

LISTE DES PRINCIPAUX SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

- **CCCLA** : Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois
- **CDPENAF** : la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- **DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
- **CE** : Commissaire Enquêteur
- **DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement.
- **DGAC** : Direction Générale de l'Aviation Civile.
- **ENS** : **Espace** Naturel Sensible.
- **EPCI** : **Etablissement "Public de Coopération Intercommunale.**
- **Loi ALUR** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- **Loi ENE** : Engagement National pour l'Environnement
- **Loi SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain.
- **MO** : Maître d'Ouvrage
- **MRAe** : La Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- **OAP** Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- **PETR** : Pole d'Equilibre Territorial et Rural.
- **PLH** : Plan Départemental de l'Habitat
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **POS** : Plan D'Occupation des Sols
- **PPA** : Personnes Publiques Associées
- **PPRi** : Plan de Prévention de Risques Inondation
- **PPRN** : Plan Prévisible des Risques Naturels.
- **SAGE** : **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**
- **SCoT** Schéma de Cohérence Territoriale
- **SDAGE** Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux
- **SDIS** **Service Départemental d'Incendie et de Secours.**
- **SIVU** Syndicat intercommunaux à Vocation Unique
- **SRADDET** Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires.
- **SSOEMN** Syndicat Sud Oriental des Eaux de la Montagne Noire
- **STEP** Station d'Épuration
- **SYADEN** Syndicat Audois d'Energies et du Numérique
- **SRCAE** **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie**
- **SRCE** **Schéma Régional de Cohérence Ecologique.**
- **ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
- **ZPS** : Zone de Protection Spéciale

SOMMAIRE

<u>1ERE PARTIE</u>	<u>RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE</u>	
	Préambule.....	5
I.	<u>GENERALITES</u>	
1.1	Objet de l'enquête et justification du projet.....	7
1.2	Présentation de la commune	7
1.3	Etat des lieux	8
1.4	Document communal d'urbanisme en vigueur.....	9
1.5	Cadre juridique.....	9
1.6	Composition du dossier.....	10
1.7	Consultation des Personnes Publiques Associées	11
	1.7.1. Avis de l'Autorité préfectorale.....	11
	1.7.2. Avis des services de l'Etat	11
1.8	Concertation préalable.....	12
II.	<u>ORGANISATION ET DEROULEMENT</u>	
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	13
2.2	Consultation du dossier et adressage des observations.....	13
	2.2.1. Dossier version papier.....	13
	2.2.2. Dossier version dématérialisée	13
	2.2.3. Adressage des observations.....	13
2.3	Modalités de l'enquête.....	14
	2.3.1. Entretiens préalables	14
	2.3.2. Visite des lieux.....	14
2.4	Information du public.....	14
	2.4.1. Publicité légale.....	14
	2.4.2. Affichage.....	15
	2.4.3. Accomplissement des modalités d'information du Public...	15
2.5	Déroulement de l'enquête publique	16
	2.5.1. Permanences.....	16
	2.5.2. Climat de l'enquête	16
	2.5.3. Relation comptable des observations.....	16
	2.5.4. Rencontre du M.O	17
III.	<u>ANALYSE DU DOSSIER</u>	
3.1	Les obligations de compatibilité.....	18
3.2	Le PADD.....	18
3.3	Les O.A.P.....	19
3.4	Les nouvelles occupations des sols.....	20
3.5	Le règlement.....	21

