

**ENQUETE PUBLIQUE**

RELATIVE A

**LA REVISION GENERALE DU P.L.U.**  
de la commune de VILLEDUBERT (Aude).

du lundi 30 décembre 2019 à 09 heures au jeudi 13 février 2020 à 18 heures inclus.

**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **1 – Conclusions du commissaire enquêteur.**

### 1.1 – Sur l'objet de cette enquête publique.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Villedubert date du 28 septembre 2007 avec une modification approuvée le 26 février 2015. La proximité de Carcassonne, le cadre agréable du village et sa tranquillité champêtre exercent un attrait certain sur la commune qui ne disposait plus de disponibilité foncière.

Il devenait ainsi urgent de revoir de manière pragmatique et raisonnée l'urbanisation du village afin que la commune puisse se développer de manière raisonnable sans pour autant en altérer l'âme tout en respectant la volonté des habitants.

Cette enquête publique a donc pour objet de réviser complètement le plan local d'urbanisme afin de pouvoir arriver à l'horizon 2027 à un plafond de 500 habitants sur la commune.

### 1.2 – Sur les enjeux de ce projet.

Le premier enjeu est d'intégrer les dispositions de la loi "Grenelle II", de la loi "ALUR" et du SCOT de Carcassonne Agglo dans le P.L.U. de la commune, ce qui a été fait tout au long de la déclinaison du projet de révision de ce dernier.

L'échéance de 2027 a été clairement posée par le maître d'ouvrage dans la recherche d'un développement harmonieux et paisible de sa commune. Le maire affiche clairement dans son projet qu'il veut garder l'âme du village, surtout sans devenir l'exutoire des villes qui l'entourent.

### 1.3 – Sur la conformité réglementaire de la procédure.

#### 1.3.1 – Sur la composition du dossier.

Le dossier présenté à l'enquête publique par le maître d'ouvrage était conforme à ce qu'exigent le code de l'environnement et le code de l'urbanisme, y compris le bilan de la concertation préalable qui a réellement eu lieu.

Les quelques pièces manquantes ont été rapidement fournies et la présentation claire du dossier permettait une consultation aisée de celui-ci par le public

#### 1.3.2 – Sur les mesures de publicité.

Toutes les formalités de publicité ont été accomplies dans le respect des formes et des délais requis par la réglementation, notamment au niveau de la presse écrite.

Toutefois un dysfonctionnement technique au niveau de la préfecture n'a permis la mise en ligne du dossier dématérialisé et de l'avis d'enquête publique que 8 jours après le début de l'enquête publique. Ma décision, entérinée par un arrêté du maire de Villedubert, de prolonger l'enquête publique de 14 jours a ainsi compensé le retard de la mise en ligne de ces documents sur le site de la préfecture, la commune de Villedubert ne possédant de site web propre.

#### 1.4 – Sur le déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du lundi 30 décembre 2019 à 9 heures au jeudi 13 février 2020 à 18 heures, soit 46 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête se situait à la mairie de Villedubert.

Pour recevoir ses observations, j'ai été à la disposition du public en mairie de Villedubert :

- le lundi 30 décembre 2019 de 09 heures à 12 heures 30',
- le samedi 18 janvier 2020 de 09 heures à 12 heures 30',
- le jeudi 30 janvier 2020 de 14 heures à 18 heures,
- le jeudi 13 février 2020 de 14 heures à 18 heures.

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sur support papier à la mairie de Villedubert et sur support dématérialisé sur le site de la préfecture de l'Aude ainsi que sur le poste informatique de la mairie de Villedubert.

Le public a pu présenter ses observations et ses propositions sur un registre mis à sa disposition, pendant toute la durée de l'enquête, dans la mairie de Villedubert et également par courrier classique adressé au commissaire enquêteur ou par courrier électronique à l'adresse mail dédiée sur le site "Démocratie Active" . Le public a pu prendre connaissance des observations ainsi déposées sur le site internet de la préfecture de l'Aude.

#### 1.5 – Sur la participation du public.

Au regard de la faible population du village, elle a été bonne avec la visite de 4 personnes lors de mes permanences, au moins 2 personnes en dehors de celles-ci et 6 visiteurs sur le site "Démocratie Active".

Seules deux personnes ont émis une observation, une sur le registre papier et une par courrier.

#### 1.6 – Sur le projet de révision du P.L.U.

Dans les objectifs que s'est donné la commune de Villedubert pour une urbanisation raisonnée et raisonnable dans le respect de l'environnement et des aspirations de la population, le projet de révision du P.L.U. présenté m'apparaît totalement cohérent par rapport au développement démographique souhaité.

