

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE PEYREFITTE-SUR-L'HERS

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME PARTIE

**CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

I. CONCLUSIONS

1. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1. Rappel de l'objet et de la nature du projet

Objet

La présente enquête publique a pour objet la révision du PLU de Peyrefitte-sur-l'Hers initié par la commune par délibération du Conseil municipal du 21 janvier 2016, en vue de disposer d'un document d'urbanisme à jour :

- en y intégrant les évolutions législatives et réglementaires,
- en redéfinissant le zonage,
- et en modifiant le règlement écrit.

Après avoir retenu une nouvelle version du PADD, la commune a proposé son projet d'élaboration de PLU arrêté par délibération du 1^{er} août 2019.

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours du jeudi 23 janvier 2020 au vendredi 21 février 2020 inclus, le siège de l'enquête ayant été fixé à la mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers.

Nature du projet

Le projet ainsi défini porte sur les aménagements suivants :

- La création d'un secteur 1 AU pour environ 2800 m² au centre bourg, à vocation principale d'habitat et subsidiairement économique.
- La redéfinition du zonage en intégrant les zones AU non mobilisées en zones A et N
- 2 changements de destinations à vocation future d'habitat :
 - « LE TREIL », un ancien poulailler d'une surface plancher de 90 m² ;
 - « SAINT HIPPOLYTE », une grange de 60 m² de surface plancher, accolée à une maison d'habitation.
- La délimitation d'un emplacement réservé à usage de parking d'une superficie de 1400 m².
- La protection des espaces boisés en milieu urbain en retenant la partie sud de la parcelle 117 au sein de l'enveloppe urbaine au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.
- La trame de protection et création de clôture des constructions le long de la route départementale (murs pleins en pierres apparentes du pays ou en parement de pierres du pays).

Concertation préalable

Les actions menées dans le cadre de cette concertation sont actées dans la délibération du conseil municipal de la commune en date du 21 janvier 2016.

Le bilan tiré de cette concertation apparaît positif en l'absence d'observation de nature à remettre en cause les orientations retenues.

1.2. Cadre réglementaire

Le projet de révision du PLU a été soumis à enquête publique au titre des articles L123-1 et suivants, et R123-1 à R123- 27 du code de l'environnement.

La désignation du commissaire enquêteur fait l'objet de la décision n° E.19000219/34 du 26 novembre 2019 du Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER (**annexe 1**) et de l'arrêté municipal n° AR 2020_01 du 2 janvier 2020 (**annexe 2**).

1.3. Actes préparatoires

Dans le cadre de la préparation de l'enquête les opérations suivantes ont été conduites par le commissaire enquêteur :

Entretiens préalables

- Avec le maître d'ouvrage et sa collaboratrice Madame Nathalie FAURE, secrétaire de mairie, les 10 décembre 2019, 17 décembre 2019 et 14 janvier 2020 dans le cadre de la prise en compte du dossier, la présentation du projet, la préparation de l'enquête publique et le paraphe des pièces entrant dans la composition du dossier.
- Avec le cabinet d'étude représenté par Madame Anne MIRASSOU, ayant participé à la réunion du 17/12/2019 initiée par le CE dans le cadre du traitement des avis des PPA et observations avant enquête.
- Avec le service instructeur en la personne de Madame Nathalie CAMPREDON en charge du dossier à la DDTM de Carcassonne, le 20 décembre 2019, en vue de procéder à un inventaire des avis des PPA et à un examen des mesures prises par le MO au regard de ces avis.

Visite des lieux

- Une visite des secteurs concernés par les actions et les opérations retenues dans le cadre du projet de révision a été effectuée en compagnie de M. le Maire de la commune à l'issue de la réunion du 17 décembre 2019 et pendant l'enquête à l'issue de la permanence du 6 février 2020.

1.4. Dossier d'enquête publique

Cette enquête publique a été menée sur la base d'un dossier présenté par la Mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers établi avec l'appui du cabinet d'études AMN Conseils sis 80 rue Jean Micoud à 31500 TOULOUSE.

□ Conformité du dossier

Sur la forme, le dossier répond aux dispositions des articles L.123- 1 et suivants, L. 151-1 R.123-1, R 123-2 du code de l'urbanisme et R. 123-8 du code de l'environnement quant à sa composition.

Il comporte les avis des PPA associés au titre des articles L.132-7 et 9, du code de l'Urbanisme, de l'autorité environnementale saisie au titre de l'article R 104-9 du Code de l'Urbanisme et de la CDPENAF consultée au titre des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

□ Complétude du dossier

Sur le fond, le dossier était facilement exploitable et assimilable par un public non initié mais a nécessité des compléments d'information, des corrections et des améliorations de dispositions découlant de l'étude du projet par le CE et des observations émises par les PPA.

