la commune en m'informant et me montrant les projets en cours et notamment dans le domaine de l'expansion maîtrisée.

Il m'a été présenté un axe de développement notamment en favorisant l'installation de médecins et personnels de santé sur le village dans le cadre de leur expansion.

Il est à noter également les informations et statistiques recueillies m'ayant permis de m'informer sur la commune fournies notamment par M le Maire René MILHAU.

16. COMPLEMENTS D'ENQUETE

J'ai eu l'opportunité de discuter avec les différents acteurs du conseil municipal ainsi qu'avec M Le Maire. Nous avons pu échanger sur différentes problématiques de la commune et notamment les projets en cours et à venir.

17. COLLABORATION DES SERVICES

Il est à noter la collaboration des équipes de la Mairie, et plus particulièrement de M Luc FABRE. Il m'a associé à toutes ses interrogations afin de pouvoir éviter tout litiges et que l'EP puisse être menée correctement.

18. CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai de l'enquête le 31 mars 2022 à 17h, le registre d'enquête a été clos et signé par moi-même à la mairie de Lavalette. Ce registre sera transmis à la Mairie avec le rapport d'enquête.

N'ayant pas de registre dématérialisé, les accès à la boîte email sont toujours disponibles mais non pris en compte.

Compte tenu des nombreuses discussions eues sur place avec M le Maire et ses adjoints, la synthèse des points soulevés par les personnes reçues ou par courrier a été transmis par mail le 5 avril 2022.

Les réponses de la commune m'ont été transmises par mail le 8 avril 2022 (cf. en page 23)

Les réponses du maître d'ouvrage ont été intégrées au présent rapport, accompagnées de mon avis personnel sur l'observation du public et sur la réponse apportée par la Mairie.

Page vierge

III. ANALYSE CRITIQUE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

NOM	AVIS DEPOSITION	THEME	TEXTE de la CONTRIBUTION
ROCHER	Hors sujet	VIABILISATION	Demande si sa parcelle 151 proche du projet du nouveau cimetière pourra préserver la sortie de sa parcelle sur la nouvelle voie de contournement.
Réponse de la Mairie	Hors Sujet ne concerne pas le projet de modification en cours - Pas de remarques particulières		
Avis du CE	OK pour moi		
LAGACHE	Hors sujet	VIABILISATION	Propriétaire du Domaine de PATOT, signale que lors du 1er PLU il avait demandé une bande de 30m constructible sur sa parcelle classée N.
Réponse de la Mairie	Hors Sujet ne concerne pas le projet de modification en cours - Pas de remarques particulières		
Avis du CE	OK pour moi		
ESQUIROL Yannick	Hors sujet	VIABILISATION	Souhaite scinder sa parcelle AV155, actuellement classée "A" pour permettre à ses enfants de s'installer sur la commune.
Réponse de la Mairie	Hors Sujet ne concerne pas le projet de modification en cours - Pas de remarques particulières		
Avis du CE	OK pour moi		
DOMAS André	Hors sujet	VIABILISATION	Souhaite mettre en commercialisation sa parcelle AT13 (2AU Sud)
Réponse de la Mairie	<p>Sa demande concerne les terres aujourd'hui classées en Zone 2AU.</p> <p>Monsieur le Maire rappelle que dans sa délibération n°59/20.2021 en date du 16 Juin 2021 portant sur l'ouverture de la 4^{ème} modification du PLU, le Conseil Municipal a prévu de modifier le règlement des zones 2AU. Cette modification permet « d'ouvrir immédiatement à la construction » l'ensemble des Zones 2AU ; Ces dispositions concernent notamment une partie de la parcelle AT13, propriété de M. Domas.</p> <p>Lors de la consultation des PPA, la DDTM a émis un avis défavorable sur la modification du règlement de cette zone AT13, propriété de M. Domas, considérant que « le PLU ayant plus de 9 ans, et qu'aucune acquisition significative n'avait été réalisées par</p>		

