

Jean-Paul GARRIGUE  
Commissaire enquêteur

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- et**
- L'abrogation de la carte communale

**COMMUNE DE ST. ANDRE DE ROQUELONGUE**

**- AUDE -**

*Du lundi 02 mars au vendredi 03 avril 2026*

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

## **PRINCIPAUX SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES**

- **DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- **DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement.
- **DUP** : Déclaration d'Utilité Publique
- **MRAe** : Mission Régionale d'Autorité environnementale
- **OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PPA** : Personnes Publiques Associées
- **PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation
- **SCOT** : SChéma de Cohérence Territoriale
- **SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **SDIS** : Service Départemental d'Incendie et de Secours
- **SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- **ZNNIEFF** : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

-----

## **SOMMAIRE**

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

<b>1.1</b>	<b><u>Objet de l'enquête</u></b>	page 5
1.1.1.	Cadre général	5
1.1.2.	Genèse du projet	7
1.1.3.	Compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme	8
1.1.4.	Présentation de la commune	10
1.1.5.	Projets du PADD	12

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

<b>2.1</b>	<b><u>Contexte réglementaire</u></b>	page 15
<b>2.2</b>	<b><u>Désignation du commissaire enquêteur</u></b>	15
<b>2.3</b>	<b><u>Publicité</u></b>	16
<b>2.4</b>	<b><u>Concertation et information du public</u></b>	18
<b>2.5</b>	<b><u>Consultation du dossier par le public – Permanences</u></b>	18
<b>2.6</b>	<b><u>Rencontres avec le maire et visites de la commune</u></b>	20
<b>2.7</b>	<b><u>Autres rencontres et contacts</u></b>	21
<b>2.8</b>	<b><u>Composition des dossiers</u></b>	21
<b>2.9</b>	<b><u>Réponses de la MRAe et des PPA consultées</u></b>	23
<b>2.10</b>	<b><u>Etude des dossiers</u></b>	25

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

- |            |   |         |
|------------|---|---------|
| <b>3.1</b> | <b><u>Remarques générales sur les observations</u></b>        | page 25 |
| <b>3.2</b> | <b><u>Examen des avis et réponse du porteur de projet</u></b> | 25      |

-----

### **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- AVIS pour l'élaboration du PLU**
- AVIS pour l'abrogation de la carte communale**

-----

### **ANNEXES**

**-O-O-O-O-O-O-O-O-O-**

## 1) PRESENTATION DE L'ENQUETE

### 1.1 Objet de l'enquête

#### 1.1.1 *Cadre général*

Cette enquête publique unique a pour objet d'informer et de recueillir l'avis du public sur le projet relatif à l'abrogation de la carte communale actuelle qui continue de s'appliquer jusqu'à ce que le PLU proposé soit approuvé.

-----

Le village de Saint-André de Roquelongue est situé en Occitanie (anciennement Languedoc-Roussillon). Cette charmante commune est nichée dans l'Est du département de l'Aude. Elle fait partie du massif des petites Corbières narbonnaises et du massif de Fontfroide.

Cette commune rurale se trouve à 53 km de Carcassonne (Préfecture du département), à 20 km de la Sous-Préfecture Narbonne et à 14 km de Lézignan-Corbières.



La commune est membre de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise, Corbières et Minervois (CCRLCM), créée le 1<sup>er</sup>/01/2013 par fusion de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise, de la Communauté de Communes du Massif de Mouthoumet et de nombreux autres villages issus de plusieurs intercommunalités. La CCRLCM regroupe donc 54 communes, couvre 810 km<sup>2</sup> et comprend environ 34.000 habitants.

Les villages voisins de St. André de Roquelongue sont : Villesèque des Corbières, Fontjoncouse, Thézan des Corbières, Montsérét, Boutenac, Bizanet, Montredon des Corbières, Peyriac de Mer, Narbonne et Portel des Corbières.

L'agglomération, qui a une vocation essentiellement résidentielle, se trouve dans l'aire d'attraction de Lézignan-Corbières mais se positionne essentiellement sur le bassin de vie de Narbonne.

Après plusieurs années de fluctuations, la population de St. André de Roquelongue, depuis l'année 2000, ne cesse d'augmenter. La croissance démographique retenue dans le cadre du PLU, correspond à un apport de population de 199 personnes pour arriver à 1690 habitants en 2035. Or, actuellement (février 2026) 1.662 Saint-Andréens sont déjà enregistrés.

La commune désire retrouver une certaine attractivité en raison de son implantation géographique (proximité de villes importantes : Narbonne, Lézignan-Corbières) et souhaite également améliorer le cadre de vie des Saint-Andréens en poursuivant la préservation et la valorisation du patrimoine bâti architectural et naturel.

Pour répondre au défi démographique, en prenant en compte la diversité des attentes et des moyens financiers des ménages en termes de logement, le conseil municipal de Saint-André de Roquelongue du 28/08/2018, désirant accueillir une nouvelle population et la satisfaire sur le plan immobilier tout en maîtrisant le développement foncier et ce nouvel apport d'habitants, a décidé d'effectuer une enquête publique portant uniquement sur l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

C'est ainsi qu'une enquête publique s'est déroulée du 08/11/2025 au 09/12/2025, laquelle a été annulée le 23/12/2025 par arrêté du maire de la commune pour garantir l'information complète du public et la régularité de la procédure, l'abrogation de la carte communale ayant été omise de cette enquête.

D'où cette nouvelle **Enquête Publique Unique** qui porte sur :

- **L'abrogation de la carte communale**
- **L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.**

Par ailleurs, ce nouveau document d'urbanisme donnera la possibilité d'établir diverses règles précises pour conserver et sauvegarder les patrimoines architecturaux et paysagers du village et permettra également un développement démographique et économique.

### **1.1.2 Genèse du projet**

La commune, face à un accroissement constant de sa population, désirait y répondre favorablement en augmentant le nombre de logements pour accueillir les nouveaux Saint-Andréens. Pour cela, la zone d'activité, dans laquelle la cave coopérative se trouve, devait se transformer en zone d'habitation et ce à la demande des coopérateurs-proprétaires. Cette idée a engendré une réflexion plus globale sur l'urbanisation de la commune. C'est ainsi, que la municipalité avait prévu une révision de la carte communale déclarée le 25/07/2003. Or, ce projet a été rejeté par les services de l'Etat en raison de son ampleur, préconisant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui est plus à même de répondre à tous les changements prévus.

Ce PLU permettra à la commune d'être en compatibilité avec les différentes Lois (ENE, ALUR, Macron ...) et d'encadrer les aménagements, essentiellement en matière d'habitat.



### **1.1.3 Compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme**

La commune dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) approuvé le 18/03/2022 ; du Plan de prévention des Risques Inondations de l'Orbieu (PPRI) et relève du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale de la région Lézignanaise, Corbières et Minervois (SCoT) actuellement en cours de révision.

Le PLU est obligé de prendre en compte d'autres programmes et surtout de ne pas ignorer les orientations générales des documents à valeur supra-communale, à savoir :

- **Avec le SDAGE** : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027, approuvé le 18.03.2022, lequel fixe la stratégie pour préserver et restaurer la ressource en eau afin d'atteindre un bon état des milieux aquatiques en 2027.

- **Avec le SCoT** : Elaboré à partir de 2005, le Schéma de Cohérence Territorial de la Région Lézignanaise Corbières Minervois est un document d'urbanisme conçu à l'échelle d'un bassin de vie pour planifier son développement en matière d'habitat, de transport, de développement économique, d'environnement ...

Il a été mis en révision le 11.07.2018 et se trouve toujours en cours de réactualisation. En effet, les évolutions législatives face à la Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et l'arrivée de la Loi TRACE, adoptée au sénat le 18.03.25 pour assouplir les contraintes du ZAN, ont incité une majorité de communes, membres de la CCRLCM, à attendre des textes législatifs bien « arrêtés ».

Une fois approuvé, le futur PLU bénéficiera d'un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec ce document hiérarchiquement supérieur.

Le document d'urbanisme communal doit, donc, être compatible avec le SCoT actuel mais doit également prendre en compte les futurs objectifs de Saint-André de Roquelongue, lesquels ne sont toujours pas approuvés.

Ce nouveau PLU devra respecter :

- Une densité imposée par le SCoT de 15 logements / hectare minimum et une recommandation de 1/3 de la consommation foncière totale qui soit réservé à la densification (dents creuses, fonds de jardin ...)

- Prendre en compte de la TVB (Trames Verte et Bleue) qui sont les corridors écologiques afin de pérenniser les réservoirs de biodiversité.

- Veiller à une meilleure intégration des zones d'activité en entrée de ville, protéger les paysages emblématiques, prévoir en bordure des zones urbanisées des espaces végétalisés ...

**- Avec Le P.P.R.I. de la vallée de l'Orbieu** qui concerne le risque inondation auquel est soumis le village. Ce risque impacte la zone urbanisée de Saint-André de Roquelongue et sa périphérie.

**- Avec d'autres risques qu'il faudra également prendre en compte :**

\* Le SRCCE : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Languedoc-Roussillon, adopté le 20.11.2015, qui vise à identifier, préserver et remettre en bon état certains milieux. C'est ainsi que des trames vertes et bleues sont constituées. Ces « couloirs » maintiennent et reconstituent un réseau de continuités écologiques cohérent afin que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter et se reproduire.

\* Le risque incendie. Même si aucun Plan de Prévention de Risque feux de forêts n'a été prescrit, la commune est soumise à ce risque en raison d'espaces combustibles naturels, au Sud du village. Heureusement que les parcelles agricoles et la réglementation sur le défrichement et le débroussaillage assurent une certaine prévention. Par ailleurs, aucune zone urbanisée n'est limitrophe d'un massif forestier.

\* La servitude relative aux sites classés ou inscrits : Par arrêté du 03.11.1942, le village et ses abords ont été classés sur l'inventaire des sites pittoresques du département de l'Aude. Aussi, il existe une obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux relatifs à l'entretien normal après en avoir avisé l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

\* Divers autres risques : essentiellement les retraits-gonflements des argiles et le risque sismique faible.

**Le présent projet est compatible avec tous les plans, schémas, programmes et documents de planification.**

### 1.1.4 Présentation de la commune

Situation géographique : Saint-André de Roquelongue est situé en Occitanie (anciennement Languedoc-Roussillon). La commune est nichée dans l'Est du département de l'Aude. Elle fait partie du massif des petites Corbières narbonnaises (chaos calcaire formant la transition entre le Massif Central et les Pyrénées) et le massif de Fontfroide.

Cette commune rurale se trouve à 53 km de Carcassonne (Préfecture du département), à 20 km de la Sous-Préfecture Narbonne et à 14 km de Lézignan-Corbières.

Découpage territorial : La commune appartient à l'arrondissement de Narbonne et plus localement au canton des Corbières (Fabrezan). Dans le cadre de son développement elle s'est affiliée à la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise, Corbières et Minervois (CCRLCM), qui regroupe, 54 communes, couvre 810 km<sup>2</sup> et comprend environ 34.000 habitants.

Démographie : La commune de St. André de Roquelongue appartient aux pôles où l'habitat est appelé à se développer. La population actuelle s'élève à 1.662 Saint-Andréens et se trouve en augmentation constante et régulière depuis de nombreuses années.

Économie : Le village fait partie de l'aire d'attraction de Lézignan et de Narbonne. Saint-André de Roquelongue présente des services et des commerces de proximité.

Agriculture : Sur les 3.081 ha que représente la commune, seuls 542 ha sont utilisés par l'activité agricole (recensement 2010). Actuellement, seules 42 exploitations perdurent et sont spécialisées dans le secteur de la viticulture. La plupart bénéficie d'une labellisation AOC.

Altitude : La topographie du village est variée avec des altitudes allant de 48 m à 291 m. L'altitude moyenne du village se trouve à 170 m.

Hydrographie : La commune est dans la région hydrographique « Côtiers méditerranéens ». Elle est drainée par l'Aussou ainsi que par 13 ruisseaux (ruisseau de la Caminade, de Saint-Estèphe, d'Alvern, Font-Sainte, la Grave ...) qui constituent un réseau hydromorphologique de 40 km de longueur totale.

#### Milieux naturels :

\* *Un site NATURA 2000* a été défini sur la commune au titre de la directive oiseaux « les Corbières orientales », d'une superficie de 25.371 ha. Ce site inclut dans sa partie orientale, un couloir de migration majeur du littoral languedocien d'où la présence d'espèces en étape migratoire.

\* *Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)* sont recensées sur la commune :

Type 1 : « le massif de Fontfroide méridional » (1.679 ha) couvrant 4 communes du département,

Type 2 : « le massif de Fontfroide » (7.712 ha), couvrant 2 communes du département.

**Les ZNIEFF ne constituent pas une mesure réglementaire et n'ont donc aucune valeur réglementaire.**

Risques : Outre les aléas traditionnels liés à la région (tempête, orage, sécheresse, feux de forêts, retrait-gonflement des sols) certaines parties du territoire sont susceptibles d'être affectées par des inondations dues au débordement des cours d'eau et ruissellements, d'où le PPRI du bassin l'Orbieu.

Patrimoine culturel : Le territoire communal est concerné par deux bâtiments remarquables : l'église Saint-André du XIIème siècle, la chapelle Saint-Martin de la Vernède du VIIIème siècle, devenue ermitage au XVIIème siècle sous le nom de Saint-Jacques.



### 1.1.5 Projets du PADD

#### L'habitat

La démographie de Saint-André de Roquelongue est en constante augmentation depuis 1982. Son attractivité est due à son caractère rural mais également à sa proximité de Narbonne, Lézignan-Corbières, l'hôpital du grand Narbonne, la ZAC de Montredon. Ses atouts paysagers et l'accessibilité de son foncier, essentiellement pour des jeunes couples et des primo-accédants, sont également des éléments attractifs.

Le désir de la municipalité de voir croître sa population pour la porter à 1.690 âmes en 2035, implique automatiquement la possibilité que ces nouveaux arrivants puissent se loger. Donc, pour accueillir 199 Saint-Andréens de plus il est nécessaire de créer et de définir, au travers du PLU, un projet d'habitat susceptible de répondre à la demande des dix futures années.

Les lois SRU, ALUR et UH (Urbanisme et Habitat) imposent une diminution de la consommation foncière en luttant, en outre, contre la dispersion du bâti. C'est ainsi que cette production d'hébergements, ne peut se réaliser qu'avec un recyclage des logements vacants, la création de résidences « seniors », l'édification d'un habitat locatif et en diversifiant la taille des habitations produites : d'où l'importance de la densification.

