PRÉFET
DE L'AUDE
Liberté
Égalité
Fraternité

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'AUDE

séance du 30 janvier 2025

Référence du dossier	PLU révision – commune de TOUROUZELLE
Demandeur	mairie
Caractéristiques du projet	Révision du PLU
Cadre réglementaire	Obligatoire et simple
Saisine du : 18/11/2024	Délai : 18/02/2025

AVIS

La commune de Tourouzelle est couverte par un SCOT approuvé le 11 juillet 2012, actuellement en cours de révision (à l'heure actuelle le SCOT ne prend pas en compte la Loi Climat et Résilience).

Le projet communal est d'accueillir 34 habitants à l'horizon 2033 soit un TCAM de plus 0,7 % par an et de créer 49 nouveaux logements pour atteindre cet objectif, avec 18 logements pour la nouvelle population et 31 logements pour maintenir la population actuelle.

Dans l'enveloppe urbaine, le projet communal prévoit la création de 11 logements en dents creuses et 49 dans le parc vacant (13,3 % du parc en 2021), avec mise en place d'une politique urbaine volontariste.

En extension urbaine, il prévoit la création de 16 logements en zone 1AU et 9 logements en zone 2 AU (12 logt/ha).

La consommation d'espace projetée est de 2,3 ha, soit une réduction de 15 % par rapport à la consommation observée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 (2,7 ha) par le portail de l'artificialisation et 35 % selon la consommation de l'espace estimée à 3,54 à partir des permis de construire.

Le total des zones protégées est de 828,38 ha (58,78 %) : 411,32 en zone N et 417,06 en zone Ap (29,6 %).

Le total des zones agricoles est de 957,38 ha (67,9 %) : 538,18 ha en Zone A, 417,06 ha en zone Ap et 2,14 ha en zone Apv.

En zones A et N, l'extension des constructions ayant un usage d'habitat est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives – dont ceux créés par changement de destination n'excède pas :

- 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
- 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;
- 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluse).

En zone A et N sont autorisées les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de production d'énergie renouvelable) :

- être situé à proximité de la construction principale,
- avoir une emprise au sol de moins de 50 m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées.

Le projet communal ne prévoit pas de création de STECAL.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est autorisé afin de proposer une

alternative notamment pour les artisans ou activité isolées incompatibles avec la vocation résidentielle.

Considérant que :

- le projet communal s'appuie sur le SCOT de la CCRLCM qui n'a pas encore été arrêté et affiche une consommation d'espace erronée qui ne prend pas en compte l'ensemble des zones AU (2AU) : au total, 3,1 ha pour les 15 ans à venir ;
- le projet communal est en contradiction avec la modération de la consommation des espaces/décennie passée (2,7 ha entre 2011 et 2021 + 0,2 ha depuis 2021 soit 2,9 ha) et en contradiction avec l'orientation du PADD de réduire de 35 % la consommation des espaces ;
- la commune ne peut desservir en eau potable les zones de développement prévues ;
- aucun STECAL n'est créé ;
- le PLU autorise les extensions avec 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;

La commission émet un **avis FAVORABLE** au projet **SOUS RÉSERVE** de :

- fermer les zones AU et justifier de la modération de la consommation des espaces ;
- justifier la méthode de calcul du renouvellement (la notion de « point mort ») ;
- de mettre le règlement écrit en conformité avec la définition de l'extension (l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci).

À Carcassonne, le 30/01/2025
Pour le Préfet et par délégation,

La Directrice Départementale
des Territoires et de la Mer

Sylvie LEMONNIER