Afin de répondre aux interrogations apparues durant cette phase d'étude, il a été complété par une note avant enquête établie par le maître d'ouvrage à la demande du CE ainsi que par la réponse de l'EPCI (communauté de commune de Castelnaudary Lauragais Audois) dont l'avis a été sollicité au titre de sa compétence dans le domaine eau-assainissement.

Ces deux documents ont été joints au dossier initial et mis à disposition du public.

Ainsi constitué le dossier s'est révélé complet au regard de la réglementation en vigueur, facilement exploitable et assimilable par un public non initié.

□ Mise à disposition du dossier auprès du public

▪ Version papier

Les pièces entrant dans la composition du dossier ont été cotées et paraphées par le commissaire enquêteur au siège de l'enquête avant d'être mises à la disposition du public.

Le dossier a pu être consulté pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture au public soit :

- la mardi de 09 à 12 heures ;
- le jeudi de 09 à 12 heures.

▪ Version dématérialisée

Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet officiel de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois : **<http://www.cccla.fr>**

□ Adressage des observations

Les observations relatives au projet ont pu être adressées :

- soit par courrier au siège de l'enquête : Mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers, 1 Place Saint-Martin - 11420 – PEYREFITTE-SUR-L'HERS
- soit par courriel à l'adresse dédiée : [http://www.commune-peyrefitte-hers@orange.fr](mailto:www.commune-peyrefitte-hers@orange.fr).

1.5. Information du Public

Publicité légale

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, l'avis au public a fait l'objet d'avis d'insertion dans deux journaux du département de l'Aude dans le respect des délais d'au moins 15 jours avant le début de l'enquête avec un rappel dans les 8 jours après le début de celle-ci :

- « L'INDEPENDANT » 7 janvier 2020 et 24 janvier 2020.
- « LA DEPECHE DU MIDI » 7 janvier 2020 et 24 janvier 2020.

Affichage

Un avis d'enquête, portant les indications mentionnées à l'article R 123-9 du code de l'environnement, visible depuis la voie publique, a été affiché sur le point d'affichage de la mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers.

Cet avis a également été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois : www.cccla.fr.

Ces formalités ont été constatées par le CE durant la phase préparatoire et au cours de l'enquête.

L'exécution de l'affichage de l'avis d'enquête est attestée par le certificat d'affichage joint en **annexe 7**.

1.6. Dématérialisation de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur atteste de la réalisation des mesures répondant aux dispositions de l'ordonnance 2016-1060 du 3/8/2016 et des moyens de participation du public à l'enquête concernant l'information du public par voie dématérialisée et la mise en place d'une adresse électronique dédiée à l'adressage des observations du public.

Le dossier en ligne était complet, consultable dans son intégralité, téléchargeable et identique en tout point au dossier version papier déposé au siège de l'enquête.

1.7. Déroulement de l'enquête

Permanences

Trois permanences ont été tenues au siège de l'enquête aux dates et heures fixées par l'article 4 de l'arrêté municipal d'organisation :

- le jeudi 23 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures,
- le jeudi 6 février 2020 de 14 heures à 17 heures,
- le vendredi 21 février 2020 de 14 heures à 17 heures.

La mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers étant constituée d'un unique local professionnel, M. le Maire y a autorisé l'accès, pendant les permanences, en dehors des heures d'ouverture au public et hors la présence de tout personnel communal (secrétaire de mairie notamment), répondant ainsi à la demande du CE désireux d'assurer la réception du public individuellement et en toute confidentialité.

□ Participation du public et observations recueillies

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions et dans un excellent rapport d'échange avec les intervenants.

Elle a suscité un intérêt moyen auprès du public comme en témoignent les 9 observations émises par 7 intervenants auxquelles s'ajoutent 4 observations du commissaire enquêteur.

Les observations formulées par le public émanant de propriétaires terriens ont été étudiées et réparties selon les thèmes suivants:

- **A** : - Les activités et l'utilisation des sols autorisées en zone A au regard du règlement écrit (R.1 – R.2 - R.3 – R.6 –R.7).
- **B** : - Le plan de zonage du PLU et les panneaux solaires en toiture (R.4 –R.5 – L.1 – L.2).

Les précisions sollicitées par le commissaire enquêteur ont pour objet:

- **C** : - Les préconisations de la CCCLA relatives aux réseaux eau et assainissement (CE1);
- **D** : - L'imperméabilisation des sols (CE2).
- **E** : - Les corrections à apporter au règlement écrit (CE3 – CE4).

□ Rencontre du maître d'ouvrage à l'issue de l'enquête et transmission des observations

La rencontre avec le maître d'ouvrage s'est opérée dans les huit jours qui ont suivi la fin de l'enquête, soit le 27 février 2020.