#### **La DDTM n'a retenu que seuls 10 ha pouvaient être urbanisés.**

Pour modérer sa consommation d'espace, l'objectif de la commune s'appuie sur la densification des nouveaux projets de construction en extension du centre-bourg et par la mobilisation des dents creuses de la zone urbanisée et la mutation de certains bâtiments (Cave coopérative). *Définition des dents creuses : Parcelles de taille moyenne, non bâties et localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Leur cloisonnement fait qu'elles ne sont pas intéressées par des enjeux agricoles ou environnementaux.*

C'est ainsi que la création de 128 logements nouveaux est prévue : 23 sur les dents creuses et les divisions parcellaires ; 42 en densification dont 16 en résidence seniors avec résorption de la cave coopérative et 63 en zone AU

La commune souhaite employer une densité égale à celle déterminée par le SCoT (15 logements/ha) dans une optique d'économie d'espace et respecter le principe de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

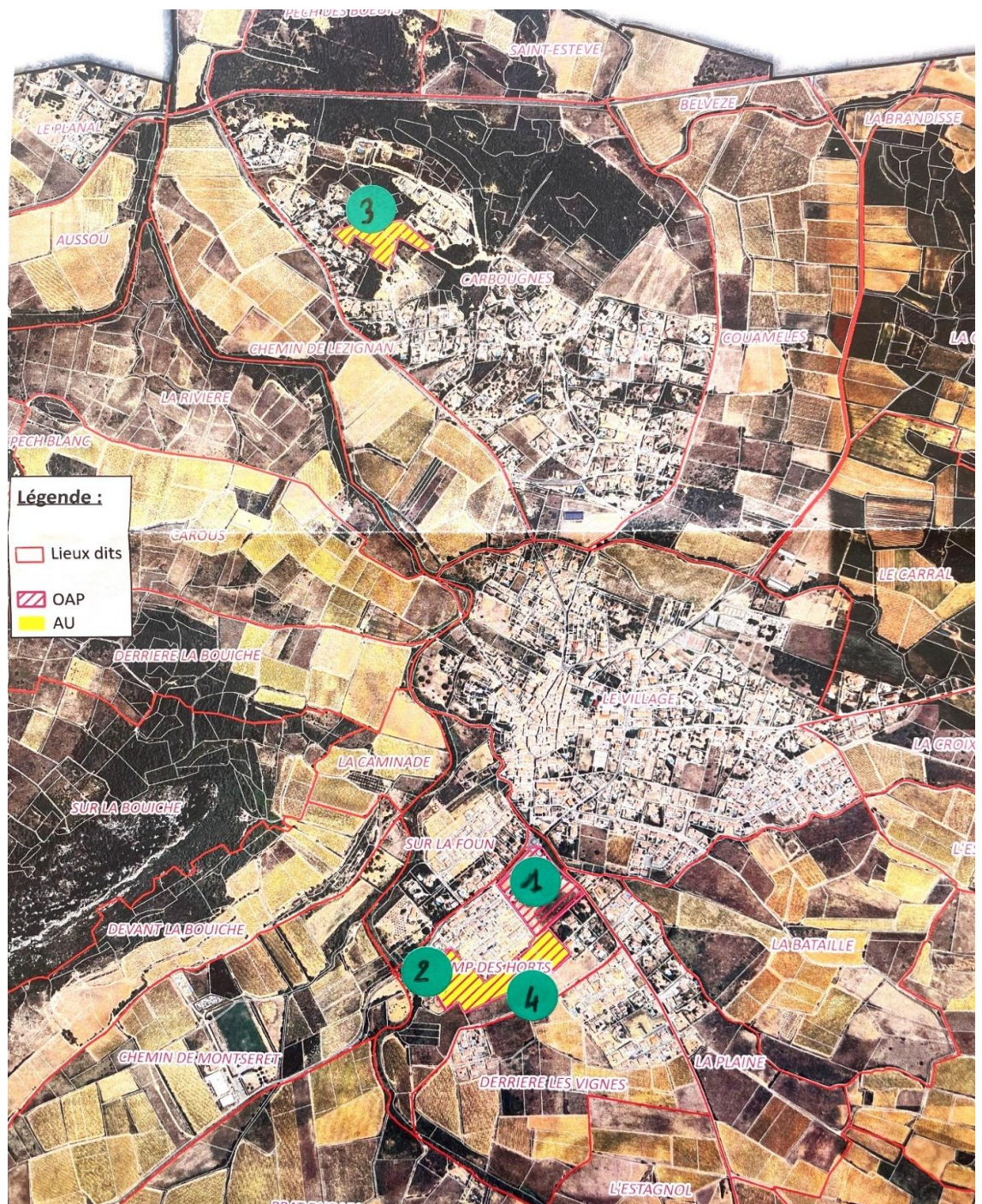
C'est ainsi que 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont prévues :

**OAP 1** : située au Sud de la commune en continuité urbaine (parcelles 1234, 1235, 1342, 1428)

- superficie de 2.25 ha dont 1.25 ha en ouverture à l'urbanisation et 1ha en reconversion de friche industrielle (ancienne cave coopérative), la surface moyenne des parcelles est de 320 m2 environ

- construction de : 14 logements sur la friche industrielle  
16 studios (20 m2 maximum)  
26 logements sur le reste de la parcelle

- densité moyenne : 25 logements / ha.



Plan du village avec situation des 4 OAP

**OAP 2** : sise également au Sud de la commune en continuité urbaine dans le quartier « Camp des Horts » (parcelles 561, 562, 563)

- superficie de 0,99 ha
- construction : 18 logements/ha de 440 m2 environ
- densité moyenne : 18 logements/ha.

**OAP 3** : se trouve au Nord de la commune (secteur Carbougnès) : parcelles 662, 1747, 1774, 1775)

- superficie : 1,09 ha
- construction : 18 logements/ha de 436 m2 environ par lot
- densité moyenne : 20 maisons.

**OAP 4** : située dans la partie Sud du village, entre les OAP 1 et 4 (secteur Camp des Horts : parcelles 574, 575, 576, 578)

- superficie : 1,4 ha
- construction : 25 logements de 448 m2 environ chacun
- densité moyenne : 18 habitations/ha.

### *Les équipements, la mobilité et l'économie locale*

Saint-André de Roquelongue présente un centre-bourg historique à fort potentiel patrimonial et identitaire qui doit être sauvegardé. La commune souhaite donc le redynamiser. L'apport de cette nouvelle population va nécessiter également le maintien des commerces existants et la création d'autres boutiques et services de proximité qui permettront une offre locale d'emploi.

S'agissant des équipements, un City Stade non imperméabilisé, des espaces de rencontre, parcs, aires de jeux et des places du villages seront créés. Les travaux relatifs à l'augmentation du volume du château d'eau de (300 m3 à 760 m3) sont actuellement en cours (finition prévue 09.2026). La capacité de la station d'épuration (STEP) est actuellement de 1.900 EH (équivalents habitant) qui correspond déjà à la population escomptée en 2035. Les 4 OAP ne seront pas reliées au réseau public d'assainissement.

Afin de diminuer les rejets polluants dans l'atmosphère des véhicules, la commune désire faciliter les déplacements piétonniers sécurisés et faciliter l'accès aux équipements, commerces et services. Des espaces publics arborés favoriseront les liens sociaux entre le centre-bourg et les divers quartiers périphériques. Des places de stationnement sont déjà matérialisées à proximité, des principaux équipements (Mairie, foyer, école, commerces).

## Préserver l'identité rurale – promouvoir les énergies renouvelables

La faune, la flore et des espaces naturels doivent être préservés dans le cadre de ce PLU. St. André de Roquelongue présente des spécificités paysagères, notamment avec l'unité « Grande Plaine Viticole de l'Aude ». Elles sont garantes de l'identité communale et contribuent au cadre de vie. Elles doivent être préservées, grâce aux trames bleue et verte du SCoT.

Certaines terres sont considérées comme des enjeux forts (grandes parcelles viticoles AOP) et doivent être protégées. La commune veillera, face aux besoins d'urbaniser, à adopter une gestion économe de son espace et à préserver les surfaces agricoles à enjeux forts.

Pour promouvoir les énergies renouvelables, les zones considérées à enjeux faibles seront susceptibles de recevoir des parcs de panneaux photovoltaïques et/ou éoliens afin d'encourager l'utilisation de l'énergie verte. Ainsi, la commune préservera l'environnement, percevra des revenus et contribuera à la lutte contre le réchauffement climatique.

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

### **2.1 Contexte réglementaire**

Cette enquête publique unique est régie par :

- Le code de l'environnement : notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Le code de l'urbanisme : articles L.123-10 et suivants, L.153-8 et suivants, L.163-4 à L.163-7 et L.300-2 relatifs à la concertation,
- Le décret N° 2017-626 du 25/04/2017 concernant l'information et la participation du public.

### **2.2 Désignation du commissaire enquêteur**

En date du 15 janvier 2026, figurant sur la liste d'aptitude de la région, j'ai été nommé en qualité de commissaire enquêteur et M. René LEMPEREUR en tant que commissaire enquêteur suppléant, par décision du Tribunal administratif de Montpellier (N° E26000001 / 34).

Je rappelle qu'un commissaire enquêteur est réputé neutre et non intéressé à l'opération, au sens des dispositions de la loi Bouchardeau du 12/07/1983, compétent et expérimenté au sens des dispositions de l'article R.123-41 du code de l'environnement. Il se doit de respecter une éthique et une objectivité qui sont rappelées par toute forme de déontologie en la matière. Il ne

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

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

## **2.3 Publicité**

Conformément aux textes en vigueur, les avis de publicité de cette enquête publique ont été communiqués, par les soins du porteur de projet dans deux journaux : le 09.02.2026 dans L'INDEPENDANT et MIDI LIBRE (*annexe 2*), soit 21 jours avant l'ouverture de l'enquête pour la première parution et 4 jours après (06.03.2026) pour la seconde (*annexe 3*). Sept affiches annonçant l'enquête ont bien été apposées le 13 février 2026, et ce pendant toute la durée de l'enquête :



**J'ai personnellement vérifié la matérialité du placardage le jour de l'affichage et lors de mes différentes visites.**

A l'issue de l'enquête un certificat d'affichage, daté du 03/04/26 m'a été transmis par le maire de Saint-André de Roquelongue (*annexe N°6*).





## **2.4 Concertation et information du public**

L'information de la population s'est réalisée par le biais de deux réunions publiques en début et en fin d'élaboration de la procédure du PLU, soit les 15.11.2018 et 17.12.2024. Peu de personnes y ont assistées, seuls les propriétaires intéressés par un classement constructible de leurs parcelles étaient présents. Régulièrement et au fur et à mesure de l'avancement du dossier, les documents leur étaient également présentés : sur le site Internet de la commune ; grâce au bulletin municipal d'informations ; la réalisation d'un article de synthèse dans un journal local ; la mise à disposition du public des études réalisées et du PADD ainsi que d'un registre permettant de recueillir les diverses remarques et observations.

## **2.5 Consultation du dossier par le public – Permanences**

Après concertation, avec le porteur de projet, cette enquête publique, dont le siège a été fixé en mairie de Saint-André de Roquelongue (11), s'est déroulée du lundi 02 mars au vendredi 03 avril 2026, soit une durée de 33 jours consécutifs, comme le stipule l'arrêté municipal N° 02-2026 du 05.02.26 de mise à l'enquête publique du 12.09.25 (*annexe N° 1*).

L'emplacement réservé à cet effet se trouvait dans une salle de réunion confortable qui jouxte la mairie et qui permettait des entretiens discrets avec le public et l'étude des documents dans d'excellentes conditions.

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

Les dossiers relatifs à cette enquête publique unique ont été mis à la disposition du public pendant toute sa durée :

- au sein de la mairie, pour les supports papier, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- sur le site Internet de la commune : <https://www.st-andre-roquelongue.com> pour sa version dématérialisée,
- sur la messagerie destinée uniquement à cette enquête publique unique ( [plusaintandre@mail.fr](mailto:plusaintandre@mail.fr) ) qui permettait de recueillir l'ensemble des avis et observations,
- sur une poste informatique mis gratuitement à la disposition du public au sein de la mairie de St. André de Roquelongue, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

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

Je me suis tenu à la disposition du public les :

- Lundi 02 mars 2026 de 08h45 à 12h15
- Mercredi 18 mars 2026 de 08h45 à 12h45
- Vendredi 03 avril 2026 de 13h45 à 18h00

Les permanences se sont tenues dans d'excellentes conditions relationnelles et matérielles.

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

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clôturé le registre en vertu de l'article 9 de l'arrêté d'ouverture et pris possession de l'intégralité des dossiers.

## **2.6 Rencontres avec le maire et visites des lieux**

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

Au cours de la 1<sup>ère</sup> réunion, divers dialogues ont pu avoir lieu pour programmer l'enquête.

C'est ainsi que j'ai retrouvé le 27 janvier 2026, dans les locaux de la mairie de St. André de Roquelongue, le maire du village, M. Jean-Michel FOLCH, assisté de la secrétaire générale, Mme. Audrey TRIBILLAC PAQUET, responsable de ce dossier. Au cours de cette rencontre les dossiers relatifs à l'abrogation de la carte communale et l'élaboration du PLU m'ont été présentés.

Une précédente enquête publique qui s'était déroulée du 08/11/25 au 09/12/25 et qui concernait uniquement l'élaboration du PLU, avait été annulée le 23 décembre 2025 (Arrêté municipal N° 13-2025) sur décision du maire du village. En effet, ce dernier avait considéré que cette enquête était incomplète car elle ne comportait pas l'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur. Pour garantir l'information complète du public et respecter la régularité de la procédure, une nouvelle enquête publique unique a été décidée portant sur l'abrogation de la carte communale et l'élaboration du PLU.

Afin de limiter les frais, j'ai proposé à M. FOLCH de ne pas rééditer un autre jeu de ces dossiers, qui aurait dû m'être remis pour étude, car j'utiliserai l'exemplaire remis au précédant commissaire enquêteur. Les documents relatifs à la carte communale y seraient ajoutés.

Les dates de cette enquête ont été arrêtées **du 02 mars au 03 avril 2026.**

En raison des élections municipales des 15 et 22 mars 2026, j'ai informé le maire du village de la possibilité de retarder cette enquête publique afin de la décaler de ces deux dates. M. FOLCH a décliné ma proposition.

Le 13.02.26, le maire du village m'a fait visiter le territoire communal. C'est ainsi, que j'ai pu découvrir et prendre conscience, au travers des informations fournies, des futures transformations à réaliser en fonction de la topographie du terrain et des projections pour les futures habitations. J'ai profité de cette visite pour constater l'installation des 7 affiches réglementaires jaunes, relatives à cette enquête publique unique.

Le 25.02.26, je me suis rendu, à nouveau, dans la commune de Saint-André de Roquelongue afin de comprendre plus précisément certains points, visiter à nouveau le quartier de Carbognès et vérifier les affichages effectués.