	<i>un opérateur foncier, la seule façon pour modifier le zonage de cette parcelle ne pouvait passer que par une révision générale du PLU ».</i> Bien que la Mairie estime légitime et le bienfondé de la demande de Monsieur Domas, la commune n'ira pas à l'encontre de l'avis de la DDTM		
Avis du CE	Effectivement cette parcelle bien que classée en 2AU, est soumise à un refus d'ouverture à commercialisation de la part de la DDTM (cf avis de la DDTM en page 33)		
M & Mme GARCIA Pascal	Hors sujet	VIABILISATION	Souhaite mettre en commercialisation sa parcelle AV67 & AV68.
Réponse de la Mairie	Hors Sujet ne concerne pas le projet de modification en cours - Pas de remarques particulières		
Avis du CE	OK pour moi		

IV. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'occasion de cette Enquête Publique, j'ai été confronté à un dossier qui m'est apparu incomplet et essentiellement lié à une pression d'une société de promotion immobilière. Il a donc fallu remettre les différents éléments de l'Enquête Publique en conformité.

Il m'est apparu que cette enquête mettait en évidence 2 difficultés dans l'évolution de l'habitat nouveau dans cette commune. Elles ont été intégrées aux questions posées à la Mairie dans le tableau détaillé au précédent chapitre avec les références CE01 & CE02, les réponses de la Mairie sont précisées ci-dessous.

CE01 : Il n'y a pas de visibilité de croissance au-delà de l'opération en cours sur la zone 2AU (Nord). Toutefois les projets d'acquisition de réserve foncière de la Mairie n'étant pas destinés à de l'habitat et compte tenu de la croissance soulignée par l'INSEE mais également dans nos échanges ceci m'apparaît comme une source de difficultés à venir.

Mairie de Lavalette : Effectivement la Commune s'est portée acquéreur de foncier en limite des zones constructibles. Ces zones seront réservées à l'usage agricoles au moins pour les 10 prochaines années. Il ne reste donc que 2 zones constructibles à ce jour, non ouvertes à la construction, et qui font donc l'objet de la modification, pour faire face à la prévision de croissance soulignée par l'INSEE.

CE02 : Le PLU a un peu plus de 9 ans, et il ne pourra pas faire l'objet d'une nouvelle modification. Ceci me permet de souligner la nécessité de faire une action surtout que le SCoT de Carcassonne Agglo est en cours de révision, et va donc créer des tensions à venir sur les mises à dispositions de terrain constructibles.

Mairie de Lavalette : Le courrier de la DDTM précise effectivement que sur l'une des zones (terrain de M. Domas) : « le PLU ayant plus de 9 ans, et qu'aucune acquisition significative n'avait été réalisées par un opérateur foncier, la seule façon pour modifier le zonage de cette parcelle ne pouvait passer que par une révision générale du PLU ».

Il est certain que cette révision prônée par l'Etat prendra du temps et emmènera des tensions sur la disponibilité de terrains constructibles à Lavalette. C'est pourquoi une partie de la parcelle AT13 avait été englobée dans cette modification.

Malgré sa position initiale, la commune n'ira pas à l'encontre de l'avis de la DDTM et se rapprochera de Carcassonne Agglo instigateur du SCoT.

Page vierge

V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune de LAVALETTE, est soucieuse de préserver un cadre de vie et la qualité de vie associée, tout en ayant une importante pression immobilière de Carcassonne distant d'une dizaine de Km.

Cette enquête va permettre de débloquent une situation d'expansion de la commune car comme elle l'a présenté les zones d'expansion sont pratiquement toutes saturées.

Je me suis également intéressé (hors de l'EP) à savoir quelles étaient les réserves foncières de la commune. Actuellement il existe quelques rares espaces libres ou en cours de viabilisation, mais qui vont très rapidement arriver à saturation.