Le procès verbal de synthèse des observations lui a été notifié et remis à cette occasion. Le mémoire en réponse aux observations a été communiqué le même jour par courriel.

2. MOTIVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur la cohérence et la pertinence du projet

□ Les points négatifs :

Le problème posé par la défense incendie se pose avec acuité eu égard aux incertitudes qui subsistent quant au débit d'eau nécessaire pour lutter efficacement contre l'incendie.

En l'absence a priori de vérification récente comme le préconise la CCCLA il n'est pas certain que le diamètre actuel des installations (900 mm) soit en capacité de fournir le débit horaire d'eau suffisant dans le cadre de la défense incendie.

Aussi la commune envisage-t-elle de procéder à une étude complémentaire et de prendre les mesures qui s'imposent en fonction des résultats.

Viennent ensuite les erreurs, imprécisions et autres incohérences relevées à l'étude du dossier.

Si les engagements pris par la commune lèvent globalement les réserves émises tendant à compléter et à garantir la cohérence des pièces du PLU, dès lors qu'ils seront suivis d'effet, il n'en demeure pas moins que certains points restent encore en suspens.

Cela conduit le CE à formuler les **recommandations** suivantes à l'endroit du maître d'ouvrage.

- Défense incendie :

° Si la défense incendie s'avérait insuffisante, prendre un arrêté municipal identifiant les risques et le dimensionnement des besoins en eau pour répondre au RDDECI (Règlement Départemental Extérieur Contre l'Incendie).

- Eau et assainissement :

° En dépit du fait que la compétence eau et assainissement ait été transférée à la communauté de communes, s'enquérir pour le moins de l'existence d'un schéma d'adduction d'eau et d'un réseau de gestion des eaux de pluie, comme le prévoit le code des collectivités territoriales (art. L.2224-7-1 et L.2226-1).

- Biodiversité.

° Le pourcentage de végétalisation (30%) retenu en zone à urbaniser pour les surfaces non bâties apparaît peu ambitieux et mériterait d'être revu à la hausse.

- Zonage

° Compléter le zonage par l'identification des lieux à protéger évoqués page 5 du règlement.

- OAP

° Faire figurer dans l'OAP la réalisation des opérations d'urbanisation évoquées page 37 du règlement.

□ **Les points positifs** :

La commune de Peyrefitte-sur-l'Hers dispose d'un PLU approuvé le 27 février 2009 établi en son temps sur la base d'un PADD commun à treize communes d'une même communauté de communes, à l'époque *HERS ET GANGUISE*.

L'actuel projet de révision de ce document d'urbanisme procède d'une réflexion propre au territoire communal et d'une volonté municipale de se doter d'un document de

planification conforme aux évolutions législatives et règlementaires, qui intégrerait les orientations du SCoT du Pays Lauragais.

▪ Production de logements et mixité fonctionnelle.

Le projet s'inscrit dans le prolongement des trois axes principaux du PADD et de ses neuf orientations ainsi que dans la déclinaison opérationnelle précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation retenues.

Ces orientations sont axées sur une vision prospective de la commune par le biais notamment de la création d'une zone 1 AU mobilisant une parcelle de 2800 m² située au centre bourg.

A vocation principal d'habitat individuel cette zone répondrait aussi aux objectifs de mixité fonctionnelle puisqu'elle permettrait d'accueillir des activités économiques qui pour l'heure n'ont pas été déterminées.

La marge de production de logements par une densification du bâti ancien et/ou la mobilisation de dents creuses se révèle extrêmement ténue voire inexistante comme nous l'a précisé le maître d'ouvrage après le recensement suivant :

° possibilité de densification : éventuellement un logement insalubre ;

° dents creuses : il s'agit en fait de 2 jardins d'agrément et d'un jardin potager ne pouvant être considérés comme dents creuses (*cf. photos § 4.1 – Titre I*).

L'ouverture à l'urbanisation proposée s'inscrit ainsi dans l'objectif de croissance démographique de 90 habitants à l'horizon 2030 en adéquation avec le SCoT (1% annuel) dans la limite de 12 logements à l'hectare.

▪ Consommation foncière et préservation des surfaces agricoles.

Le projet s'est attaché à préserver les surfaces agricoles et à maintenir les espaces ruraux et naturels.

Hormis le maintien d'une zone 1 AU, on note en effet dans le zonage proposé la suppression de zones AU et UB figurant maintenant en zones N ou A.

Dès lors le projet ne mobilise plus que 0,32 ha de surface urbanisable contre une consommation de 0,38 ha pour 6 logements constatée au cours des dix dernières années.