## **2.7 Autres rencontres et contacts**

Désirant recevoir des explications plus détaillées sur certains points précis, j'ai sollicité et parfois me suis déplacé :

- Le cabinet d'études SOLIHA et plus particulièrement la responsable de ce dossier, Mme. Yosser GALAI,
- Mme. Audrey TRIBILLAC PAQUET, secrétaire générale à la mairie de St. André de Roquelongue, chargée de cette enquête publique,
- Le bureau « Prévision » du SDIS, rédacteur de la réponse transmise à la DDTM dans ce dossier,
- Le Conseil Départemental de l'Accès au Droit (CDAD) pour résoudre des problèmes juridiques particuliers,
- Le Pôle développement territorial de la Chambre d'agriculture de l'Aude, concernant tout particulièrement les STECAL,
- M. Dominique TRICHADOU, commissaire enquêteur dans le cadre de la précédente enquête publique pour la remise (le 27.01.26 à Narbonne), de son dossier d'enquête « papier » afin d'éviter à la mairie d'autres frais de photocopies.

Chacun de ces interlocuteurs m'a toujours répondu rapidement et d'une manière très détaillée.

## **2.8 Composition du dossier**

Le dossier, relatif à l'élaboration du PLU, a été conçu par le cabinet d'études SOLIHA – MEDITERRANEE, sis 3, rue Monjardin à Nîmes (3000).

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

- Un registre d'enquête publique unique portant sur l'abrogation de la carte communale et sur l'élaboration du PLU de la commune de St. Paul de Roquelongue (32 pages)
- L'arrêté municipal du 05/02/26 portant sur l'ouverture de l'E.P. (4 pages)
- Les 4 publicités des 09.02.25 et 06.03.26, parues dans les journaux L'INDEPENDANT et MIDI LIBRE, concernant cette enquête publique unique.

*Pour l'élaboration du PLU*

- Un classeur contenant le rapport de présentation (64 pages)
- Un classeur intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (18 feuillets)
- Un document graphique (petite carte du village)
- Un plan coloré du village mentionnant les 4 OAP
- Un classeur dénommé « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (22 pages)
- Un classeur énoncé « Règlement écrit » (98 pages)
- Un plan appelé « document graphique », à l'échelle 1/11500
- Un classeur intitulé « Annexes » (36 feuillets)
- Un classeur renfermant les réponses des PPA interrogées : Chambre des Métiers du 04/04/25 (1 page) ; Office National des Forêts du 14/04/25 (2 feuillets) ; Service Départemental d'Incendie et de Secours du 18/04/25 (3 pages) ; Conseil Départemental de l'Aude du 15/05/25 (7 feuillets) ; Réseau de Transport d'Electricité du 19/05/25 (1page) ; TEREKA, distributeur de gaz, du 23/05/25 (1 feuillet) ; Chambre d'Agriculture du 18/06/25 (2 pages) ; Agence Régionale de Santé du 16/07/25 (3 feuillets) ; Direction Départementale des Territoires et de la Mer non datée (19 pages) ; Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels , Agricoles et Forestiers du 31/07/25 (2 feuillets) ; Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 27/08/25 (1 page) ; Service Logement Aménagement Mer et Territoire du 24/07/25 (2 feuillets) ; Communauté de Communes Région Lézignanaise, Corbières et Minervois du 05/06/25 (4 pages)
- Un recueil (37 pages) contenant : 3 délibérations du conseil municipal des 28/08/18, 17/02/22 et 20/02/25 ; une présentation du PADD (20 pages) et diverses explications fournies par SOLIHA (5 feuillets).

*Pour l'abrogation de la carte communale*

- Deux représentations graphiques de la carte communale du village.

## **2.9 Réponses de l'a MRAe et des PPA consultées**

### **MRAe**

Le 27/08/25, la Mission Régionale d'Autorité environnementale écrivait qu'elle n'avait pu émettre un avis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 16/08/25.

### **PPA consultées**

- **La Chambre des métiers et de l'Artisanat - Occitanie – Aude** : Dans sa réponse du 04/04/25, le CMA indique que les communes doivent porter un intérêt particulier aux artisans et qu'elle n'a aucune observation particulière à apporter.

- **L'office National des Forêts** : Dans son courrier du 14/04/25, il porte des conseils et indique les obligations qui doivent être respectées concernant les 2 massifs boisés présents sur le domaine communal qui relèvent du Régime forestier : La forêt communale de ST. André de Roquelongue (562ha 34a 83ca) et une partie de la forêt domaniale de Fontfroide (329ha 99a 62ca). Diverses informations sont mises en exergue dont : les accès à ces massifs pour les entretenir et lutter contre les incendies, la distance de construction (entre 30 et 50 m) par rapports à ces massifs.

- **Le Service Départemental des Services d'Incendie et de Secours** : Le 18/04/25, le SDSIS conseille et indique les prescriptions qui doivent être respectées : l'accessibilité des moyens de secours (largeur des voies ...) ; le débroussaillage ; la plantation de haies avec des essences moins inflammables ; la desserte par les réseaux dans le cadre de la défense contre l'incendie (points d'eau) ; la prévention des feux de forêts et de cultures ; la prise en compte des risques majeurs ; les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ; la cartographie de la commune à adresser au SDIS.

- **Le Conseil Départemental de l'Aude**, dans sa réponse du 19/05/25, cite des points particuliers dont : définir le projet d'habitat ; renforcer les équipements et appuyer l'économie locale ; améliorer les mobilités et la perméabilité ; préserver l'identité rurale et les paysages communaux ; interdiction d'une urbanisation linéaire en bordure des routes départementales sans aménagements sécurisés pour les accès aux maisons ; les excavations, les clôtures, les ouvertures des portails et stationnement automobiles ...

- **Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE)** indique dans son courrier du 19/05/25, qu'aucun ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension n'est exploité sur le territoire communal.

- **TEREGA** (distributeur de gaz) porte à notre connaissance, le 23/05/25, qu'aucune canalisation ne passe sur les terrains communaux.

- **La Communauté de Communes de la Région Lézignanaise, Corbières, Minervoises** (CCRLCM), dans sa réponse du 11/06/25, émet un avis favorable au projet de PLU.

- **La Chambre d'agriculture de l'Aude**, dans son courrier du 18/06/25, émet un avis favorable sous réserves (mentionner l'agriculture dans l'axe 2 du PADD ; supprimer la limite de surface pour les bâtiments de transformation ; s'assurer que le PLU permettra possible les projets de diversification vers l'agrotourisme pour les exploitants agricoles).

- **L'Agence Régionale de Santé**, indique, le 16/07/25, divers points particulièrement importants à compléter (la ressource en eau ; l'urbanisme favorable à la santé ; les mobilités douces/actives ; la lutte contre les plantes invasives allergènes ...). L'objectif du SCoT de réduction de 50% de la consommation des sols consommés entre 2013-2023 est largement respectée.

- **Le Service Logement Aménagement Mer et Territoire/Unité territoire Est** de la Préfecture de l'Aude, émet, le 24/07/25, un avis favorable au projet.

- **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** de l'Aude a émis, le 31/07/25 un avis favorable avec quelques réserves (mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT ; revoir l'étude de densification avec le projet communal en matière d'habitat ; proposer des OAP pour toutes les zones ouvertes à l'urbanisation ; réduire la zone Auer au périmètre de l'ancienne déchetterie).

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer**, émet un avis favorable à ce projet de PLU avec plusieurs conclusions dont :

\* Le PLU devra être mis en compatibilité avec le futur SCoT, actuellement en cours de révision,

\* le PLU devra apporter des justifications sur la projection démographique et le PADD devra si nécessaire, être clarifié en conséquence,

\* le PLU devra justifier de la modération de la consommation des espaces au regard de la consommation passée,

\* le PLU devra posséder une stratégie d'action face à la problématique de logements médiocres et de l'évolution des logements vacants,

\* toutes les zones ouvertes à l'urbanisation devront être couvertes par une OAP.

Toutes les PPA ont apporté des réponses positives à ce projet en incluant parfois diverses informations. Tous les avis émis sont « favorables » ou « favorables avec réserves ».

## **2.10 Étude des dossiers**

L'ensemble du dossier me paraît correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tant en ce qui concerne sa composition que les informations portées à la connaissance du public.

La présentation de l'enquête, les travaux à effectuer ainsi que les informations annoncées sont décrits et expliqués simplement.

Concernant tout particulièrement l'abrogation de la carte communale, les deux plans présentés sont bien lisibles.

Ces documents m'apparaissent accessibles à tout public.

## **3) OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **3.1 Remarques générales sur les observations**

Le 03 avril 2026, à l'issue de mon ultime permanence, j'ai clôturé le registre d'enquête publique, comme le stipulait l'article 9 de l'arrêté municipal.

**La messagerie a** enregistré 13 dossiers, qui ont été rapidement reportés sur le registre papier.

**Le registre « papier »** a recueilli un total de 31 participations.

Personne n'a demandé à utiliser le poste informatique installé dans les locaux de la mairie et aucune consultation du dossier n'a été demandée hors de mes permanences.

### **3.2 Examen des avis et réponses du porteur de projet**

En raison de la publicité effectuée, du nombre important d'affichages apposés et des informations diverses (réunions publiques, ...) présentées en amont de celle-ci, un public varié et relativement important s'est intéressé à cette enquête publique unique :

- 1<sup>ère</sup> permanence : 11 personnes (de 08h45 à 12h15)
- 2<sup>ème</sup> permanence : 14 personnes (de 08h45 à 12h45)
- 3<sup>ème</sup> permanence : 13 personnes (de 13h30 à 18h00).

L'implication du public peut être la révélation d'une information et d'une concertation préalables réussies. Il est vrai que ce dossier est à l'étude et présenté aux habitants depuis 2018. La venue d'autant de personnes durant mes permanences m'a obligé à allonger les plages horaires pour les recevoir.

La majorité des Saint-Andréens avec lesquels je me suis entretenue sont favorables à ce PLU. Toutefois :

- Je n'ai pratiquement reçu la visite que de propriétaires qui constatent qu'une de leurs parcelles, considérée urbanisable dans la carte communale, est devenue inconstructible avec le PLU ou qui désirent le changement de secteur d'un terrain positionné « A » ou « N » en parcelle constructible.

**L'intérêt privé ne peut supplanter l'intérêt collectif.**

- Par ailleurs, plusieurs personnes ont relevé des erreurs de zonage de leurs terrains.
- Les risques « incendie » et « inondation » ont été souvent avancés au cours des échanges avec les Saint-Andréens.
- Une infime minorité d'habitants refusent l'élaboration de ce PLU en réinterprétant les textes et documents présentés au public et dont certains se sont même permis de vouloir influencer mon opinion ( « ... *il apparait nécessaire que vous émettiez un avis défavorable sur ce projet* ... ; ... *de ne pas valider cette aberration* ... ») avec parfois une certaine véhémence et même un accent menaçant ( *M. le commissaire enquêteur : vous avez une responsabilité si vous validez ...* » ).

**Que fait-on, alors, de l'impartialité du jugement du commissaire enquêteur qui doit rester neutre ?**

J'ai fait part de tout ceci au maître d'ouvrage le 09 avril 2026 par procès-verbal de synthèse remis directement, de la main à la main, accompagné de ses propres annexes (*annexe N°7*). En date du 23.04.26 je recevais par courriel, la réponse du porteur de projet, point par point, inscrite **en rouge**. (*annexe N°9*).

-----

## Avis et question du public

A l'issue des nombreux entretiens et diverses observations inscrites sur la messagerie ainsi que sur le registre d'enquête, il ressort que la majorité des interrogations intéressent essentiellement le secteur de Carbougnès.

A la lecture des diverses contributions, il ressort que

### quatre thèmes émergent de l'ensemble des contributions :

**A)** Beaucoup d'habitants s'interrogent sur les eaux de ruissellement dans le secteur Carbougnès. Comme dans tout terrain pentu, les eaux pluviales vont automatiquement emprunter le dénivelé et inondent les rues et certaines parcelles habitées, en l'absence de leur recueil (bassin de rétention, fossés nettoyés, déviation ...).

Que comptez-vous faire pour y remédier d'une façon pérenne, sécurisante et efficace ?

***Réponse du maître d'ouvrage :** La situation actuelle ne permet d'intervenir que très partiellement sur les écoulements pluviaux sur le secteur de Carbougnès, la quasi-totalité des ruisseaux étant dans le domaine privé. La commune ne peut qu'inciter les propriétaires à les entretenir. Le PLU, dans son OAP 3 permettra un stockage de l'eau lors de l'aménagement qui évitera le ruissellement en aval et sécurisera la grande majorité située sur le bassin versant.*

**Avis du commissaire enquêteur :** Réponse exhaustive.

-----

- **B)** Une majorité de Saint-Andréens, ayant été spectateurs des incendies de l'été 2025 dans les Corbières, sont inquiets face aux risques de feu au niveau de leur village et tout particulièrement vers la zone Carbougnès.  
De futures zones urbanisées seront-elles limitrophes ou très proches des massifs forestiers ?  
Que prévoyez-vous pour essayer de prévenir et limiter ces risques ?

***Réponse du maître d'ouvrage :** Les incendies dramatiques d'août 2025 ont naturellement incité les élus à la réflexion, notamment sur les zones à urbaniser. Il en ressort qu'il est impératif que les OLD soient respectées, la commune met en place une démarche pédagogique dans un premier temps en lien avec la DDTM, le SDIS et l'ONF (réunion, conseils, accompagnement ...).*

*La question s'est posée de l'OAP 3 qui se situe dans le secteur de Carbougnès. Les conclusions sont les suivantes :*

- *Cette zone est actuellement en friche et entourée de zones déjà bâties, en l'état actuel, elle présente un danger en cas d'incendie.*
- *Le secteur situé en haut du quartier a actuellement une seule issue en cas d'incendie.*
- *Le PLU prévoit un bouclage avec « Les Vallons de Carbougnès » situé au sud, ce qui permettra une seconde issue en cas de danger.*
- *L'urbanisation de cette zone supprimera la friche sans ajouter de risque supplémentaire, au contraire.*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Toutes les communes de l'Aude et essentiellement celles sises dans les Corbières, vivent avec ce risque. Je souligne qu'aucun « PPR Feu » n'existe sur la commune.

Désirant savoir si de nouvelles dispositions allaient être prises par les services spécialisés de lutte contre les feux, suite aux incendies dans les Corbières de 2025, **j'ai interrogé le 30.03.26, le SDIS** (*annexe N° 4*) qui me transmet son analyse de la situation actuelle du risque Feu de Forêt sur le village (*annexe N°5*) en mentionnant que les prescriptions déjà indiquées dans sa réponse du 18.04.25 à la DDTM sont toujours d'actualité.