Cette ouverture de la zone « du Goutal » va permettre une mise à disposition rapide d'une tranche significative de lots à construire, tout en permettant la fin de la réalisation d'un axe routier permettant de délester le cœur du village (indirectement confronté à l'afflux de personnes habitant dans la commune d'Alairac également soumise à une pression immobilière).

J'ai donc trouvé un vif intérêt à cette modification de PLU, car il offre à la commune :

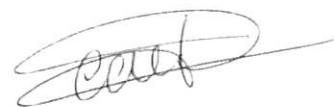
- Le moyen de concilier une volonté de croissance maîtrisée,
- Minimise l'impact sur les terres agricoles autour et s'inscrit dans ses objectifs,
- Le projet de modification n°4 du PLU, va permettre la fin de la réalisation d'un axe de contournement du village,
- De préserver la qualité de vie en évitant la traversée de toujours plus de véhicules provenant des communes d'Alairac et des autres communes plus en amont de la Malepère.

Cette modification ne doit porter que sur la seule zone 2AU-1 (joutant la zone 1AUd) tel que la MRAe et la DDTM le suggèrent. Ce choix sera une source prochaine de conflit avec M DOMAS et de tension sur les capacités immobilières dans la proximité de Carcassonne.

Une révision du PLU sera nécessaire prochainement, et s'inscrira dans le nouveau SCoT de Carcassonne Agglo.