IV	<u>ANALYSE DES OBSERVATIONS</u>	
4.1	Traitement des avis des PPA et remarques du C.E avant enquête...	23
4.2	Observations résultant de l'enquête soumises au MO.....	31
	4.2.1. Observations du public.....	31
	4.2.2. Observations du commissaire enquêteur.....	35
4.3	Clôture de l'enquête publique.....	37
<u>2EME PARTIE</u>	<u>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	
I.	<u>CONCLUSIONS</u>	
1	Organisation et déroulement de l'enquête.....	39
	1.1. Rappel de l'objet l'enquête et de la nature du projet.....	39
	1.2. Cadre réglementaire.....	40
	1.3. Actes préparatoires	40
	1.4. Dossier d'enquête publique.....	40
	1.5. Information du public.....	42
	1.6. Dématérialisation de l'enquête	42
	1.7. Déroulement de l'enquête.....	42
2	Motivations du commissaire enquêteur.....	42
	2.1. Sur la cohérence et la pertinence du projet.....	43
	2.2. Sur le traitement des avis PPA et remarques du CE avant enquête.....	43
	2.3. Sur le traitement des observations du public et du CE après enquête.....	45 46
II	<u>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</u>	47
<u>3EME PARTIE</u>	<u>PIECES ANNEXES</u>	
Annexe 1 Annexe 2 Annexes 3 à 6 Annexe 7 Annexe 8 Annexe 9 Annexe 10	Décision n° E.19000219/34 du 26 novembre 2019. Arrêté municipal n° AR 2020_01 du 2 janvier 2020. Annonces légales : 3. Première parution <i>L'indépendant</i> du 7 janvier 2020. 4. Première parution <i>La Dépêche du Midi</i> du 7 janvier 2020. 5. Deuxième parution <i>L'indépendant</i> du 24 janvier 2020. 6. Deuxième parution <i>La Dépêche du Midi</i> du 7 janvier 2020. Certificat d'affichage. Note de synthèse avant enquête publique. PV de synthèse des observations. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage.	

PREAMBULE

Le présent rapport relate le déroulement de l'enquête publique préalable relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de PEYREFITTE-SUR-L'HERS (11420).

Ce document se décline en trois parties distinctes:

1ERE PARTIE	LE RAPPORT D'ENQUETE : GENERALITES - ORGANISATION - ANALYSE
2EME PARTIE	LES CONCLUSIONS ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.
3EME PARTIE	LES PIECES ANNEXES.

Les commentaires du commissaire enquêteur figurent en italique au regard des paragraphes auxquels ils s'appliquent.

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE PEYREFITTE-SUR-L'HERS (11420)

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE PARTIE

LE RAPPORT D'ENQUETE

I. GENERALITES

1.1. OBJET DE L'ENQUETE ET JUSTIFICATION DU PROJET

Dans le cadre de sa compétence en aménagement et gestion de l'espace, la commune de Peyrefitte-sur-l'Hers a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour répondre aux impératifs suivants qui s'imposent à elle:

- adapter le PLU à la loi ENE (Grenelle 2) du 12 Juillet 2010 et à la loi ALUR 24 Mars 2014,
- intégrer les orientations du SCoT du Pays Lauragais dans lequel elle est incluse,
- maintenir un document de planification stratégique à jour.

C'est dans cette perspective que la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme a été adoptée par le Conseil municipal dans sa séance du 21 janvier 2016.

1.2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

PEYREFITTE SUR L'HERS, se situe en région Occitanie, à l'ouest du département de l'Aude dans le massif de La Piège.

C'est une petite commune essentiellement rurale est rattachée à l'arrondissement de Carcassonne et au canton de La Piège-au-Razès.

Elle s'étend sur 647 ha pour une population de 75 habitants en 2016. L'altitude du territoire varie entre 235 et 351 mètres.

Les métropoles les plus proches TOULOUSE et CARCASSONNE sont à égale distance, 55 km environ, et accessibles depuis l'autoroute A 61 respectivement depuis le péage de Villefranche de Lauragais et de Castelnaudary.

Les routes départementales D 625 et D 517 constituent les principaux accès aux communes limitrophes de Peyrefitte-sur-l'Hers, toutes situées dans l'Aude :

- Sainte-Camelle à 4 km au nord,
- Montauriol à 8 km au nord-est,
- Saint-Sernin à 4 km au sud-ouest,
- Mayreville à 2 km au sud-est,
- Payra-sur-l'Hers à 5 km à l'est,
- Mézerville à 6 km à l'ouest.

La commune est couverte par le SCoT du Pays Lauragais depuis 2012. Le Pole

d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) regroupant 99.519 habitants sur 166 communes est compétent en matière de SCoT, d'accompagnement et d'initiation de projets.

Peyrefitte-sur-l'Hers adhère à la communauté de commune de Castelnaudary Lauragais Audois, qui regroupe 43 communes pour près de 26.000 habitants, depuis le 1^{er} janvier 2013.

Parmi les autres entités administratives de rattachement on note :

- le Syndicat Audois d'Energies (SYADEN) organisateur du service public de la distribution d'énergie électrique ;
- le Syndicat Audois (SIVU) gérant les accueils petite Enfance et Enfance jeunesse.