Le **SDIS** précise en conclusion que :

**« Le village de St. André de Roquelongue, étant un village hautement viticole, a depuis toujours une certaine protection contre le feu de forêts de par un aménagement de territoire Village/Culture/Garrigue. Le village grandit, la garrigue grandit, les cultures disparaissent. Il faut donc rester vigilant et recréer une autodéfense du village en :**

- **Luttant contre la déprise agricole,**
- **Créant et maintenant des accès,**
- **Débroussaillant suffisamment, notamment côté Nord et Est,**
- **Créant des points d'eau incendie nécessaires et suffisants. »**

**En conclusion, les constatations relevées par les services spécialisés de défense contre les incendies (SDIS)** ne sont pas alarmantes. Ils suggèrent de prévenir le danger et surtout de respecter les consignes déjà établies.

Aucune autre réglementation ou restriction complémentaires n'existent et ne sont prévues après les incendies de 2025, comme le précise les spécialistes des feux de forêt.

Par ailleurs, **L'Office National des Forêts** a souligné, dans sa réponse du 14.04.25 à la DDTM, qu'un espace de 30 à 50 mètres devait exister entre les parties boisées et les zones en cours d'urbanisation pour éviter les problèmes de chute d'arbres et de branches.

Cet espace devrait également permettre d'éloigner les futures constructions des zones arborées.

-----

- **C)** L'augmentation du nombre d'habitants en 2030 est jugée « hypothétique » et surtout le nombre de logements trop important. Ces prévisions sont-elles exagérées ?  
Peuvent-elles être explicitées ?

**Réponse du maître d'ouvrage :** *La commune a investi lors des 10 dernières années pour accueillir une population de l'ordre de 2000 habitants. Elle est équipée en conséquence (Station d'épuration, réservoir d'eau, école ...). Cette augmentation de population a été anticipée et les services prévus à cet effet. La viabilité des commerces existants et à créer nécessite une population de cet ordre.*

**Avis du commissaire enquêteur :** S'agissant du nombre de logements prévus à la construction, l'étude faite par les différents services de l'Etat, pour ce dossier, repose sur un apport de 199 nouveaux arrivants pour atteindre 1.690 habitants en 2035. Or, en mars 2026, 1.662 personnes résident déjà sur la commune.

-----

- **D)** L'augmentation de la population entraîne, de fait, la création de nouveaux logements. Le réseau routier interne au territoire communal pourra-t-il y faire face ?

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Le cœur de village n'a pas été prévu pour la voiture, c'est pourquoi les services et commerces ont été déplacés sur l'avenue du foyer, périphérique du cœur de village mais offrant un lieu de vie et du stationnement. La création de lotissements prévoit dans chaque OAP la circulation et la voirie adaptée, chacun ayant pour voie de destination une route départementale largement calibrée pour accueillir cette nouvelle circulation. (Je tiens à préciser que comme j'ai pu le signaler dans un mail lors de l'enquête publique, la circulation dans l'OAP 1 a été légèrement modifiée, permettant d'avoir 2 issues).*

**Avis du commissaire enquêteur :** Réponse du maître d'ouvrage claire et bien explicitée.

-----

## Observations et interrogations

- 1) Observation sur registre du 02.03.26 de **M. Jean-Paul LAFON**, lequel s'interroge sur le classement de ses deux parcelles qui se jouxtent : seule la C 574 est classée en « U » et pas la C 572. Pourquoi la seconde n'est-elle pas dans la même zone ?

**Réponse du maître d'ouvrage :** *La loi climat et résilience ayant limité les surfaces à urbaniser des communes, le souhait du conseil municipal de relier deux zones déjà urbanisées n'a pu être réalisé dans sa totalité, ce qui explique qu'une seule des deux parcelles est classée en AU du PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur :** Je rappelle qu'une forte dynamique de construction a perduré de 1980 à 1990, entraînant un fort recul de la superficie agricole et naturelle. Cette urbanisation s'est effectuée, la plupart du temps, de manière diffuse ce qui a obligé la commune à de gros frais pour relier ces nouvelles constructions aux divers réseaux existants (eau potable, électricité, eaux usées) et forcé cette nouvelle population à utiliser régulièrement leur véhicule automobile, entraînant de la pollution.

Or, depuis les années 2000, le PLU est arrivé avec pour mission un renouvellement urbain et une planification de tous les projets pour freiner l'étalement urbain, modérer la consommation de l'espace et préserver les corridors écologiques.

D'où les contraintes actuelles qui sont de densifier les zones déjà urbanisées et interdire toute nouvelle construction (sauf exceptions justifiées) sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

-----

- 2) Interrogations verbale du 02.03.26 et écrite sur le registre du 18.03.26. **M. Daniel ABADIE et son épouse** ont acquis le 06.08.1997 une parcelle N° 1959, sur laquelle ils ont bâti leur maison d'habitation. Le reste du terrain est devenu une vigne en 2004, cultivée par l'intéressé, suite à une reconversion professionnelle.

Lors de la présentation du PLU, ils découvrent que l'intégralité de leur parcelle a été classée « A ». Ils ne comprennent pas ce changement, puisqu'elle est urbanisée ! Y aurait-il une division de leur terrain sans qu'ils en soient informés ?

Par ailleurs, la partie cultivée de ce terrain est entourée sur trois côtés par des terrains construits, eux aussi. La proximité de ces parcelles urbanisées ne permet plus une exploitation normale de sa vigne. En

effet, les règles d'épandage des produits phytosanitaires sont devenues draconiennes l'empêchant de traiter correctement ses cultures. A ceci s'ajoute le bruit des engins agricoles mal perçu par ses voisins. Tout ceci créé constamment des tensions avec son entourage en raison de ces nuisances.

**Réponse du maître d'ouvrage :** *La parcelle A 1959, déjà constructible dans la carte communale en vigueur, bâtie en partie et complètement entourée de parcelles bâties, peut en effet être considérée comme dent creuse. Elle pourra, de fait, être classée en UB. Cependant, il s'agit d'un potentiel d'une superficie relativement importante, supérieure à 5000m<sup>2</sup>, qui viendra remettre en question l'étude de densification à propos de laquelle l'Etat avait déjà exprimé un besoin de précision. Dans les scénarii de densification, elle sera envisagée (de manière purement théorique, sans notion d'applicabilité) comme un potentiel projetant un aménagement d'ensemble pour environ 6 logements.*

**Avis du commissaire enquêteur :** Effectivement, pourquoi cette parcelle urbanisée légalement depuis plus de 20 ans est-elle classée subitement « A » ? Entourée sur trois côtés de terrains construits, cette vigne ne peut plus être exploitée correctement et pose de sérieux problèmes de voisinage (bruit, pollution ...). Cette parcelle constitue une dent creuse, au sens du Code de l'urbanisme (parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit).

-----

**3) Observations écrites sur la messagerie les 02 et 09.03.26 par M. et Mme. CASSE qui désirent comprendre pourquoi : leur parcelle entière 1705 n'est pas totalement incluse dans la zone UB du PLU ?**

La totalité des 11 documents transmis : courrier du 05.03.26 ; plans agrandis de la parcelle 1705 ; courrier de SOLIHA du 25.02.25 ; certificat d'urbanisme du 21.04.1999 et décision rendue le 21.06.2023 par le Tribunal administratif de Montpellier sont reportés sur le registre « papier » et mis en annexe du P.V. de synthèse.

Les conjoints CASSE ont construit légalement, courant les années 1999/2000 (voir certificat d'urbanisme positif du 21.04.1999) sur cette parcelle classée « constructible », une maison d'habitation et une piscine. En 2017, une erreur a été commise par la mairie dans la constitution du dossier d'enquête publique relatif à la révision de la carte communale, classant la totalité de ce terrain N° 1705 en « A », alors qu'il était déjà urbanisé.

Après plusieurs demandes faites par M. et Mme. CASSE auprès de la mairie pour rectifier cette erreur, les deux extrémités de la parcelle (1.000

m2 chacune) leur ont été concédées et replacées en « UB », laissant une zone centrale, reliant ces deux premiers terrains, en « A ».

Les propriétaires réclament que l'intégralité de la parcelle 1705 soit reconnue comme étant entièrement urbanisable (à l'exception d'une frange classée zone inondable) comme elle l'était avant l'erreur commise et non divisée en 3 terrains classés : « UB » pour le premier, puis « A » pour le central et enfin « UB » pour le troisième.

M. et Mme. CASSE ont fait un recours auprès du Tribunal administratif de Montpellier, pour que l'erreur soit rectifiée et retrouver enfin le classement initial. Ils ont obtenu satisfaction par cette juridiction : décision rendue par le T. A. du 21.06.2023.

**Réponse du maître d'ouvrage :** *L'arrêt du tribunal administratif porte sur la validité dans sa forme d'un arrêté négatif de CUB et en aucun cas sur la constructibilité de la parcelle A 1705. Une partie est classée en UB mais la superficie de la parcelle ne permet pas de la classer totalement pour les mêmes raisons que pour la parcelle vue ci-dessus. La configuration et la localisation de la parcelle A1705 interroge en ce qui concerne son inclusion dans la zone UB. En effet, il s'agit d'une parcelle de grande taille (1,2ha dont 1 constructible), qui, bien que partiellement construite sur 3 de ses 4 limites séparatives, est localisée en marge de la lisière urbain-rural, et représente un espace non-artificialisé non-négligeable qui s'étend sur plus de 200m linéaires entre la maison d'habitation de la parcelle A1705 et les fonds de jardins (également non-artificialisés mais de moindre superficie) des parcelles A176, A175 et suivantes. Aussi, inclure cette parcelle dans sa totalité, au regard de sa superficie, en zone constructible, aurait nécessité de prévoir une ouverture à urbanisation (zone AU) sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, et donc de remettre en question le projet d'intérêt général d'habitat prévu par la commune.*

*En sus, le délai de validité d'un CUB est de 18 mois (voir : service-public.gouv.fr). Aussi, nonobstant la décision du T.A. de 2023, il ne faut pas perdre de vue que le Cub a initialement été accordé en 1999. Même si cette parcelle a été construite dans la foulée, le droit à construire n'est pas figé dans le temps. La révision du PLU n'oblige donc pas à le maintenir, en particulier si, comme expliqué ci-dessus, le maintien d'une parcelle d'une telle superficie remet en question le projet communal. C'est la raison pour laquelle, seule une partie de cette parcelle est maintenue constructible pour permettre au potentiel pétitionnaire d'envisager la construction d'une maison individuelle.*

**Avis du commissaire enquêteur :** Une décision de justice doit être respectée, mais cette décision porte-t'elle sur le Certificat d'Urbanisme ou sur la possibilité de construire sur la totalité de la parcelle ?

Face à ce manque de précision, trois juristes professionnels (1 avocat et 1 notaire + 1 autre avocat du CDAD) ont été interrogés par mes soins,

lesquels fournissent des explications qui ne sont pas toujours convergentes.

-----

- 4) Avis inscrit sur la messagerie le 17.03.26, Mme. Gislaine DARRE COLOMINO indique « *Mon frère et moi-même sommes propriétaires d'un terrain de 25 ares (section A 1559) au lieu-dit Carbougnès. Le 05.07.2008 nous avons demandé au maire la possibilité de le rendre constructible, ce qui n'a pas été possible. Ce terrain était une terre agricole cultivée par notre grand-père. La vigne a été arrachée depuis plusieurs années et la parcelle est en friche. Elle est entourée de toute part de parcelles construites. Par ailleurs, la classer en zone « U » permettrait à tout ce secteur d'être construit et surtout de nous donner la possibilité d'y accéder, car aucun chemin ne nous le permet, ne serait-ce que pour l'entretenir (constaté par huissier le 07.04.2004).* »

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Cette parcelle, classée dans la carte communale en « zone verte » ne peut être urbanisée sans y associer les parcelles contigües, ce qui porterait la surface à urbaniser à plus d'un hectare, nécessitant d'y envisager une opération d'aménagement d'ensemble d'ampleur, nécessitant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un montage foncier complexe, associant un nombre important de propriétaires.*

- *D'une part, la faisabilité d'un projet d'une telle complexité serait difficilement envisageable, présentant un risque de rétention foncière si les propriétaires ne trouvent pas d'accord sur le projet que leur imposerait l'OAP ; la création d'une ZAC (ou d'une ZAD) aurait alors pu être envisageable, sous maîtrise d'ouvrage publique, or, l'objet de la demande de Mme DARRE COLOMINO porte sur la réalisation d'une maison individuelle, incompatible avec un projet d'ensemble.*
- *D'autre part, même si considérée comme en densification, l'assiette foncière d'un tel projet, pour une densité de 18 logements/ha, permettrait d'accueillir environ 25 logements. Cela remettrait en question le projet communal d'ouverture à urbanisation de 63 logements en extension (pour déjà 103 logements).*

**Avis du commissaire enquêteur :** Réponse logique du porteur de projet en fonction de la réglementation de plus en plus stricte. Toutefois, un droit d'accès à leur terrain enclavé est obligatoire et doit être réglé par Mme. DARRE et ses voisins qui entourent sa parcelle. Cette dernière, avant d'ester en justice, doit se rapprocher d'un conciliateur de justice, qui est bénévole et donc gratuit, pour essayer de trouver une solution à ce différend.

-----

5) Observations écrites sur le registre le 18.03.26 : **M. Thierry POUCH** demande que « les parcelles suivantes, lui appartenant, entrent dans une zone urbanisable :

- Lieu-dit LA CROIX : B3 (41a 90ca) ; B4 (43a 05ca) ; B5 (54a 65ca) et B6 (1ha 08a 25ca).

- Lieu-dit LE VILLAGE : A0185 (18a 40ca) et A0186 (17a 50ca).

Les maire et maire-adjoint de l'époque lui avaient indiqué que les parcelles B3 et B4 seraient constructibles car l'éclairage public est à proximité ainsi que le réseau d'eaux usées. Par ailleurs un projet de construction d'un lotissement était en cours, un peu plus loin. »

**Réponse du maître d'ouvrage** : *Intégrer ces parcelles engendrerait une surface de ZAU de plus de 5 ha supplémentaires ce qui est incompatible avec le SCOT et les choix de ZAU faits par le Conseil Municipal.*

*De surcroît, les parcelles B0003 B0004 et B0005 sont déconnectées de la trame urbaine. Il serait illogique de les intégrer à un projet urbain cohérent. Il en va de même pour les parcelles A0185 et A0186, qui seraient isolées à l'arrière du cimetière, sans connexion directe avec la voirie, et partiellement couverte par le PPRi.*

**Avis du commissaire enquêteur** : La réponse argumentée n'appelle pas de remarques particulières.

-----

6) Observations inscrites sur la messagerie le 18.03.26 : *Sur 62 pages, Mme. DEGUELDRE Elodie* commente le PLU en fournissant son interprétation des divers documents mis à l'enquête publique. Tous les feuillets seront au registre d'enquête « papier » et annexés au P.V. de synthèse.