En conséquence, je donne un avis FAVORABLE à la modification de PLU N°4

Ginestas, le mardi 12 avril 2022

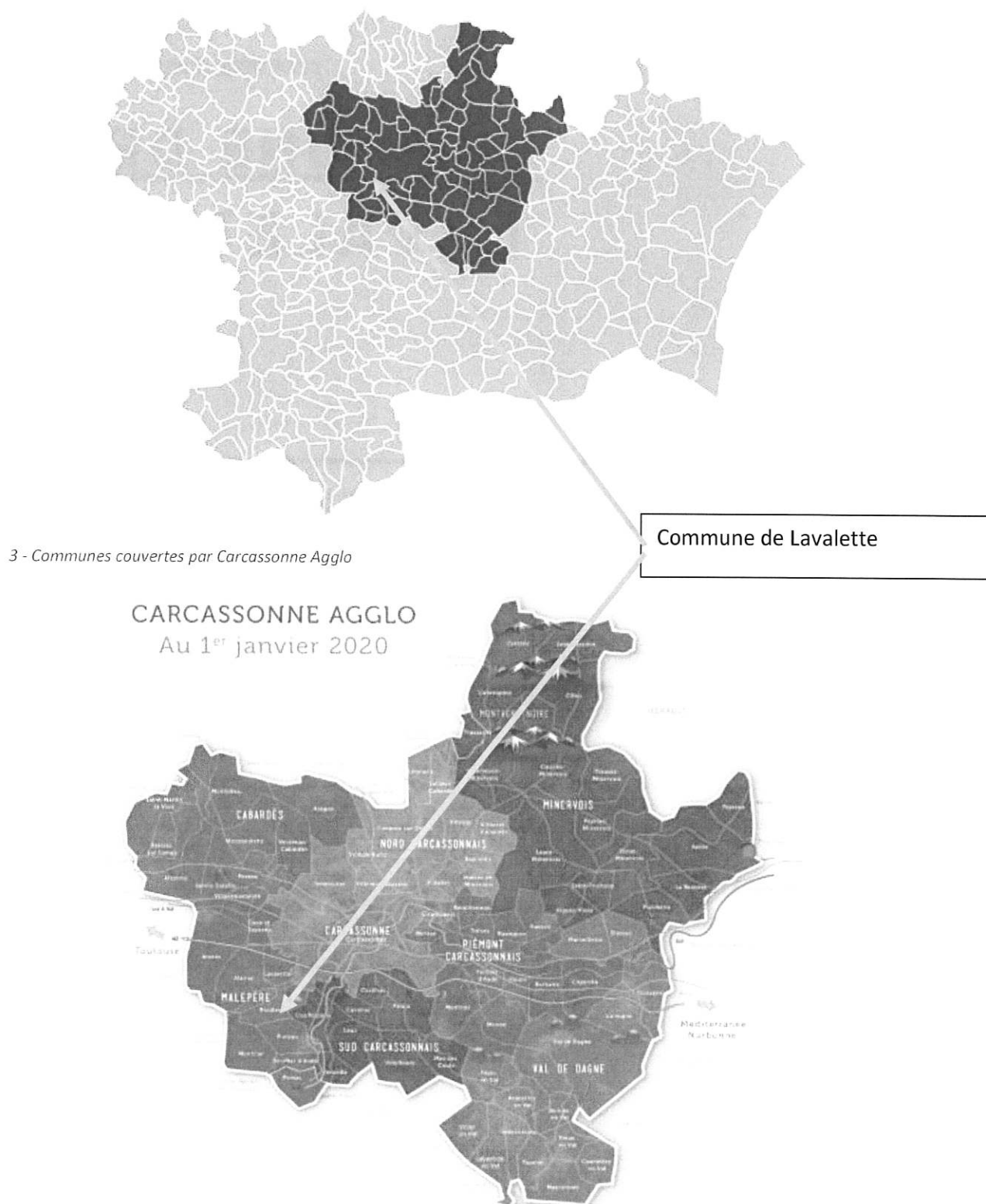


Jacques CASTELLI - Commissaire Enquêteur

Page vierge

VI. ANNEXES

1. LES COMMUNES COUVERTES PAR CARCASSONNE AGGLO



2. LE REGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION

4.1/M1

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE **LAVALETTE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

3. LE REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION

4.1/M1

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE
LAVALETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT ECRIT
APRES MODIFICATION 2021
ZONE 2AU**

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

4. REPONSE DE CARCASSONNE AGGLO

De : CECCONELLO Pascale <Pascale.CECCONELLO@carcassonne-agglo.fr>

Envoyé : mardi 26 octobre 2021 20:11

À : Mairie de Lavalette <luc.mairielavalette@orange.fr>

Objet : RE: PLU

Luc,

Les éléments mentionnés par le Commissaire sont en effet exigibles ... mais dans le cas d'une révision de PLU, ce qui n'est pas le cas ici.

Nous sommes bien dans le cadre d'une modification, par dérogation aux dispositions fixant un délai de 9 ans, raison pour laquelle la commune a délibéré pour motiver le choix de cette procédure (projet d'aménagement de l'OAP Goutal en cours de réalisation, avec des acquisitions significatives, et un début de réalisation via la construction du Carrefour et le lotissement Hectare). Vous pouvez lui préciser que ce choix de procédure a été fait en coordination et sur les conseils de la DDTM.

La seule pièce effectivement manquante est l'avis de l'autorité environnementale, chose que nous allons corriger par la saisine de la MRAE (à ce titre, je m'occupe jeudi de trouver le formulaire, et vous le transmettre en ayant commencé à compléter certaines parties).

Pas besoin de redélibérer, le plan de zonage corrigé fera apparaître la zone du Goutal en 1AU. Je m'occupe du plan, il faudra peut être que Me Valette relise le dossier et le corrige éventuellement pour tenir compte de ce changement. Dans tous les cas, ces pièces modifiées seront celles sur lesquelles le conseil municipal approuvera la modification à l'issue de l'enquête.

A bientôt,

Pascale CECCONELLO | Adjointe au DGA - Directrice de département

Département aménagement et mobilités

04.68.10.56.51

Carcassonne Agglo

www.carcassonne-agglo.fr

5. REPONSE DE LA DDTM



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des
Territoires et de la Mer

Service/Bureau : SAMT/UT
Affaire suivie par : Chantal GRES
Tél : 04 68 90 22 03
chantal.gres@aude.gouv.fr

Carcassonne, le 22 octobre 2021

21-264.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 août 2021, réceptionné le 17 août, vous nous avez notifié conformément à l'article L153-40, le dossier de modification n°4 de votre PLU approuvé en 2009.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations formulées suite à l'analyse du dossier :

Par délibération du 16 juin 2021, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au lieu dit « Goutal » est justifiée conformément à l'article L. 153-31 au regard des acquisitions significatives effectuées par un opérateur foncier. Il est également précisé que « la dernière zone 2AU restante route d'Alairac ne sera ouverte qu'ultérieurement, si le besoin s'en fait sentir ».