1.3. ETAT DES LIEUX

Le tissu urbain de Peyrefitte-sur-l'Hers présente une forme éclatée caractérisée par :

- le centre ancien (UA) développé autour de l'église et de la Tour, délimité au nord par la RD 617,
- l'extension périphérique au-delà de cet axe routier (UB)
- et le développement d'un bâti épars sur l'ensemble de la commune, constitué de 11 écarts en zone A, qui accueille la moitié de sa population.

Ces écarts sont pour la plupart d'anciens domaines agricoles, seules trois entreprises agricoles sont domiciliées sur la commune.

Le parc immobilier est constitué à 72% de résidences principales et à 28% de résidences secondaires.

Les logements vacants sont quasiment inexistantes à l'instar des logements locatifs.

Eau et Assainissement

L'alimentation en eau est du ressort du Syndicat Sud Oriental des Eaux de la Montagne Noire (SSOEMN) pour ce qui concerne la production et l'adduction et de la communauté de communes dans le domaine de la distribution.

La gestion a été confiée par affermage à VEOLIA-EAU.

Les ressources en eau potable répondent aux besoins de la population actuelle.

Concernant l'assainissement, la partie urbanisée du village qui concentre globalement la moitié de la population est organisée en assainissement collectif.

La commune dispose au niveau du bourg d'une station d'épuration, créée en 2003, équipée d'une fosse sceptique toutes eaux et d'un filtre à sable drainé d'une capacité de 75 équivalents habitants. Son fonctionnement est jugé satisfaisant.

Le gestionnaire du service est la communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois.

Les autres habitations et écarts sont traités par un assainissement autonome géré par le service SPANC de la communauté de communes.

Milieu naturel

Sur le plan environnemental, la commune est concernée par :

- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Collines de la Piège » et une ZNIEFF de type 1 « Collines de la Piège et du lac Rieutord » qui couvrent respectivement la totalité de son territoire et 72% de ce dernier.
- une Zone de Protection Spéciale » (ZPS), site Natura 2000 : « Piège et Collines du Lauragais » qui couvre la totalité du territoire ;
- un Espace Naturel Sensible (ENS) « Collines de la Piège et du lac Rieutord » qui occupe 72% du territoire.

La commune recèle par ailleurs un riche patrimoine d'intérêt historique et architectural :

- l'ancien château d'époque gothique et renaissance,
- les vestiges d'une tour de l'enceinte du village,
- l'Eglise romane paroissiale Saint Martin.

Elle n'est soumise à aucune servitude relative aux monuments historiques ou aux sites.

Concernant les risques naturels prévisibles, elle ne relève d'aucun Plan Prévisible des Risques Naturels.

Un risque incendies de forêt d'aléa faible est identifié au cœur d'une partie boisée ainsi que des risques de retrait et gonflements des argiles d'aléa moyens sur la quasi-totalité du territoire communal.

Milieu humain

Après une érosion de sa population entre 1990 et 2000, le phénomène s'est inversé à compter de cette date et Peyrefitte-sur-l'Hers connaît maintenant une évolution démographique certes modérée mais toutefois positive puisqu'elle est évaluée à 0,7% pour la période 2006 à 2016.

L'économie locale repose principalement sur l'activité agricole, la commune ne disposant pas de zone dédiée à l'activité des entreprises ou aux commerces de proximité pas plus qu'elle n'accueille d'établissement scolaire. Le village est desservi par une ligne de bus.

Les besoins élémentaires de la population : services publics, médicaux, établissement scolaire ... sont assurés en partie par le pôle de proximité de Belpech distant de 12 km et par Castelnaudary, situé à 18 km, disposant d'un panel plus complet de services et d'équipements.

1.4. DOCUMENT COMMUNAL D'URBANISME

La commune de Peyrefitte-sur-l'Hers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 février 2009, établi sur la base d'un PADD intercommunal recouvrant 13 communes.

1.5. CADRE JURIDIQUE

L'enquête publique est régie par les dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement et doit intégrer la plupart des lois qui s'y rapportent :

- La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13/12/2000,
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
- Lois de responsabilité environnementale d'Août 2008 et Avril 2010,
- Loi "Grenelle" du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010.

Le présent projet est conduit au titre des articles L.153-31 à L.153-35 et R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est encadré par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement relatifs à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique et de l'article R 104-9 du code de l'urbanisme au titre de l'évaluation environnementale.