**Réponse du maître d'ouvrage** : *L'analyse foncière (potentiels de densification, dents creuses, consommation foncière, etc.) sera revue et vérifiée. Il s'agit d'une prescription importante formulée par l'Etat à l'arrêt du PLU.*

*Les potentiels de densification seront donc réévalués, comprenant :*

- *Une analyse plus rigoureuse des possibilités d'urbanisation sur dents creuses de petite taille, avec un coefficient de rétention foncière de 50%,*
- *Une réévaluation des potentialités de construction des fonds de jardins par division parcellaire, avec un coefficient de rétention de 25%,*
- *Une inclusion des potentialités d'urbanisation de grandes dents creuses (>5000m<sup>2</sup>), envisageant la réalisation d'opérations d'habitat groupé de densité moyenne, sans coefficient de rétention,*
- *Un maintien de l'étude de la vacance,*

- *Une correction des potentialités de renouvellement urbain. L'analyse des permis de construire dans le rapport de présentation, dans le cadre de la réévaluation de la consommation foncière demandée par l'Etat à l'arrêt du PLU, montre une incohérence des chiffres retenus sur la base de données Sit@del2 utilisée dans le cadre de l'étude de densification. En effet, il apparaissait déjà peu probable que, dans une commune telle que Saint-André-de-Roquelongue, dont le vecteur de développement principal repose sur le développement pavillonnaire, plus de 60 logements sur 157 (38%) soient issus du renouvellement urbain (division de logements pour du collectif ou changement de destination). Une première lecture des permis de construire minore très largement ce chiffre.*

*Aussi, si la révision de l'étude conclura inéluctablement à une possibilité d'accueil démographique revue à la hausse sur les potentiels de densification, elle conclura également à une projection d'accueil moindre en renouvellement urbain.*

*Le conseil municipal a choisi de faire un phasage conditionné pour les OAP.*

*Concernant la demande de réduction de la densité prévue sur l'OAP 3, la commune rappelle que la densité retenue respecte les objectifs fixés par le SCoT, qui impose une densité minimale de 15 log/ha, et anticipe ceux fixés par le SCoT en cours de révision, soit 18 log/ha. La densité prévue sur l'OAP 3 s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations supra-communales auxquelles le document d'urbanisme doit se conformer. Par ailleurs, le nombre de logements à produire a été défini à l'échelle communale afin de répondre aux objectifs démographiques et de développement fixés dans le PADD. Ce volume global de logements a ensuite été réparti entre les différentes OAP identifiées sur la commune. Dans ce cadre, une réduction de la densité sur l'OAP 3 entraînerait mécaniquement une diminution du nombre de logements prévus sur ce secteur. Afin de maintenir les objectifs globaux de production de logements, les logements supprimés devraient alors être reportés sur les autres secteurs d'OAP. Or, les autres OAP présentent également des contraintes propres qui limitent les possibilités d'augmentation de la densité. Une réduction de la densité sur l'OAP 3 apparaîtrait donc difficilement compatible avec l'équilibre global du projet communal.*

*Concernant les autres remarques relatives au risque incendie, un schéma de mobilité incendie sera mis en place, et le tableau sera mis à jour en prenant en compte le caractère « inflammable » dans le choix des plantes. En effet, ces aspects techniques seront étudiés de manière approfondie lors de la conception des opérations, en lien avec les services compétents, notamment le SDIS, afin de garantir la conformité*

*des projets aux exigences réglementaires en matière de défense incendie et d'accessibilité des secours.*

*Ainsi, la commune maintient la densité prévue sur l'OAP 3, celle-ci étant conforme aux objectifs du SCoT et nécessaire pour atteindre les objectifs globaux de production de logements, tout en précisant que les enjeux liés au risque incendie seront pris en compte lors des phases ultérieures de conception et d'aménagement du secteur.*

**Avis du commissaire enquêteur** : Je reconnais la pertinence de certaines observations soulevées par Mme. DEGUELDRE et les réponses précises qui y sont apportées.

Toutefois, je rappelle les fonctions du commissaire enquêteur qui doit, en outre : écouter les interventions des habitants avec un grand intérêt, expliquer le dossier et accepter toutes les observations positives, négatives et même parfois farfelues du public avant d'afficher son avis. Mais en aucun cas il ne doit accepter que l'on oriente sa décision finale (dixit l'intéressée « *il apparaît nécessaire que vous émettiez un avis défavorable sur ce projet ...* »).

Où se trouverait, alors, l'impartialité de son jugement ?

-----

- 7) Commentaire écrit directement sur le registre d'enquête le 18.03.26 par les porteurs du projet photovoltaïque au sol (**M. Lionel FOULQUIER : Sté. Energies des Territoires** et **M. Théo LOUP : Sté. SERHY Ingénierie**).

Leur projet devrait s'implanter au lieu-dit « Le Bugue », sur des parcelles communales (N° 1774 et 662, ainsi que sur des terrains privés (AU 1775 et OA0177 et OA0178). Ils désirent étendre la zone AU du projet sur les parcelles mitoyennes B320, 321, 322 et 323 (des accords fonciers avec les propriétaires privés sont pris).

Le bureau d'études environnement qui a été mandaté pour ce projet a finalisé l'état initial de l'étude d'impact et les Stés. Energies des Territoires et Serhy envisagent de déposer une demande de permis de construire à l'automne 2026.

**Réponse du maître d'ouvrage** : *Aucune objection à ce que les parcelles demandées soient classées en AUer*

**Avis du commissaire enquêteur** : La production de logements implique automatiquement une pression sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) pour trouver des surfaces urbanisables. En effet, la préservation de ces espaces naturels et agricoles apparaît essentielle dans un objectif de pérennisation de l'activité agricole. Toutefois, les installations de productions d'énergie photovoltaïque au sol peuvent bénéficier du principe de dérogation au calcul de la

consommation des ENAF, eu égard à l'arrêté du 29.12.2023, d'autant plus si ces terrains ne sont plus cultivés.

Un avis positif est donné d'autant plus que :

- la commune de St. André de Roquelongue agit en faveur de la transition énergétique (baisse de la consommation d'électricité et production de l'électricité dite verte),
- la centrale photovoltaïque aura un impact positif pour le climat en produisant de l'énergie renouvelable et revalorisera une zone géographique inexploitée,
- la production d'énergie de ces panneaux photovoltaïques aura des retombées économiques sur les finances du village.

-----

- 8) Observations portées sur le registre le 18.03.26 par Mme. Marie-Dominique FIEVRE, sur 23 pages qui seront jointes au P.V. de synthèse transmis au porteur de projet. Sur ses demandes (page 3) : seuls les points 3 (retrait des parcelles de Carbougnès) et 4 (risques croissants sur ce secteur des incendies et inondations) seront étudiés, les autres demandes n'ont aucun lien avec la présente enquête.

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Les parcelles concernées par le classement AU sont déjà dans la zone constructible de la carte communale. La commune a fait effectuer un schéma pluvial du secteur de Carbougnès. Le fait d'urbaniser ces parcelles permettra de mettre en place une rétention d'eau qui captera le bassin versant.*

*Pour ce qui est du risque d'incendie, ces parcelles ne sont pas limitrophes de zones boisées et sont actuellement en broussailles, le fait de l'aménager réduira le risque d'incendies, de plus, cela permettra d'y implanter une borne de défense incendie et l'éventuel aménageur de l'OAP aura à sa charge un raccordement de voirie avec le chemin de Carbougnès, ce qui désenclavera par un second accès le secteur situé au-dessus où une dizaine de maisons sont déjà construites et permettra une évacuation plus efficiente du secteur en cas de sinistre.*

*Enfin, le secteur n'est pas concerné par le PPR feu, document applicable de référence portant sur la protection incendie.*

**Avis du commissaire enquêteur :** Je prends acte de la réponse claire du porteur de projet qui s'est déjà expliqué précédemment sur l'aspect incendie.

-----

- 9) Observations inscrites sur les registre et courriel du 18.03.26 : de **Mme. Amanda ATTELA** qui demande des explications quant au classement de ses deux parcelles C1616 et C1613 sises en « A » dans le projet de PLU, objet de cette enquête publique. Sa correspondance est

accompagnée de 22 documents : courriels adressés à la mairie pour pouvoir recevoir de l'eau potable sur ces deux terrains non cultivés ; d'une synthèse de sa présente demande ; de photos et plans ; d'études, tous joints au P.V. de synthèse adressé au maire du village.

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Les parcelles citées ne sont pas dans les zones à urbaniser du PLU, car en partie concernées car le PPRI, elles ne sont pas en prolongement de la zone déjà urbanisée et ne font pas partie des lieux que le conseil municipal a choisi de développer.*

*La commune n'est aucunement obligée d'autoriser le branchement en eau potable vu que toute construction, même provisoire y est interdite. L'urbanisation simple de ces deux parcelles en retrait d'une opération récente et cohérente impacterait, structurellement et sur le plan paysager, le front urbain matérialisé par cette dernière.*

**Avis du commissaire enquêteur :** La demande de Mme. ATTELA indique sa vision et son interprétation de certains thèmes du PLU et du PADD qui portent essentiellement sur le zonage « A » de ces terrains. Sa question sous-jacente est : « pourquoi classer les deux terrains lui appartenant en « A » dans le cadre éventuel d'une constructibilité qui n'est pas imminente (dixit l'intéressée).

- L'article R 151-22 du code de l'urbanisme précise que « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Il ne s'agit, donc, pas nécessairement de parcelles en culture mais de terrains qui ont une vocation agricole. En limite du village, la plupart des parcelles ont été, à un moment donné, cultivées. Souvent c'est la spéculation foncière qui a entraîné la disparition des cultures sur ces espaces.

Pourtant, on peut aisément imaginer que ces friches accueillent, demain, un troupeau de bovins ou d'ovins, de la volaille, des vignes ou toute autre activité agricole. Une parcelle peut être qualifiée d'agricole dans la mesure où il est possible de la remettre en culture, quelle que soit la qualité de la terre.

- Concernant l'arrivée d'eau dans ses parcelles, sollicitée auprès de la commune : « *Normalement une commune ne peut refuser de raccorder un terrain au réseau d'eau potable. Cependant, si la parcelle ne correspond pas aux caractéristiques définies dans le règlement de la zone « UB » (c'est-à-dire s'il ne s'agit pas d'une construction ou d'une installation qui requiert une alimentation en eau) il est possible à la commune de refuser le raccordement au réseau de distribution.* » (Confère réponse du Ministre de la Transition Ecologique et Solidaire, publiée au J.O. du Sénat, le 17.10.2019, page 5305).

- La situation géographique de ces parcelles est peu propice à un classement « UB », comme demandé par Mme. ATTELA, car trop proches de la zone inondable du PPRi et se trouvant en zone « A ». Il est à rappeler que l'un des deux terrains est amplement impacté par la zone inondable.

Par ailleurs, je rappelle mes explications portées à l'avis N° 1, relatives à la modération. Les contraintes actuelles exigées, qui sont de densifier les zones déjà urbanisées et interdire toute nouvelle construction sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (sauf exceptions justifiées).

-----

**10) Interrogations portées sur le registre le 18.03.26 par M. et Mme. GUILLON** qui indiquent « être propriétaires des parcelles 686 et 670 sur la carte communale, divisées et renommées 2674, 2591 et 2592 (sur [geoportal.gouv.fr](http://geoportal.gouv.fr)), les parcelles 671, 675 et 676 (gardant la même dénomination). Toutes ces parcelles sont situées en zone constructible sur la carte communale et ont reçu un permis de construire :

- PC 0113322510010 (parcelles 2592+) ex 670, projet en cours,
- PC 0113322510011 (parcelles 2674 et autres), ex 686, projet en cours,
- PC 0113322510005 (parcelle 671) bâtie,
- PC 0113322510007 (parcelle 676) projet en cours ;
- PC 01133216L0011 (parcelle 675) bâtie.

Le PLU recense (page 54) les parcelles 676, 670 et 686 en « dents creuses » au milieu d'une zone urbaine.

Toutefois, sur la carte globale du PLU, ces terrains ne sont plus dans la zone constructible.

Nous en concluons que les cartes de densification présentées dans le PLU ne sont pas actualisées et ne tiennent aucun compte de la réalité du terrain. Nous demandons la réintégration des parcelles 676 et 670 (renommées 2674, 2591 et 2592) dans le contour de l'enveloppe urbaine. Pièce jointe : une carte superposant la carte communale et la carte proposée par le PLU sur le secteur de CARBOUGNES. »

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Il s'agit d'une erreur de cartographie, les parcelles citées doivent être classées en zone UB.*

**Avis du commissaire enquêteur :** Le changement de zonage doit donc être effectué.

-----

**11) Dossier déposé sur le registre le 18.03.26 par M. IHAMOUINE** au nom de l'indivision Klif, Lalia et Sara IHAMOUINE. 53 feuillets (tous mis en copies au P.V. de synthèse) composent ce dossier qui se subdivise en :

des observations diverses avec photos à l'appui ainsi qu'un courrier détaillé lequel indique les observations suivantes :

- **N°1** : « *respecter l'objectif N° 2 de la délibération de prescription du PLU et mettre en conformité toutes les pièces du PLU (rapport de présentation, PADD, zonage et règlement) avec la délibération de prescription.*
- **N° 2** : *Définir à minima dans le rapport de présentation les notions de dents creuses et de parties urbanisées de la commune.*
- **N° 3** *Recommander que les terrains se trouvant dans l'enveloppe urbaine et ayant obtenu un permis de construire avant le 17.02.2022 soient inscrits en zone « U » du PLU et ceux ayant obtenu un permis après cette date ou n'ayant jamais obtenu de permis de construire soient inscrits en zone « AU » du PLU.*
- **N° 4** : *Recommander le classement en espace boisé des dents creuses du secteur de Carbougnès ; considérer que l'espace disponible au titre des dents creuses, espaces interstitiels et parcelles résiduelles suffit à satisfaire l'objectif de 199 habitants supplémentaires ; recommander qu'aucun logement ne soit bâti en extension.*
- **N° 5** : *Constater les incohérences dans la succession des pièces du PLU ; recommander l'abrogation de la délibération 09-22.*
- **N° 6** : *Evaluer l'opportunité de faire un signalement article 40 du CPP au procureur de la république.*
- **N° 7** : *Emettre un avis défavorable à ce projet de PLU ; travailler sur une refonte des pièces du PLU pour un rééquilibrage cohérent avec les objectifs du PADD et notamment les fortes réserves de la DDTM. »* et une autre conclusion : « Notre démarche s'inscrit dans une logique simple avec la cohérence du zonage, la sécurité des habitants et une sobriété foncière. Nous ne contestons pas le principe d'un PLU révisé. Nous demandons que les parcelles OA0177 et OA0178, classées aujourd'hui en zone agricole alors qu'elles ne relèvent plus d'une vocation agricole réelle, soient regardées comme ce qu'elles sont sur le terrain : des franges urbaines déjà équipées, mieux adaptées que des pinèdes éloignées pour accueillir une part de l'effort d'habitat de la commune ».