Or, la rédaction du règlement de la zone 2AU permet l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 2AU, en contradiction avec la délibération citée ci-dessus. Votre PLU ayant plus de 9 ans, l'ouverture à l'urbanisation des autres zones 2AU ne pourra se faire que par une révision générale du PLU.

Afin donc d'être en conformité avec le code de l'urbanisme et la délibération du conseil municipal, il conviendra de modifier le règlement écrit et/ou graphique au moment de l'approbation de cette procédure en conséquence.

Par ailleurs, le règlement de la zone 2AU a maintenu un COS à 0, disposition incohérente avec l'objectif de cette procédure et inapplicable depuis la loi ALUR.

Au regard de l'évaluation environnementale, la procédure de modification de droit commun est soumise à l'examen au cas par cas, dont la décision devra être jointe au dossier soumis à enquête publique.

Je vous remercie de joindre ce courrier au dossier de modification, soumis à enquête publique.

Mes services se tiennent bien entendu à votre disposition, pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Chef du Service Aménagement Mer et Territoire

Nicolas VENOUX

Monsieur MILHAU René
Maire de LAVALETTE
6 Rue de la Mairie
11290 LAVALETTE

DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Tél : 04 68 90 22 03
Mail : ddtm-samt@aude.gouv.fr
www.aude.gouv.fr

6. SYNTHÈSE DES ENVOIS AUX PPA ET LES REPONSES FOURNIES



Mairie de Lavalette

M. René MILHAU

Maire

Hôtel de Ville

6, Rue de la Mairie

11290 LAVALETTE



Lavalette, le 3 Août 2021

Monsieur le Directeur
DDTM
105, BD Barbès
11000 CARCASSONNE



mairie.lavalette@wanadoo.fr

Monsieur le Directeur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le chef USB du dossier visant à entreprendre la 4ème modification du PLU en la Commune de Lavalette.
Cette notification est rédigée conformément à l'Article L123-13- du Code de l'Urbanisme.

Je porte à votre connaissance que l'enquête publique est envisagée quelques jours après la désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif.

Le début de l'enquête devrait probablement débuter vers la fin du mois de septembre.
Je vous serais donc gré de bien vouloir me faire connaître vos éventuelles observations avant ce délai.

Vous en remerciant par avance et restant à votre disposition,
Je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur, mes salutations et respectueuses solutions.

René MILHAU

Secrétariat de Mairie



01.68.26.81.17



01.68.26.93.33



ville.lavalette.fr

7. COPIE DU MAIL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De : Jacques CASTELLI <Jacques.castelli@outlook.fr>
Envoyé : samedi 23 octobre 2021 19:35
À : Luc Fabre <luc.mairielavalette@orange.fr>
Objet : PLU

Bonjour Monsieur FABRE,

En attendant que la réunion avec la DDTM puisse se dérouler dans les meilleures conditions, je me permets de vous alerter sur les points suivants (ne les ayant pas trouvés dans votre dossier initial). Le texte ci-dessous mentionne certains points qui me semblent omis.

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU
LA RÉVISION (Articles L.153-31 à L.153-33 du CU)

Le PLU fait l'objet d'une révision lorsqu'il est décidé d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Dans ce cas, le dossier d'enquête et la procédure sont semblables à celle d'une élaboration.

Le dossier d'enquête est composé :

Des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement et à l'article L.151-2 du CU.