Le classement en zone AU des parcelles n° 0067, 0068 et 0071 au cœur du village détermine bien la priorité accordé à ce secteur central par rapport à la parcelle n° AD 016 classée en zone AU 0 dont l'urbanisation pourra se faire dans 4 à 5 ans sans que la commune soit obligée d'engager des frais importants pour une nouvelle modification de son P.L.U. Cette solution a de plus l'avantage de résorber ainsi deux dents creuses et d'éviter l'extension de la commune vers le Nord-Est et vers le Sud avec des problèmes d'infrastructures.

Le maintien de la parcelle n° 0063 en zone A est louable et responsable car elle permet le maintien d'une activité viticole dans la commune et il ménage aussi l'avenir en cas d'arrachage de la vigne et de cessation d'activité par la possibilité de créer une zone verte en plein cœur du village.

Le passage d'à peine la moitié de la parcelle n° 0066 en zone UA est cohérent et nécessaire au désenclavement des parcelles n° 0106 et 0107 et permettra de régler le problème du stationnement des véhicules dans la rue de l'Eglise.

#### 1.7 – Sur les O.A.P.

Les O.A.P. présentées sous la forme d'une carte graphique définissent clairement l'urbanisation future voulue par la commune. Néanmoins, à ma demande, pour faciliter la lecture du projet par la population, la commune s'engage à réaliser des notices explicatives pour ces dernières.

Les remarques de la DDTM concernant les O.A.P. seront prises en compte par la commune et transcrites dans celles-ci sauf en ce qui concerne la sectorisation préférentielle des petits logements et des logements mitoyens qui n'est qu'une possibilité offerte par le code de l'urbanisme et non une obligation.

#### 1.8 – Sur le règlement écrit du P.L.U.

Ce projet de révision du P.L.U. implique la mise à jour du règlement écrit, ce qui est réalisé par la commune qui s'engage à mettre en application les remarques faites par la DDTM sur la première mouture de ce règlement.

#### 1.9 – Sur les réseaux d'eau et d'assainissement.

Le projet de révision du P.L.U. permet d'acter le changement de compétence en ces domaines où celle-ci est passée de la commune à la communauté de communes "Carcassonne Agglo".

Cependant ce changement n'absout pas le maire de sa responsabilité sur le plan de la salubrité et de la sécurité publiques à condition que "Carcassonne Agglo" daigne l'aviser des problèmes rencontrés notamment au niveau de l'assainissement collectif et non collectif.

L'enquête publique a mis en lumière qu'à part les contrôles initiaux effectués en 2008, le SPANC n'a effectué aucun contrôle périodique, qu'il n'y a aucun recensement exhaustif des installations en A.N.C. et qu'aucune mesure n'a été prise pour les 32 % d'installations présentant un danger pour la santé des personnes et dont le maire n'a même pas été informé.

#### 1.10 – Sur les servitudes et contraintes.

Il est impératif de recenser dans le projet de révision du P.L.U. la liste de toutes les S.U.P. et de toutes les contraintes impactant celui-ci, ce que le maître d'ouvrage s'est engagé à faire avant l'approbation du projet.

#### 1.11 – Sur le P.A.D.D.

Le projet de révision du P.L.U. présenté respecte les 4 principes directeurs du PADD :

- Il maîtrise l'urbanisation en promouvant la reprise de la démographie et limite au mieux les consommations foncières par rapport aux aspirations des habitants du village ;
- Il essaie de pérenniser au mieux les activités économiques et les équipements ;
- Il facilite les déplacements et développe les modes doux sur la commune dans la mesure de la faiblesse des transports en commun ;
- Il préserve les espaces naturels et agricoles en exploitation et le patrimoine du territoire.

## **2 – Avis du commissaire enquêteur.**

Considérant que :