**Réponse du maître d'ouvrage** : *Les parcelles citées ne sont pas dans les zones à urbaniser du PLU car en partie concernées car le PPRI, elles ne font pas partie des lieux que le conseil municipal a choisi de développer.*

**Avis du commissaire enquêteur** : Un permis de construire n'est pas éternel. La réglementation précise qu'il reste valide 3 ans, avec une possibilité de proroger sa date de validation d'un an, en faisant une demande à la mairie du lieu. Si la réponse de cette dernière est positive, un renouvellement d'une nouvelle année peut être demandé.

Donc, un permis de construire peut avoir une durée totale de « vie » de 5 ans.

Pourquoi permettre à des propriétaires qui n'ont toujours pas commencé leur construction dans les temps impartis (entre 3 et 5 ans) de bénéficier encore d'un nouveau délai, alors que la législation actuelle réclame une diminution des parcelles constructibles ?

-----

**12) Observations déposées sur le registre le 19.03.26 par **Mme. Sylviane DURAND.****

**Observation d'ordre général**

*Interdiction des canisses pour les clôtures* : cette interdiction me paraît excessive. Les canisses en roseaux étaient traditionnellement utilisées dans notre région pour clôturer les jardins. Elles ne sont pas inesthétiques

*Obligation de clôtures maçonnées ou grillagées* : quid des clôtures en bois ? Le bois est aussi esthétique qu'un mur plein ou du grillage.

**La page 9 du PADD est incompréhensible.**

**Le PADD et l'augmentation de la population**

Le PADD prévoit la construction de *128 logements pour 199 habitants* supplémentaires. Cela fait 1,5 personnes par maison. Ce taux d'occupation paraît faible s'agissant de la construction de maisons individuelles, hormis les 16 logements de la résidence senior.

Sur la base du taux d'occupation actuel de 2,29 personnes par ménage, le besoin de construction est de 86 logements et non de 128, soit une différence de 42 logements. Cela ferait 23 logements en dents creuses et 53 en densification/extension.

**La construction de 128 logements est surdimensionnée au regard de l'augmentation attendue de la population.** La Préfecture de l'Aude fait remarquer dans ses attendus : » Le projet de la commune est surestimé en nombre de logements supplémentaires et de surface à ouvrir à l'urbanisation ».

J'ajoute que *l'accroissement de la population* au cours de ces dernières années est déjà important. La préfecture de l'Aude pointe un nombre d'habitants de 1377 en 2020. L'objectif en 2035 de 1690 habitants constituerait une hausse de 22% de la population. C'est beaucoup.

Par ailleurs les chiffres INSEE de 2020 figurant dans le dossier présenté font état de 49% des ménages installés dans la commune depuis moins de 10 ans. 29% de la population est sur la commune depuis moins de 4 ans. Compte tenu du nombre de constructions nouvelles entre 2020 et 2025, la population nouvellement installée s'est encore accrue. Ces chiffres traduisent un bouleversement complet de la population.

**Une limitation des constructions est souhaitable. Saint André est devenu un village de lotissements.**

**Le nombre de logements construits en densification/extension :**

OAP1 42 16+26

OAP2 18

OAP3 20

OAP4 25

soit 105 sur les OAP auxquels on ajoute 23 logements dans des dents creuses pour arriver à un total de 128 logements.

**A quel niveau se situent les 14 logements de la friche industrielle ?** Ils ne semblent pas apparaître dans les différentes OAP.

**OAP4**

Par où se fait l'accès à ce lotissement ? Le chemin derrière les vignes n'est pas adapté à une circulation à double sens.

**OAP1**

Qu'est-il prévu pour les platanes situés en bordure de la cave coopérative ? Disparaîtront-ils au bénéfice des 14 logements de la friche industrielle ? Ce serait dommage.

**Séquencement des opérations d'urbanisme**

Avant toute opération d'extension, il faut commencer par l'OAP sur la cave coopérative. Ne pas entamer d'extension avant réalisation de cette OAP.

**Réhabilitation du cœur de village**

Le centre ancien du village ne bénéficie d'aucun projet de mise en valeur ou de réhabilitation. Il faudrait y améliorer le cadre de vie : la place de l'église est négligée. Il en est de même de la place où se situait avant l'épicerie.

De plus certaines maisons sont visiblement abandonnées. N'existe-t-il pas de dispositif pour inciter les propriétaires à rénover les logements ? Pourquoi construire de nouvelles maisons alors qu'on pourrait rénover et y loger de la population ? Il pourrait y avoir de petits appartements dans des grandes maisons et des petites maisons de village réhabilitées. Cela conviendrait pour des personnes seules.

**Conséquences de l'accroissement de la population sur la circulation avenue de Donos**

Nonobstant les dents creuses, 85 (42+18+25) logements auxquels vont s'ajouter les 14 logements de la friche industrielle soit 99 logements supplémentaires sont prévus en construction autour de la cave coopérative. Cela va provoquer une hausse très importante de la circulation automobile qui va impacter de manière excessive la tranquillité des habitants actuellement installés avenue de Donos, Avant de penser à accroître la population, il faut penser à la qualité de vie des habitants actuels.

J'ajoute que l'avenue de Donos présente un point noir au regard de la sécurité, non résolu à ce jour : il y a un virage sans visibilité et les piétons ont peur quand ils y passent.

**Question annexe**

Au cours de la réunion électorale du 13 mars, Monsieur le Maire a indiqué qu'il imposerait au promoteur du terrain de la cave coopérative d'installer sur le

lotissement un point de collecte des ordures ménagères. C'est très bien.  
Lorsque je visualise sur le plan l'emplacement de ce point de collecte, je constate que cela va l'éloigner de l'emplacement actuel par rapport à l'avenue de Donos. Si cela entraîne la suppression des bacs à déchet actuels au Bugua ou avenue de Donos, ce sera un problème. »

**Réponse du maître d'ouvrage :** *L'urbanisation à venir de la commune reste très limitée par rapport au projet de PLU initial. Notre commune subit une pression immobilière importante. Le développement envisagé devrait permettre d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires, seuil que nos équipements actuels permettent sans investissement majeur. Ce gain de population permettra à la commune de maintenir les services et commerces actuels ainsi qu'un nombre de classes suffisant pour un accueil des enfants dans de bonnes conditions d'enseignement.*

**Avis du commissaire enquêteur :** S'agissant du nombre de logements prévus à la construction : se référer à la réponse rédigée au point C.

-----

**13) Interrogations portées sur la messagerie, le 22.03.26 par M. Atmann AFANNISS :**

- « Mes parcelles cadastrées section A, N° 2618, 2619 et 2620 ne sont pas correctement prises en compte dans le zonage,
- Mon habitation n'apparaît pas sur les documents graphiques contrairement aux constructions voisines,
- Ces parcelles ne sont pas intégrées en zone constructible ce qui semble incohérent avec la situation réelle,
- la mairie m'a confirmé que les parcelles 2618 et 2619 étaient déjà constructibles et que la 2620 faisait l'objet d'une demande d'ajout en zone constructible ; cette correction a été officiellement portée à votre connaissance par la commune.

Je désire la prise en compte de ces observations et la correction du zonage ainsi que la représentation de ma construction dans les documents d'urbanisme de la version définitive du PLU. »

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Avis favorable pour que ces parcelles apparaissent en zone UB pour les raisons évoquées ci-dessus. Problème déjà signalé.*

**Avis du commissaire enquêteur :** Effectivement c'est une erreur : les parcelles A 2618, 2619 et 2620 sont déjà construites et doivent être classées en UB.

-----

- 14) Nouvelles observations (6 pages) déposées sur la messagerie le 1<sup>er</sup>.04.26, par **Mme. DEGUELDRE Elodie**, retranscrites sur le registre papier et annexées au P.V. de synthèse. Ces observations portent sur la loi N° 2021-1104 du 22.08.2021 portant la lutte contre le dérèglement climatique et prévoyant de limiter l'artificialisation des sols.

**Réponse du maître d'ouvrage : Les réponses sont déjà apportées précédemment.**

-----

- 15) Contribution inscrite sur la messagerie le 02.04.26 (une page reportée sur le registre d'E.P.) par **M. et Mme. BONHOURE** qui indiquent :

« Suite à notre entretien et comme convenu, voici nos réflexions par rapport au nouveau PLU sur St. André de Roquelongue. Ce dernier prévoit un nouveau lotissement sur le terrain de la cave coopérative mais également la destruction de la cave.

Nous serions les voisins directs de ce nouveau lotissement, ce qui engendrerait beaucoup plus de nuisances sonores. De plus, nous serions mitoyens avec un City Parc. La destruction de la cave représente pour nous un danger à cause de la présence d'amiante.

Le village de St. André ne paraît pas adapté pour la création de 100 maisons supplémentaires (voirie, école, circulation, places de stationnement, insuffisance en eau potable, etc ...).

Enfant du pays, je ne souhaite pas que St. André devienne une cité dortoir. Avant tout, il serait préférable d'aménager le cœur du village qui est actuellement dans un état d'abandon total. Il vaudrait mieux planter des arbres pour créer un poumon vert, afin de préserver la biodiversité. Ce milieu naturel pourrait nous aider car tout autour de nous la nature disparaît à très grande vitesse (feux, inondations, etc ...).

Nous vous remercions pour votre écoute en espérant que notre réflexion soit prise en compte. »

**Réponse du maître d'ouvrage : Le problème de l'amiante lors de la déconstruction de la cave coopérative est bien entendu pris en compte par l'aménageur ayant signé une promesse d'achat avec les propriétaires et le permis de démolir sera particulièrement contrôlé sur ce point.**

-----

- 16) Avis enregistrés sur la messagerie, le 02.04.26 de **Mme. Sandrine LAPIERRE**, portés sur le registre d'enquête publique.

« Je vous adresse mes observations concernant l'abrogation de la carte communale et l'élaboration du PLU sur la commune de St. André de Roquelongue. Nous sommes résidents depuis 2020 sur cette commune et nous visons dans un stress permanent avec les projets de M. le Maire. Il a fallu créer en 2021 une association pour prouver que le projet de

lotissement de 9 maisons sur les parcelles N° 749 et N° 750 était totalement inadapté notamment sur la gestion des eaux de ruissellement qui, au final, n'avaient pas d'exutoire défini, sinon de passer dans notre fossé privé. D'ailleurs, ce terrain d'une surface de 7.077 m<sup>2</sup> a été acquis par un voisin qui a installé ses bureaux professionnels, ce qui est un moindre mal.

Nous avons démontré que ce projet avait un impact sur plus de 10.000 m<sup>2</sup> et par voie de conséquence nécessitait une déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le promoteur M. MIRAGLIA nous a menacés, mon mari et moi-même, d'une procédure à l'aide de ses avocats confirmés à notre rencontre. Il nous a stipulés qu'il connaissait bien M. le Maire et qu'en plus nous aurons bien d'autres problèmes.

Quand j'ai lu ce PLU, les prescriptions prévues, dans leur configuration actuelle, ne permettent pas la réalisation de projets dans de bonnes conditions techniques, notamment concernant la gestion de l'eau pluviale et usées au niveau du lotissement nommé « les Hauts de Carbognes ». Mais aussi, j'ai pu constater que les extensions de zones d'urbanisation sont inappropriées et surdimensionnées alors qu'il existe de nombreuses dents creuses au sein du village.

Pourquoi vouloir toujours plus, sinon l'intérêt de renflouer les caisses communales avec tous ces projets de lotissement. Nous avons une voirie dans un état lamentable, nous subissons des inondations faute d'entretien des fossés et exutoires, notre sécurité est loin d'être prioritaire. J'espère que vous prendrez en compte mes observations et comprendrez que ce PLU, bien que nécessaire à l'aménagement de notre territoire, doit être revu dans sa globalité dans l'intérêt d'améliorer le cadre de vie des habitants de St. André de Roquelongue et préserver l'environnement existant. »

**Réponse du maître d'ouvrage :** *L'abandon du lotissement envisagé proche de chez Mme Lapierre est dû à mon intervention directe auprès du lotisseur qui avait signé une promesse d'achat. Le but étant de permettre à une entreprise du village d'y rester et de ne pas déménager sur un autre site.*

*Les autres allégations sont liées à une campagne électorale active contre la municipalité actuelle. Les réponses sont données dans les autres réponses.*

-----

- 17) Interrogation portée sur le registre le 03.04.26 par la **famille MIQUEL Myriam**, propriétaire de la parcelle B 261 (terrain plat, abrité des vents, proche des réseaux existants et du centre du village et loin des massifs boisés) qui sollicite le positionnement de ce terrain en zone urbanisable.

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Les parcelles citées ne sont pas dans les zones à urbaniser du PLU car, elles ne font pas partie des lieux que le conseil municipal a choisi de développer.*

*De plus, l'aménagement de ce terrain, créant une sorte de « péninsule urbaine » en marge d'un front urbain déjà structuré autour de la Rue du Bugua et de la Rue des Fauvettes, engendrerait une trame urbaine relativement décousue et non-voulue par le projet municipal.*

-----

**18) Interrogation inscrite sur le registre le 03.04.26** par **M. Jean-Louis GALINDO**, propriétaire des parcelles C 1508 et C 0573, qui désire connaître dans quel zonage elles sont situées.

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Ces 2 parcelles devront apparaître en zone UB, étant déjà dans la zone constructible de la carte communale. Le problème a déjà été signalé.*

-----

**19) Observations déposées dans le registre le 03.04.26** par **M. CHIRAT** qui s'interroge sur plusieurs points du PLU (l'accès à des parcelles urbanisées par des voies privées grevées de servitudes ; problèmes de ruissellement ...) : (voir ANNEXE 10).

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Explications déjà apportées.*

-----

**20) Observation déposée dans le registre le 03.04.26** par **Mme. BOURASSIN Annette**, propriétaire de la parcelle 2731 qui déclare être propriétaire privée d'un ouvrage de collecte des eaux pluviales qui découlent naturellement des parcelles privées situées en amont de ma propriété. L'article 640 du code civil prévoit : « que les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué ... ». C'est à ce titre qu'un ouvrage de recueil des eaux pluviales existe sur ma parcelle afin de recevoir les eaux qui découlent naturellement des parcelles privées situées en amont de ma propriété. J'en assure l'entretien afin que les eaux transitent vers le fossé communal, situé Avenue des Corbières. Cet ouvrage se retrouve régulièrement saturé en période de pluies et lors d'épisodes Cévenols. L'article 641 du même code va également dans ce sens : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établi par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur ... Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune

aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. » Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, je m'oppose expressément à tout projet d'ensemble sur le secteur AU-OAP 3 qui prévoirait des ouvrages de recueil des eaux pluviales redirigées vers ma parcelle 2731 et qui trouveraient leur exutoire au sein de mon ouvrage privé de recueil des eaux pluviales. (Quelques photos sont jointes).