Il comprend :

- Une note de présentation ou s'il y a lieu, le résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
- le projet de PLU (rapport de présentation (avec éventuellement évaluation environnementale), PADD, OAP règlement documents graphiques, annexes) ;
- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées au titre des articles R.153-16 et L.153-17 CU et le cas échéant ceux des associations (L.132-12) ;
- éventuellement l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) ;
- en l'absence de SCOT, l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- le bilan de la concertation (L.103-6) ;
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

NE PAS OUBLIER

- Pour une élaboration ou une révision de PLU, de s'assurer que tous les avis requis : personnes publiques associées (PPA), Ae etc., figurent bien dans le dossier soumis à l'enquête. Les avis des PPA doivent être formulés dans les trois mois de la transmission qui leur est faite du projet de PLU et joints au dossier (L.132-7 et L.132-9 du CU). L'avis de l'Ae doit être formulé dans les trois mois.
- D'examiner, comme pour toute enquête, l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête sans oublier de se prononcer sur les avis émis par les PPA et, le cas échéant, par l'Autorité environnementale, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, ou la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.

A la lecture de ces informations, il me semble que vous devriez en parler Mardi lors de votre RdV avec la DDTM, afin de faire valider :

- Si la modification de PLU est bien une modification, car votre PLU date de Mai 2009, et sa dernière révision de 2017. A partir de quand on part vis-à-vis des Articles L.153-31 à L.153-33 du CU ?
- L'AE (Analyse Environnementale) n'est pas faite
- L'ensemble des avis des PPA, ne figure pas dans votre dossier

Au plaisir de vous lire,
Jacques CASTELLI
Commissaire enquêteur
06.72.003.009

8. COURRIER DE LA MRAE



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

solidarité
territoires

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Lavalette (Aude)**

n°saisine : 2021 - 9997

n°MRAe : 2022DK025

Mission régionale d'autorité Environnementale Occitanie

9. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3. LES PHOTOS



LAPOR 7 1074 3200 - 1111 1111

[illegible]

10. COURRIER REÇU

Recto

M. Garreau Pascal
Les Arnats
11290 Lavalette
06186100138/33
pascal.garreau@orange.fr

Jacques CASTELLI

Reçu le 28/3

Commissaire enquêteur

J. Castelli Jacques
Commissaire enquêteur
6 Place de la mairie
11290 Lavalette

Lavalette, le 26 mars 2022

Objet : Modification du Plan local d'Urbanisme
Demande de modification de zonage sur les parcelles AV n° 067
et n° 068

Monsieur,
Dans l'impossibilité de vous rencontrer lors de vos 3 permanences
et dans le cadre de la 1^{re} modification du PLU, je vous adresse
par la présente, ma demande de modification de zonage
concernant les parcelles cadastrées section AV 67 et AV 68
lieux-dit Combe Truine (conferé plan ci-joint de 2016)
A l'heure actuelle ces parcelles sont classées en zone verte,
or cette affectation de zone ne correspond pas aux critères
de classement tels qu'énoncés par le code de l'urbanisme :
mes 2 terrains sont attenants de tous les côtés à des zones
constructibles, et la partie supérieure représente la limite
de la commune. Ainsi mes 2 terrains sont une dent creuse
au sein d'un tissu urbain. De plus ces 2 terrains
sont desservis par une servitude, ou la voirie se trouve

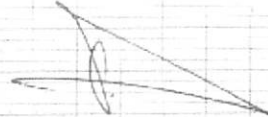
Verso

à im. chemin (eau, électricité, tout à l'égout)
En conclusion, une construction de maitre pas au
projet de développement communal, et ne comporterait
aucun risque pour l'environnement.

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes
précisions nécessaires.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer Monsieur
l'expression de ma considération respectueuse.