- la révision totale du plan local d'urbanisme de la commune de Villedubert datant de 2007 répond à la nécessité de tenir compte de l'évolution des différents textes régissant l'urbanisme,
- elle est nécessaire à un développement raisonné, raisonnable et maîtrisé de la commune dans le respect de l'environnement,
- le maître d'ouvrage a tenu compte de la concertation préalable pour améliorer le projet initial de révision totale du P.L.U.,
- la DDTM acte que la révision proposée est compatible avec le SCOT de Carcassonne Agglo et avec le SDAGE Rhône-Méditerranée quant à la disponibilité en eau et à la capacité de traitement de la station d'épuration,
- le maître d'ouvrage s'engage à tenir compte dans les différents documents d'urbanisme des remarques de la DDTM et des PPA et à les modifier en conséquence avant approbation du projet sauf en ce qui concerne la mise en place de la zone AU 0 et de la zone A
- les propositions du projet classant les parcelles n° 0067, 0068 et 0071 en zone AU, la parcelle AD 016 en zone AU 0 et la parcelle 0063 en zone A sont cohérents par rapport aux buts recherchés par la commune,
- ces propositions vont dans le sens du principe de modération de la consommation d'espace en supprimant deux "dents creuses" au sein du zonage d'urbanisation de la commune,
- la parcelle AD 016 bien que classée en AOP a vu ses vignes arrachées en 1986, soit il y a 34 ans et le propriétaire n'a aucunement l'intention d'en replanter,
- cette parcelle, étant de ce fait en friches et bordée au Nord par trois habitations, est située à proximité de boisements importants et d'autres habitations et est soumise ainsi à l'aléa "Feu de forêt",
- au nord de ces trois habitations, il y a une vaste étendue de 7 parcelles également classées en AOP qui est également en friche et qui reste classée en zone A,
- la parcelle 0063, plantée de vignes toujours exploitées et dont le propriétaire n'a pas du tout l'intention d'en changer la destination, contribue, par son classement en zone A, à maintenir une activité agricole au sein de la commune et à ménager l'avenir,
- l'extension de la zone UA à l'Ouest de la commune par l'intégration d'environ la moitié de la parcelle 0066 facilitera le désenclavement des parcelles 0107 et 0108 tout en solutionnant le problème du stationnement dans la rue de l'Eglise,
- selon "Carcassonne Agglo", la capacité de 100 m<sup>3</sup> du réservoir est suffisante pour l'objectif fixé par la commune de Villedubert d'atteindre les 500 habitants à l'horizon 2027,

- la commune a cependant défini deux emplacements réservés localisés à l'extérieur du bourg, un à cheval sur les parcelles 0004 et 0005 pour la construction d'un nouveau réservoir et un à l'ouest du bourg sur la parcelle 12 en créant une zone NE pour l'extension du cimetière,
- la capacité de 400 E.H. de la station d'épuration est suffisante actuellement et son agrandissement est possible à moindre coût,
- il n'existe aucun état exhaustif des installations d'A.N.C. de la commune et le contrôle initial date de 2008,
- le SPANC n'a pas effectué son travail de contrôle périodique des installations d'A.N.C. et n'a pris aucune mesure pour faire cesser la dangerosité de certaines installations,
- le SPANC ne restitue aucune information sur l'état des installations d'A.N.C. au maire qui est le responsable sur sa commune de la sécurité et de la salubrité publiques,
- il y a lieu pour la commune de respecter l'ordonnance du 19 décembre 2013 qui prévoit que tous les documents d'urbanisme opposables approuvés après le 1<sup>er</sup> janvier 2016 doivent faire l'objet d'une numérisation au format "CNIG" pour pouvoir intégrer le géoportail national,
- le dossier présenté à l'enquête publique est complet et conforme à la réglementation,

En conclusion de cette enquête, en l'état actuel du dossier, j'émet un

### **AVIS FAVORABLE**

au projet de révision totale du plan local d'urbanisme  
de la commune de Villedubert

avec les réserves suivantes :

- *Le maître d'ouvrage fera actualiser et mettre à jour le rapport de présentation notamment au niveau de l'eau et de l'assainissement ainsi que l'ensemble des documents d'urbanisme présentés par le projet au regard des avis de la DDTM et des PPA conformément aux engagements de modification qu'il a pris ;*
- *Le maire demandera officiellement par écrit au SPANC de la communauté de communes "Carcassonne Agglo" d'effectuer un recensement exhaustif des installations d'A.N.C. de la commune de Villedubert ainsi que les contrôles prévus sur l'assainissement non collectif et de le tenir informé des résultats et des mises en demeure réalisées, notamment si des installations se révèlent dangereuses pour la salubrité et la sécurité publique ;*

- *La commune s'engagera à suivre de près l'évolution de sa population en relation avec la communauté de communes "Carcassonne Agglo" afin de pouvoir anticiper, le cas échéant, l'agrandissement de la station d'épuration et la construction d'un nouveau réservoir ;*
- *La commune s'assurera de la mise au format "CNIG" des documents d'urbanisme opposables du P.L.U. de la commune de Villedubert après l'approbation éventuelle par le conseil municipal du projet de sa révision.*

Villemoustaussou, le 12 mars 2020.

Le commissaire enquêteur



René LEMPEREUR