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Les parcelles concernées par le classement AU sont déjà dans la zone constructible de la carte communale. La commune a fait effectuer un schéma pluvial du secteur de Carbougnès. Le fait d'urbaniser ces parcelles permettra de mettre en place une rétention d'eau qui captera le bassin versant et permettra de réguler les écoulements pluviaux y compris en cas de pluie centennale comme le prévoit la loi sur l'eau.*

**Avis du commissaire enquêteur :** La réponse du porteur de projet est très argumentée et jugée complète.

-----

**21) Observation déposée le 03.04.26 sur le registre par M. Joël SUDRIES,** propriétaire des parcelles cadastrées A 693 et A 1725, lequel s'oppose au projet de l'OAP 3 dans le cadre du PLU présenté. En effet, d'après les plans présentés (jointes au présent) ce projet prévoit la création d'une voie à double sens sur mes parcelles. Or, à ce jour, je n'ai pas et n'envisage pas de vendre une partie de mon terrain.

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Il s'agit d'une erreur cartographique ou d'une mauvaise interprétation des plans, les voiries sont prévues sur l'emprise du lotissement et non chez M. SUDRIES.*

-----

**22) Indications déposées sur le registre le 03.04.26 par la famille GIMENO Pascal,** qui porte à notre connaissance : « ... si de nouveaux logements sont envisagés, le village ne sera plus adapté en rien. Nous sommes déjà, en tant que piétons, en danger, nous circulons sans trottoir avec des voitures qui roulent très vite malgré les 30 km/h obligatoires dans le village. Il y a un pont, avenue de Lézignan, qui est aussi sans trottoir, donc dangereux. Les canalisations enfouies se percent et sommes très régulièrement coupés d'eau potable ; le tout à l'égout n'est pas adapté ; les routes ne sont absolument pas entretenues, donc avec encore plus de voitures et de camions pour construire, que vont-elles devenir ? Le PLU prend-il en compte l'ouverture d'activités d'un garage de mécanique automobile dans le centre du village, au milieu d'un quartier résidentiel ? ».

**Réponse du maître d'ouvrage :** *L'objectif communal de +200 habitants à horizon 2036 ne peut être simplement supporté par une urbanisation en densification, du fait de nombreux critères souvent invisibles qui influent sur la démographie de façon négative (le desserrement des ménages qui fait perdre des habitants sans libérer de logements pour les nouveaux ménages, le taux de villégiature qui crée des logements sans apport démographique) comme de façon positive (le renouvellement urbain qui permet de créer du logement dans l'existant, pratique peu présente à Saint-André-de-Roquelongue).*

*Par ailleurs, dans le rapport de présentation, il apparaît que le renouvellement urbain a été surévalué, montrant une incohérence des chiffres retenus sur la base de données Sit@del2 utilisée dans le cadre de l'étude de densification. En effet, il apparaissait déjà peu probable que, dans une commune telle que Saint-André-de-Roquelongue, dont le vecteur de développement principal repose sur le développement pavillonnaire, plus de 60 logements sur 157 (38%) soient issus du renouvellement urbain (division de logements pour du collectif ou changement de destination). Une première lecture des permis de construire minore très largement ce chiffre. Aussi, ces capacités de renouvellement urbain au regard des dynamiques réelles est pressenti comme vecteur largement moins prégnant, et peu en mesure d'accueillir autant d'habitant qu'escompté en première instance.*

*Enfin, il convient de faire un point sur la notion de « dent creuse. » Une dent creuse de grande superficie peut ne pas être pressentie comme urbanisable selon différents critères - localisation, enjeux, faisabilité foncière, opportunités foncières – qui sont d'autant d'arguments légitimes permettant à la maîtrise d'ouvrage de juger de leur impact sur le développement communal et, donc, de les inclure ou de les exclure du projet (c'est d'ailleurs le cas pour la plupart des propositions figurant dans l'argumentaire de M. IMHAQUINE).*

*Concernant l'autorisation de commerces/services en zone urbanisée, il s'agit d'un élément commun à une majorité de PLU. Dans une optique de mixité fonctionnelle, le règlement autorise sous condition ce type de destination. Le PLU parle en termes de destinations et sous-destinations, reconnues au titre du Code de l'Urbanisme et ne peut pas faire une liste répertoriant les types de commerces ou services. Il serait incohérent, sous l'argument qu'une installation pourrait provoquer des nuisances (par exemple, le garage, qui est un service), d'interdire toutes les autres destinations du même type (n'importe quel autre service). Les nuisances sont évaluées lors de l'instruction (avis du maire, consultation des services, ICPE dans certains cas...).*

**Avis du commissaire enquêteur :** les différentes réponses sont bien explicitées.

- 
- 23) Dépôt dans le registre, le 03.04.26 d'observations de l'association **Ecologie du Carcassonnais des Corbières et du Littoral Audois (ECCLA)**, qui visent plusieurs sujets (les incendies, la zone de Carbougnès, la trame verte et bleue, la croissance du village ...). (voir ANNEXE 11).**

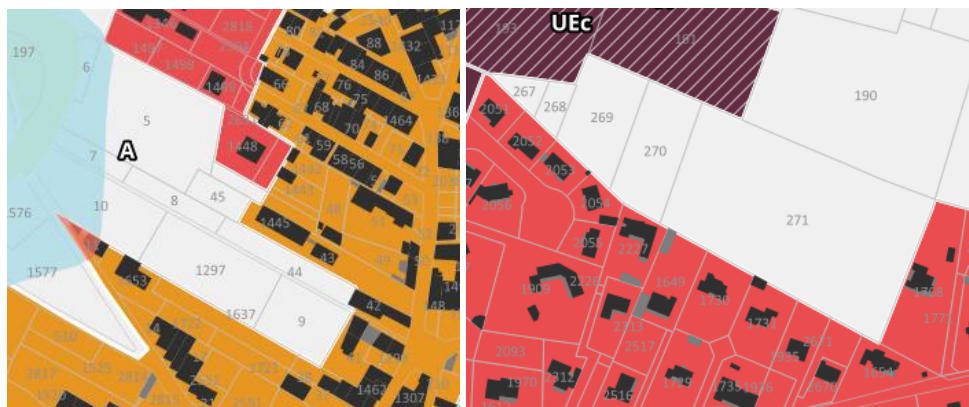
**Réponse du maître d'ouvrage :** *Concernant la trame verte et bleue, elle figure sur le règlement du PLU, et toutes les zones jugées comme corridors ou réservoirs ont été classés en zone N. Les autres points ont déjà été explicités.*

-----

- 24) Dossier de 29 pages remis le 03.04.26 par **M. IHAMOUINE**, viticulteur, relatif à l'intégration d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). (Voir ANNEXE N° 12).**

**Réponse du maître d'ouvrage** *La DDTM préconise de revoir les études de densification et de consommation foncière, ce que la maîtrise d'ouvrage entreprend de faire. Cependant, il s'agit d'affinage, d'ajustements, le PLU ayant reçu un avis favorable des services, malgré une incomplétude sur certains points. L'avis rendu n'impose donc pas de reprendre l'économie générale du document, mais d'apporter des justifications.*

*Les espaces interstitiels pressentis par M. IHAMOUINE, dans sa propre étude de densification, sont souvent des secteurs relativement étendus, avec des montages fonciers parfois complexes, qui ont été d'ailleurs classés comme zones non constructibles dans le cadre du PLU (secteur ouest du village et secteur d'équipements).*



*Il n'y a aucune obligation d'intégrer ces parcelles en zone urbaine, de par leur configuration ou leur superficie.*

*En ce qui concerne les logements vacants, il est évoqué une absence de politique de reconquête, or, en dehors d'études spécifiques au cas par cas, la doctrine de l'Etat est de tendre vers 5% de logements vacants lors de la construction d'un projet de PLU, pour assurer notamment un taux de rotation locatif et une potentialité de renouvellement suffisants. Le taux de logements vacants, au dernier recensement, est de 4,6%.*

*Enfin, des dynamiques non évoquées dans le courrier doivent être prises en compte avant de juger arbitrairement que les espaces interstitiels sont suffisants pour accueillir les 199 habitants attendus à horizon 2035-2036. En effet, il ne faut pas oublier que certaines facteurs influent sur les dynamiques démographiques et nécessitent de la production de logements pour assurer son maintien (dessalement des ménages potentiel du fait des catégories d'âge présentes à Saint-André-de-Roquelongue, relativement jeunes, n'entraînant pas de problématiques de vieillissement, mais impliquent d'anticiper que beaucoup de jeunes habitants quitteront leur foyer dans les années à venir ; villégiature prononcée avec +80 résidences secondaires entre 2011 et 2022 ; potentialités de renouvellement urbain limitées), comme le spécifient les études du CEREMA sur le point mort, dont la méthodologie a été reprise dans le Rapport de Présentation. Il s'agit d'une méthodologie non-relevée dans le rapport de la DDTM, pour autant, il est demandé par les services de l'Etat de tenir compte de ces dynamiques pour que le projet d'accueil démographique puisse être cohérent. Ce n'est donc, à proprement parler, pas un calcul « simpliste. »*

*En termes d'ouverture à urbanisation, si les enjeux considérés sur les parcelles concernées par les zones AU du PLU sont équivalents ou moindres que sur d'autres secteurs pointés par les administrés, le choix politique de la commune peut se faire au gré d'une cohérence idéologique (ici, une volonté de remembrement d'ensembles urbains disjoints, évidente au regard des secteurs choisis) quelles que soient les opportunités foncières.*

*Les OAP présentées dans le PLU sont décidées dans une logique de remembrement des tissus urbains, que cela soit sur le village ou sur le secteur Carbougnès. Il s'agit d'une décision politique assumée pour limiter un étalement venant doubler les franges urbaines existantes.*

*Concernant la temporalité de l'élaboration des pièces du PLU, un rapport de présentation a vocation à être modifié jusqu'à l'arrêt du PLU à minima, donc ultérieurement au PADD. Il s'agit par ailleurs d'un élément cognitif essentiel et d'une nécessité, étant donné que le Rapport de*

*Présentation doit justifier des choix du PADD et du Projet de PLU (règlement et OAP), en fin d'études.*

*Cette dernière remarque, entre autres, n'est pas recevable, témoigne d'un manque de connaissance des règles inhérentes à l'élaboration des pièces techniques du PLU, et nuit à la cohérence globale des requêtes exprimées dans le courrier, dont les positionnements se substituent souvent à la technicité de l'étude (procédures, études de densification, etc.).*

**Avis du commissaire enquêteur :** Le porteur de projet répond également aux questions posées par M. IHAMOUINE au N° 11.

Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), qui permet de nouvelles constructions avec des conditions d'implantation très strictes (hauteur ...), dans des zones où l'urbanisation n'est plus possible (zones A et N). Cet instrument participe au maintien des dynamiques de développement des communes rurales. Toutefois, la constructibilité doit être très limitée et rester exceptionnelle.

Interrogée par mes soins, la Chambre d'agriculture indique, dans son courriel du 15.04.26 (voir annexe N° 8) :

*« Pour faire suite à vos interrogations sur les STECAL et l'agrotourisme, voici quelques éléments pour appuyer notre position :*

*Le contexte actuel de l'agriculture méditerranéenne n'est pas favorable : incidents climatiques à répétition (gelées tardives, grêle, sécheresse récurrentes ...), forte baisse de la consommation de vin, baisse du pouvoir d'achat des ménages ... Si on ajoute à cela le fait que le département de l'Aude reste un des plus pauvres de France, que les sols le sont tout autant, la situation est pour le moins préoccupante. Pourtant, l'agriculture continue à façonner nos paysages, à entretenir nos chemins, nos haies, nos murets, elle participe au premier plan à la lutte contre les incendies, au maintien d'espaces ouverts pour la diversité animale et végétale, à l'attractivité d'un territoire rural.*

*La reconnaissance de ce rôle sociétal existe mais ne se traduit pas aujourd'hui par une rémunération financière. Si l'on veut maintenir nos paysages, il faut maintenir des agriculteurs. Dans un département comme le nôtre, l'agrotourisme apparaît comme une solution adaptée, apportant un complément de revenus de plus en plus vital à l'activité agricole.*

*Or, les règles d'urbanisme sont très strictes en la matière. Pour appel, l'article R 151-23 du code de l'urbanisme prévoit qu'en zone A, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Une décision du Conseil d'Etat du 14.02.2007 a considéré que les constructions et installations liées à des activités d'agrotourisme ne peuvent pas être regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole même lorsque les ressources procurées par cette activité sont utiles voire indispensables à l'équilibre économique de cette*

*exploitation (CE du 14.02.07, Min. des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c/M. PAILLARDIN, N° 282398). Il en résulte que la construction de bâtiments prévus pour l'accueil touristique n'est pas possible en zone agricole simple d'un PLU. L'article 151-13 du code de l'urbanisme prévoit de façon exceptionnelle, la possibilité, au sein des zones A et N, de créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels on peut autoriser d'autres destinations qu'agricoles. Cet outil STECAL nous semble tout à fait adapté pour des projets d'agrotourisme.*

*Par ailleurs, beaucoup de bâtiments existants n'ont plus de fonction agricole (ancienne remise qui n'est plus adaptée aux dimensions des engins agricoles actuels) et pourraient être aménagés pour accueillir ce type d'activités touristiques. Il faut pour cela que le changement de destination (passage de destination « exploitation agricole et forestière » sous la destination « exploitation agricole » à « commerce et activités de service », sous destination « hébergement hôtelier et touristique » - article R 151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) soit possible. C'est le règlement du PLU qui permet ce changement de destination par désignation des bâtiments dans les règlements graphique et écrit (article L 151-11 du code de l'urbanisme).*

*Dans le cadre de la mise en place d'un PLU, 2 outils sont donc à la disposition des élus afin de favoriser ces activités d'agrotourisme :*

- *Les STECAL pour la création de bâtiments,*
- *Le changement de destination pour les bâtiments existants.*

*Le PLU de St. André de Roquelongue n'a fait appel à aucun de ces 2 outils, alors même que ce secteur viticole des Corbières, sans irrigation agricole, est particulièrement impacté par la crise climatique et financière que connaît notre agriculture. Nous souhaitons donc, qu'un travail complémentaire soit effectué pour évaluer les besoins des agriculteurs du territoire et la faisabilité de mise en place de telles dispositions. »*

Ce dispositif sert à répondre à un besoin local, sans bouleverser l'équilibre paysager ni dénaturer la vocation du secteur. Ce nouveau secteur permet d'accueillir touristes et gens du voyage qui soutiendront l'activité du viticulteur mais également l'économie locale.