M. M. Coarier Pascal



PJ : Extrait plan cadastral 2016

Enquête Publique

Environnementale Unique

Modification de règlement de la zone AU du PLU de Lavalette

Plan annexé

**Cabinet
LEFEVRE**
Géomètres-Experts
CENSAISONNE - CASTELNAUDARY - PRANCOIS
www.lefevre-geometre.fr

Commune

Date :



 **Géofoncier**

- servitude de passage (volet à mi chemin)
+ 3 bornes
- route communale de Lavalette

Représentation
Murs
Echelle

11. REPONSES DE LA MAIRIE AUX QUESTIONS DE LA SYNTHESE



Mairie de Lavalette

M. René MILHAU

Maire


Hôtel de Ville
6. Rue de la Mairie
11290 LAVALETTE



Lavalette, le 7 Avril 2022

Monsieur Jacques CASTELLI
Commissaire Enquêteur

11200 FERRALS DES CORBIERES

 maire.lavalette@wanadoo.fr

Monsieur le Commissaire,

Suite à votre PV de synthèse qui recense les demandes faites à propos de la procédure de modification du PLU en cours, voici mes remarques :

❶ **D02 – Rocher** : demande sur la parcelle AR 151 - Hors Sujet ne concerne pas le projet de modification en cours - Pas de remarques particulières

❷ **D03 – Lagache** : demande sur les parcelles AT 19 et AT 21 – Hors Sujet ne concerne pas le projet de modification en cours - Pas de remarques particulières

❸ **D04 - Esquirol** : demande sur la parcelle AV115 - Hors Sujet ne concerne pas le projet de modification en cours - Pas de remarques particulières

❹ **D06 - Domas** : demande sur une partie de la parcelle AT13 – Sa demande concerne les terres aujourd'hui classées en Zone 2AU.

Monsieur le Maire rappelle que dans sa délibération n°59/20.2021 en date du 16 Juin 2021 portant sur l'ouverture de la 4^{ème} modification du PLU, le Conseil Municipal a prévu de modifier le règlement des zones 2AU. Cette modification permet « d'ouvrir immédiatement à la construction » l'ensemble des Zones 2AU ; Ces dispositions concernent notamment une partie de la parcelle AT13, propriété de M. Domas.

Lors de la consultation des PPA, la DDTM a émis un avis défavorable sur la modification du règlement de cette zone AT13, propriété de M. Domas, considérant que « le PLU ayant plus de 9 ans, et qu'aucune acquisition significative n'avait été réalisée par un opérateur foncier, la seule façon pour modifier le zonage de cette parcelle ne pouvait passer que par une révision générale du PLU ».

Bien que la Mairie estime légitime et le bien fondé de la demande de Monsieur Domas, la commune n'ira pas à l'encontre de l'avis de la DDTM

❺ **C01 – Garcian** : Demande sur les parcelles AV67 et AV68 - Hors Sujet ne concerne pas le projet de modification en cours - Pas de remarques particulières

Remarques de M. Jacques Castelli – Commissaire Enquêteur :

E01 : Effectivement la Commune s'est portée acquéreur de foncier en limite des zones constructibles. Ces zones seront réservées à l'usage agricoles au moins pour les 10 prochaines années. Il ne reste donc que 2 zones constructibles à ce jour, non ouvertes à la construction, et qui font donc l'objet de la modification, pour faire face à la prévision de croissance soulignée par l'INSEE.

E02 : Le courrier de la DDTM précise effectivement que sur l'une des zones (terrain de M. Domas) : « le PLU ayant plus de 9 ans, et qu'aucune acquisition significative n'avait été réalisée par un opérateur foncier, la seule façon pour modifier le zonage de cette parcelle ne pouvait passer que par une révision générale du PLU ».

Il est certain que cette révision prônée par l'Etat prendra du temps et emmènera des tensions sur la disponibilité de terrains constructibles à Lavalette. C'est pourquoi une partie de la parcelle AT13 avait été englobée dans cette modification.

Malgré sa position initiale, la commune n'ira pas à l'encontre de l'avis de la DDTM et se rapprochera de Carcassonne Agglo instigateur du SCoT.

**René MILHAU**