1.6. COMPOSITION DU DOSSIER

0. Dossier administratif :

- Arrêté municipal de mise à l'enquête publique n° AR_2020_01 du 2 janvier 2020
- Délibération du 21 juin 2016 prescrivant la révision du PLU et le lancement de la concertation.
- Bilan de la concertation.
- Délibération du 1^{er} août 2019 concernant l'arrêt du projet.

1. Rapport de présentation (121 pages).

2 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (14 pages).

3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (7 pages).

4. Le règlement écrit (54 pages)

5. Le plan de zonage.

6. Les annexes :

- Tableau des servitudes.
- Plan des périmètres.
- Préconisations en matière de construction sur des terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.
- Protection aéronautique hors dégagement.

7. Avis des PPA :

- Lettre de Madame la Préfète de l'Aude du 08/11/2019.
- Services de la DDTM du 08/11/2019 .
- CEDEPENAF séance du 03/10/2019.
 - MRAe OCCITANIE du 07/11/2019.
 - Conseil Départemental de l'Aude du 10/10/2019.
 - DGAC du 19/09/2019.
 - Zone de Défense Marseille du 25/09/2019.
 - RTE du 05/09/2019.
 - PETR du Pays Lauragais du 09/09/2019.

Complétude du dossier :

A la demande du commissaire enquêteur, le dossier ci-dessus a été complété par

- **Le mémoire en réponse aux avis PPA avant enquête (10 pages)**
- **La réponse à la demande d'avis de la CCCLA** , EPCI compétent en matière d'eau et

d'assainissement, comprenant :

- un mail du 13 janvier 2020,
- le rapport d'étude de 2018 sur l'adéquation besoins/ ressources en eau potable sur le territoire audois du SCoT Lauragais.

1.7. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

1.7.1 AVIS DE L'AUTORITE PREFECTORALE.

Dans sa lettre du 8 novembre 2019 transmettant la synthèse de la consultation des PPA, Madame la Préfète de l'Aude émet un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- compléter et garantir la cohérence des pièces du PLU,
- lutter contre l'étalement urbain et la vacance de l'habitat,
- garantir la compatibilité avec les documents supra-communaux,
- et pendre en compte les observations émises par les services de l'Etat consultés.

1.7.2. – AVIS DES SERVICES ET ETABLISSEMENTS PUBLICS DE L'ETAT.

Le projet arrêté d'élaboration du PLU de Peyrefitte-sur-l'Hers a été communiqué le 6 août 2019 aux services et établissements publics de l'Etat dans le cadre de leur consultation, en application des articles L.132-7, et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

DESIGNATION	DATE	NATURE
DDTM Carcassonne	08/11/2019	Avis favorable avec réserves
REGION OCCITANIE	▪ Pas de réponse	
DEPARTEMENT 11	01/10/2019	Observations et préconisations sans avis.
CDPENAF	03/10/2019	Avis favorable avec réserves
Autorité Environnementale MRAe Occitanie (pour mémoire)	07/11/2019	Pas d'observation émise dans le délai imparti (avant le 06/11/2019).
SCOT (PTER)	09/09/2019	Favorable
EPCI (CCCAL)	13/01/2020	Eléments sur les ressources en eau de la commune, sans avis.
Chambre de commerce d'industrie	▪ Pas de réponse	
Chambre d'agriculture	▪ Pas de réponse	
Chambre des métiers	▪ Pas de réponse	

<u>Communes limitrophes :</u>		
▪ Mayreville	▪ Pas de réponse	
▪ Sainte Camelle	▪ Pas de réponse	
▪ Payra	▪ Pas de réponse	
▪ Mezerville	▪ Pas de réponse	
▪ St-Sernin	▪ Pas de réponse	
▪ Montauriol	▪ Pas de réponse	
SDIS	12/0920/19	Avis favorable avec réserves
DGAC	19/0920/19	Remarques sans avis.
ZONE DEF.MARSEILLE	25/09/2019	Réponse sans avis.

Les observations pointées au travers des avis des PPA émis au 23 janvier 2020 sont analysées au paragraphe 4.1 du présent rapport.