Ainsi, la commune peut aider à la création d'une résidence démontable (Yourte, tipi, mobil-home ...) laquelle ne sera pas comprise dans le calcul des surfaces artificialisées. Mais, la capacité d'accueil et l'espace sont très encadrés et limités. Chaque projet doit prouver son caractère rare et son intérêt pour la collectivité.

-----

**25) Courrier déposé le 03.04.26 par Mme. MESBAUER** : pourquoi toutes les dents creuses dans le village ne sont pas prises en considération, cela éviterait de construire hors du village ; les voiries sont vétustes, l'absence de trottoirs va créer de l'insécurité pour les piétons s'il y a un accroissement de la population ; pourquoi privilégier de nouvelles constructions alors que les anciens bâtiments ne sont pas restaurés ; le risque d'inondation avec les eaux de ruissèlement ; la croissance démographique est artificielle.

**Réponse du maître d'ouvrage** : *Les chiffres vont être mis à jour. L'analyse démographique et le projet seront actualisés et davantage détaillés. Par ailleurs, l'analyse foncière (potentiels de densification, dents creuses, consommation foncière, etc.) sera revue et vérifiée, ainsi que les potentialités de renouvellement urbain (qui sont, elles, largement surévaluées et biaisent l'accueil d'habitants dans l'existant).*

*Pour autant, la municipalité souhaite permettre à la commune de se développer dans le cadre d'un projet cohérent, les potentialités étant encadrées raisonnablement par la Loi Climat et Résilience et le futur SCoT, avec un objectif de zéro artificialisation nette à horizon 20 ans.*

*Après étude de tous les potentiels de densification, il est avéré que seules les dents creuses ne suffiront pas à atteindre les objectifs démographiques de la commune, car il faut tenir compte de critères techniques influant sur les dynamiques (desserrement des ménages, potentialités de renouvellement, villégiature, vacance, rétention foncière des propriétaires sur les dents creuses, peu d'initiatives de divisions parcellaires dans un village comme Saint-André-de-Roquelongue...)*

-----

**26) Contribution déposée le 03.04.26 par Mme. Chantal LOPEZ**, qui est contre ce PLU, car : l'abattage des platanes situés sur le boulo-drome ; la création de cellules commerciales à cet emplacement : c'est incohérent en matière d'intégration dans l'environnement actuel ; la démolition de la cave est une atteinte au patrimoine local ; l'arrivée de 42 logements met en évidence l'insuffisance manifeste des équipements publics existants.

**Réponse du maître d'ouvrage** : *La création de cellules commerciales dans le centre bourg n'a aucun lien avec le PLU en cours, le PC étant déjà acquis et purgé de tout recours. La cave coopérative est un bien privé que ses propriétaires (Les celliers du soleil) en difficulté financière souhaitent vendre. Le classement actuel en Zone d'Activité ne permet aucun projet rentable. Le bâtiment est très dangereux et visité régulièrement, c'est à la demande des propriétaires que le classement UB est souhaité. La commune qui souhaite accompagner la viticulture en difficulté et ne souhaite pas garder ce bâtiment inexploitable a donc classé cette zone constructible l'OAP 1. De plus, l'urbanisation sur friche urbaine est très largement valorisée par les politiques d'Etat, reconnue*

comme l'une des pratiques les plus durables et une alternative efficace à la consommation de terres agricoles/naturelles.

Les équipements publics de la Commune (Ecole, Station d'épuration, réservoir d'eau ...) sont dimensionnés pour accueillir 2000 habitants sans investissement supplémentaire.

-----

**27) Courrier déposé le 03.04.26 par Mme. Marie-Paule PONSEELE** qui indique que l'abattage des arbres pour construire des maisons individuelles ne permet pas de préserver les espaces naturels ; l'urbanisation excessive en raison de la densification de la population va créer des problèmes de circulation, de cantine pour les enfants ; dégradation de la qualité de vie de beaucoup de Saint-Andréens ; perte de l'identité de la petite commune ; la destruction de la cave est un projet incohérent qui rattachait le village à son histoire.

**Réponse du maître d'ouvrage :** La reconversion d'une friche urbaine telle que la cave, qui ne remplit aujourd'hui plus ses fonctions d'origine est un bâtiment insalubre, est l'une des pratiques encouragées par les politiques publiques comme alternative à l'ouverture à urbanisation et consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

En ce qui concerne l'abattage des arbres, les OAP du PLU se situent sur des terrains à vocation agricole ou naturelle présentant le plus généralement une végétation basse ou, concernant le secteur Carbougnès, des milieux semi-ouverts. La conservation de la plupart des espaces verts pourra être décidée lors du passage à l'opérationnel.

En ce qui concerne les problèmes d'engorgement et de capacité des équipements publics, une étude mobilités/équipements a été réalisée dans le cadre du diagnostic territorial (pièce : rapport de présentation). Les manques constatés, le cas échéant, y figurent. Le dimensionnement de la voirie, des équipements, de l'espace public, doit se faire en aval du PLU, c'est-à-dire au stade de l'opérationnel.

**Avis du commissaire enquêteur :** Réponse claire et bien explicitée.

-----

**28) Contribution déposée le 03.04.26 par M. et Mme. GUTIERREZ** qui demeurent au lotissement « les jardins du Portanel » et qui sont déçus car la vue sur le paysage leur a été occulté par la construction du lotissement « les Horts » et par les nuisances sonores (engins de

chantier) la poussière et les fumées. 145 villas vont être construites et une seule route existe (la route de Monseret - D 423). Toutes les voies menant aux divers lotissements se terminent en impasses. L'abattage des platanes du terrain de boules ne correspond pas au reboisement et à la conservation des arbres. Problème de l'amiante dans le cadre de la déconstruction de la cave.

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Le problème éventuel de la circulation dans le secteur évoqué a été pris en compte avec la modification de l'OAP1 permettant d'avoir 2 accès (une route de Montséret et une route de Pradines).*

*Le problème de l'amiante lors de la déconstruction de la cave coopérative est bien entendu pris en compte par l'aménageur ayant signé une promesse d'achat avec les propriétaires et le permis de démolir sera particulièrement contrôlé sur ce point.*

*L'abattage des platanes est un mal nécessaire afin de garder un centre vivant et apporter de nouveaux services aux saint andréens, 12 arbres ont été plantés récemment au niveau du City Stade et les 8 arbres abattus seront numériquement remplacés par des essences moins allergènes et non sensibles au chancre doré.*

-----

- 29) Observations remises le 03.04.26 par **M. John CANTAREL** relatives à divers sujets (place de parking ; l'état de vétusté de la voirie ; manque des équipements publics ...). (voir ANNEXE 13).**

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Explications déjà apportées dans les points précédents.*

-----

- 30) Observation du 03.04.26 de **M. et Mme. BARRAFRANCA-COUVEIA** qui indiquent : l'absence d'éclairage public ; mettre l'avenue des Corbières en sens unique ; l'absence de trottoirs. Ils donnent un AVIS POSITIF à ce PLU.**

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Les points soulignés seront pris en compte (éclairage public et cheminement piéton sur l'avenue des Corbières). Le sens unique n'est pas possible.*

- 31) Un courrier déposé, par **Mme. FIEVRE**, à la mairie, le 18 ou 19.03.26, à mon attention (dont une copie devait également être transmise au Préfet de l'Aude), lequel m'a été adressé par la Secrétaire générale.**

Cet écrit retrace une altercation verbale survenue le 18 mars avec le maire du village. Cette missive, jointe au registre d'enquête, revient sur la précédente enquête publique annulée et relate les propos émis par M. FOLCH lors de cet échange houleux. Ce document ne fera l'objet d'aucun examen, car aucun lien ne le relie à l'enquête publique en cours.

***Réponse du maître d'ouvrage : Point ne concernant pas l'enquête publique et ne demandant pas de réponse.***

-----

**Conclusions du commissaire enquêteur relatives à :**

- L'abrogation de la carte communale
- L'approbation du PLU

Le village de SAINT - ANDRE DE ROQUELONGUE se trouve en Occitanie (anciennement Languedoc-Roussillon). Cette charmante commune est nichée dans l'Est du département de l'Aude et se trouve à 53 km de Carcassonne (Préfecture du département), à 20 km de la Sous-Préfecture, Narbonne et à 14 km de Lézignan-Corbières. L'autoroute A 61 permet de relier rapidement des villes plus importantes comme Toulouse ou Montpellier. Par ailleurs, l'accès aux autres agglomérations est aisé par la desserte départementale.

Cette commune rurale fait partie du massif des petites Corbières narbonnaises et du massif de Fontfroide.

Saint-André de Roquelongue est membre de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise, Corbières et Minervois (CCRLCM) et appartient au canton de la Piège au Razès.

---

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

Aucun règlement écrit n'existe.

Ce document d'urbanisme, né des dispositions des lois de décentralisation et de la Loi SRU du 13.12.2000, ne répond plus aux nouveaux besoins ni à l'évolution désirée du village. C'est pourquoi, l'équipe municipale a donc décidé, dans un premier temps, de réviser cette carte communale puis à la demande de la DDTM, de l'abroger pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme qui répondra aux réels désirs du porteur de projet.

Eu égard à plusieurs demandes, de la part d'un public qui désire quitter les agglomérations importantes pour vivre dans de petits villages « satellites » des centres économiques, la municipalité a donc décidé de mieux se structurer afin de se projeter sur l'avenir et pouvoir offrir aux nouvelles familles l'accession à la propriété dans un environ naturel et calme. L'augmentation importante du nombre d'habitants entre 2020 (1.377 habitants) et le dernier recensement de février 2025 (1.491 âmes) démontre bien l'intérêt et l'attractivité de ce village. A ce jour (mars 2026) 1.662 personnes y demeurent et un total de 1.950 Saint-Andréens est attendu pour 2035.

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

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

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



La publicité a été assurée dans 2 journaux différents : L'INDEPENDANT et MIDI LIBRE le 09.02.26 (21 jours avant l'ouverture de l'enquête) et un rappel le 06.03.26 (4 jours après son début) et pendant toute sa durée, par voie d'annonces légales, d'affichages de l'arrêté communal ainsi que par les 7 affiches apposées tant sur le tableau d'affichage de la mairie, qu'aux divers sites fréquentés par les Saint-Andréens.

J'ai pu constater ces dernières, à plusieurs reprises, lors de mes venues dans la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du 02 mars au 03 avril 2026, dans de bonnes conditions et ce pendant 33 jours consécutifs. Toutes les personnes désireuses d'y participer pouvaient être reçues pour s'informer et/ou s'exprimer librement et sans contraintes.

Trois permanences ont été tenues, les :

- \* lundi 02 mars 2026 de 08h45 à 12h15
- \* mercredi 18 mars 2026 de 08h45 à 12h45
- \* vendredi 03 avril 2026 de 13h30 à 18h00.

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

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

Les avis relevés au cours de l'enquête publique, par les PPA, sont favorables à cette élaboration du PLU souvent accompagnés de préconisations et de réserves.

Les observations inscrites par le public ne portent que sur l'élaboration du PLU et principalement sur des cas particuliers qui sont propres à chaque demandeur. Toutefois, il est à noter que l'intérêt personnel ne doit pas primer sur l'intérêt général.

Le maître d'ouvrage a répondu à chacune d'elles.

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

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT** **L'ELABORATION DU PLU**

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

- Respecter les règles du SCoT actuel tout en ayant anticipé celles qui formeront le prochain Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Lézignanaise Corbières, Minervois et envisager un maintien de l'accroissement de la population à l'horizon de 2035, afin d'atteindre 1.950 habitants environ,
- Respecter l'objectif du SCoT de réduction de 50% de la consommation des sols consommés entre 2013-2023, ce qui est largement respecté,
- Conserver le caractère rural de la commune, tout en se tournant vers les énergies renouvelables et dont le photovoltaïsme,
- Maîtriser le développement foncier et modérer sa consommation d'espace en extension en optimisant et en utilisant les capacités résiduelles dans les limites urbaines actuelles,
- Promouvoir et produire des logements sociaux pour l'installation de jeunes couples,
- Maintenir et favoriser l'activité économique et commerciale dans le centre,
- Valoriser le patrimoine urbain, naturel et agricole de la commune.

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

**AVIS FAVORABLE**

**au projet d'élaboration du PLU de SAINT ANDRE DE ROQUELONGUE**

*avec les réserves suivantes :*

- que l'intégralité des recommandations apportées au projet de PLU, par les différentes PPA, soient reprises sur les documents définitifs afin de garantir une information précise et sans équivoque du public,
- que les erreurs de zonage soulevées dans les avis, relatives aux parcelles étudiées, soient rectifiées et enregistrées.

Villemoustaussou, le 29.04 2026

Le commissaire enquêteur



**J.P. GARRIGUE**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT**  
**L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE**

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

Cette enquête publique a pour but de recueillir l'avis du public sur ces deux thèmes.

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

Considérant :

- Que la carte communale, publiée le 25.07.2003, est obsolète, compte-tenu de la modification des lois et règlements d'urbanisme,
- Que ce document d'urbanisme ne répond plus à l'évolution du village, désirée par la municipalité,
- Que le PLU peut être approuvé sous réserve des modifications demandées,
- Que l'approbation du PLU nécessite l'abrogation de la carte communale.

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

**AVIS FAVORABLE**

au projet d'abrogation de la carte communale de Saint-André de Roquelongue qui pourra prendre effet le jour où la délibération adoptant le PLU, deviendra exécutoire.

Villemoustaussou, le 29.04.2026

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.P. Garrigue', written over a horizontal line.

**J.P. GARRIGUE**

# ANNEXES

## **Pièces annexées**

- N° 1 Arrêté municipal de mise à l'enquête publique unique, du 05.02.26**
- N° 2 Publicités du 09.02.26 dans le Midi-Libre et l'Indépendant**
- N° 3 Rappel des publicités du 06.03.226 dans l'Indépendant et Midi-Libre**
- N° 4 Mon courriel anonymisé du 30.03.26 adressé au SDIS**
- N° 5 Courriel de réponse anonymisé du SDIS, du 30.03.2026**
- N° 6 Certificat d'affichage daté du 03.04.26**
- N° 7 Procès-verbal de synthèse du 09.04.26 et ses annexes remis au porteur de projet**
- N° 8 Courriel de réponse du 15.04.26 de la Chambre d'agriculture de l'Aude**
- N° 9 Réponse par courriel du porteur de projet du 23.04.26**

**-oOo-**