Par ailleurs la décision prise par le maître d'ouvrage (cf. mémoire en réponse - annexe 10) de supprimer l'emplacement réservé pour la création d'un parking de 1400 m² prélevés sur la parcelle 28, est porter à l'actif des mesures en faveur de la modération de l'espace.

2.2.. Sur le traitement des avis des PPA et remarques du C.E avant enquête.

Les observations et recommandations soumises au maître d'ouvrage durant la phase préparatoire sont inspirées par l'étude du dossier, l'analyse des avis des services de l'état et des remarques du CE (**annexe 8**).

Elles traitent principalement de la prise en compte des points qui, en dépit de leur nombre (44), ne sont pas rédhibitoires mais peuvent constituer des obstacles à la réalisation du projet.

La note de synthèse adressée en réponse par le MO procède d'une analyse exhaustive des observations pointées au travers des avis des PPA et remarques du C.E (Cf. Titre I § 4.1).

Si les réponses de la commune sont pour la plupart favorables et apportent les compléments d'informations et les éléments d'appréciations de nature à lever tout ou partie des ambiguïtés et réserves sur le sujet, sans pour autant en altérer son économie générale, quelques interrogations subsistent malgré tout, telles qu'elles apparaissent dans les recommandations évoquées au § 2.1 ci-dessus.

2.3. Sur le traitement des observations du public et du CE après enquête.

Les observations du public (Titre I - § 4.2.1) portent sur des intérêts privés et se traduisent majoritairement par des interrogations sur les possibilités d'aménagement et la pratique de certaines activités offertes par le règlement écrit sur des parcelles en zone A et N, avec quelques propositions de changement de zonage.

Elles sont évoquées de manière exhaustive par le MO qui apporte les éléments de nature à lever toutes ambiguïtés et interrogations sur le sujet, emportant en cela l'adhésion du CE.

Concernant le jeune couple CHEILLETZ – WILTZIUS, installé au village depuis peu, le commissaire enquêteur observe cependant que le projet de création d'un jardin potager porté par les intéressés et auquel il est favorable, est difficilement réalisable faute de pouvoir construire un entrepôt sur la parcelle 77 en zone N.

Cette parcelle de 2250 m² faisant partie intégrante d'une unité foncière de près de 4000 m² incluant des secteurs 1 AU (habitation principale) et UA est confrontée au règlement écrit applicable à la zone N et l'intéressé peut difficilement y déroger en l'état compte tenu de la morphologie du terrain (Cf. Titre I - § 4.1 p. 33- 34).

Aussi conviendrait-il de réserver une suite favorable à cette requête en classant tout ou partie de la parcelle 77 en zone UB ou en aménageant les dispositions du règlement écrit en zone N par des conditions particulières autorisant ce type de construction. Ces dernières pourraient subordonner la dérogation à des critères d'unité foncière, de lien avec l'habitation, de morphologie du terrain et d'impact sur l'environnement par exemple.

Quant aux observations du commissaire enquêteur (Titre I - § 4.2.2) elles portent sur des interrogations concernant le dispositif eau et assainissement, l'imperméabilisation des sols (parking) ainsi que des corrections, précisions et aménagements à apporter dans le règlement écrit et au zonage.

Le maître d'ouvrage s'étant engagé à les traiter favorablement, elles ne nécessitant pas de prolongement particulier.

II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que :

- l'enquête s'est effectuée dans le respect des principes généraux énoncés aux articles L 123-1 à L 123-18 et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement et L 153-19 du code de l'urbanisme ;
- Le projet est conforme aux politiques publiques prioritaires de l'Etat, respecte la hiérarchie des normes et s'insère dans les orientations des documents cadres y compris celles du SCoT du Pays Lauragais ;
- l'urbanisation proposée est en continuité de l'existant et la redéfinition des zones urbanisables évite une surconsommation de l'espace en privilégiant la rentabilité des investissements réseaux ;
- le bilan de la concertation est considéré comme favorable en l'absence d'observations de nature à remettre en cause les orientations retenues ;
- les avis, avec ou sans réserves, émis par l'Autorité préfectorale et les services de l'Etat ayant répondu à la consultation ne sont pas défavorables au projet;
- la balance inconvénients – avantages résultant des motivations du CE penche en faveur du projet ;
- il convient de prendre en compte la taille de la commune et les moyens dont elle dispose au regard de sa volonté de lever les réserves émises par les services de l'Etat qui pour autant ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

J'émet un... **AVIS FAVORABLE**.....

À la révision du PLU de la commune de PEYREFITTE-SUR-L'HERS

.....**SOUS RESERVE**.....

- du respect des engagements pris par la commune dans ses mémoires en réponse, de nature à compléter et garantir la cohérence des pièces du PLU.

Fait et clos, le 3 mars 2020.
Le commissaire enquêteur



M. Claude CRIADO