1.8. CONCERTATION PREALABLE

La délibération du 21 janvier 2016 définit les actions suivantes mises en œuvre dans le cadre de la concertation préalable :

- mise à disposition du public en mairie aux heures d'ouverture des études menées dans le cadre du projet de révision ;
- ouverture en mairie d'un registre permettant aux administrés de consigner leurs observations pendant les jours et heures ouvrables ;
- possibilité offerte au public de rencontrer M. le Maire pendant ses permanences pour lui faire part de ses observations avec retranscription de ces dernières sur le registre ouvert à cet effet ;
- organisation d'une réunion publique.

Le bilan de la concertation précise que le projet a été évoqué par ailleurs dans les bulletins municipaux des années 2016, 2017 et 2018.

Ce bilan fait état de remarques formulées sur le registre ayant pour objet des demandes de maintien ou de classement de parcelles en zone urbanisable.

Quant à la réunion publique annoncée par apposition d'affiche en mairie, elle a eu lieu le 20 juin 2019 et a réuni deux personnes.

Les éléments figurant au dossier ne laissent apparaître aucune opposition au projet de la part du public.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Elle fait l'objet de la décision n° E.19000219/34 en date du 26 novembre 2019 du Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER (**annexe 1.**)

L'arrêté municipal n° AR 2020_01 du 2 janvier 2020 prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 30 jours du jeudi 23 janvier 2020 au vendredi 21 février 2020 inclus (**annexe 2.**)

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers.

2.2. CONSULTATION DU DOSSIER ET ADRESSAGE DES OBSERVATIONS

2.2.1. DOSSIER VERSION PAPIER

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'observations unique à feuillets non mobiles ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le 14 janvier 2020 conformément aux prescriptions de l'article 3 de l'arrêté d'organisation,

Ce dossier et le registre d'observations ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers.

Les personnes intéressées ont pu en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet :

- les mardis de 09 heures à 12 heures,
- et les jeudis de 09 heures à 12 heures.

2.2.2. DOSSIER VERSION DEMATERIALISE

Le dossier a par ailleurs été consultable en version dématérialisé sur le site internet de la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois : **www.cccla.fr**.

2.2.3. ADRESSAGE DES OBSERVATIONS

Trois possibilités ont été offertes au public pour communiquer ses observations avant la clôture de l'enquête:

- soit sur le registre ouvert à cet effet déposé en mairie,
- soit par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers, 1 Place Saint Martin - 11420 PEYREFITTE-SUR-L'HERS,
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : **commune-peyrefitte-hers@orange.fr**.

2.3. MODALITES DE L'ENQUETE

2.3.1. - ENTRETIENS PREALABLES

□ Avec le maître d'ouvrage, sa collaboratrice et la représentante du cabinet d'études

▪ 10 décembre 2019 rencontre de Monsieur NAUDINAT Hubert, Maire de la commune, et de Madame FAURE Nathalie, secrétaire de mairie, pour la prise en compte du dossier, la présentation du projet par M. le Maire et le rappel des modalités d'organisation de l'enquête publique et d'information du public.

▪ le 17 décembre 2019 réunion avec Monsieur le Maire, sa collaboratrice et Madame Anne MIRASSOU, Directrice d'études représentant le cabinet AMN Conseils, dans le cadre de l'examen des avis des PPA et de la suite réservée à leurs observations et à celles du commissaire enquêteur.

□ Avec le Service instructeur

▪ le 20 décembre 2019, entretien avec Madame CAMPREDON Nathalie chargée de l'instruction du dossier à la DDTM de Carcassonne, portant sur l'inventaire des avis des PPA et l'examen des réponses aux observations de ces dernières apportées par le maître d'ouvrage.

2.3.2. - VISITE DES LIEUX EN COMPAGNIE DU MAITRE D'OUVRAGE

▪ le 17 décembre 2019, et le 6 février 2020 à l'issue de la deuxième permanence : respectivement visite des secteurs concernés par les opérations d'aménagement retenues dans le projet de PLU et transport sur les propriétés MARIN-PUJOL et CHEILLETZ-WILTZIUS dans le cadre de l'examen de leurs observations.

2.4. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

2.4.1. - PUBLICITE LEGALE

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique, un avis au public a été publié au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans ses 8 premiers jours dans deux journaux diffusés dans le département de l'Aude (**annexes 3 à 6**).

□ **Première parution :**

« L'INDEPENDANT » du 7 janvier 2020
« LA DEPECHE DU MIDI » du 7 janvier 2020.

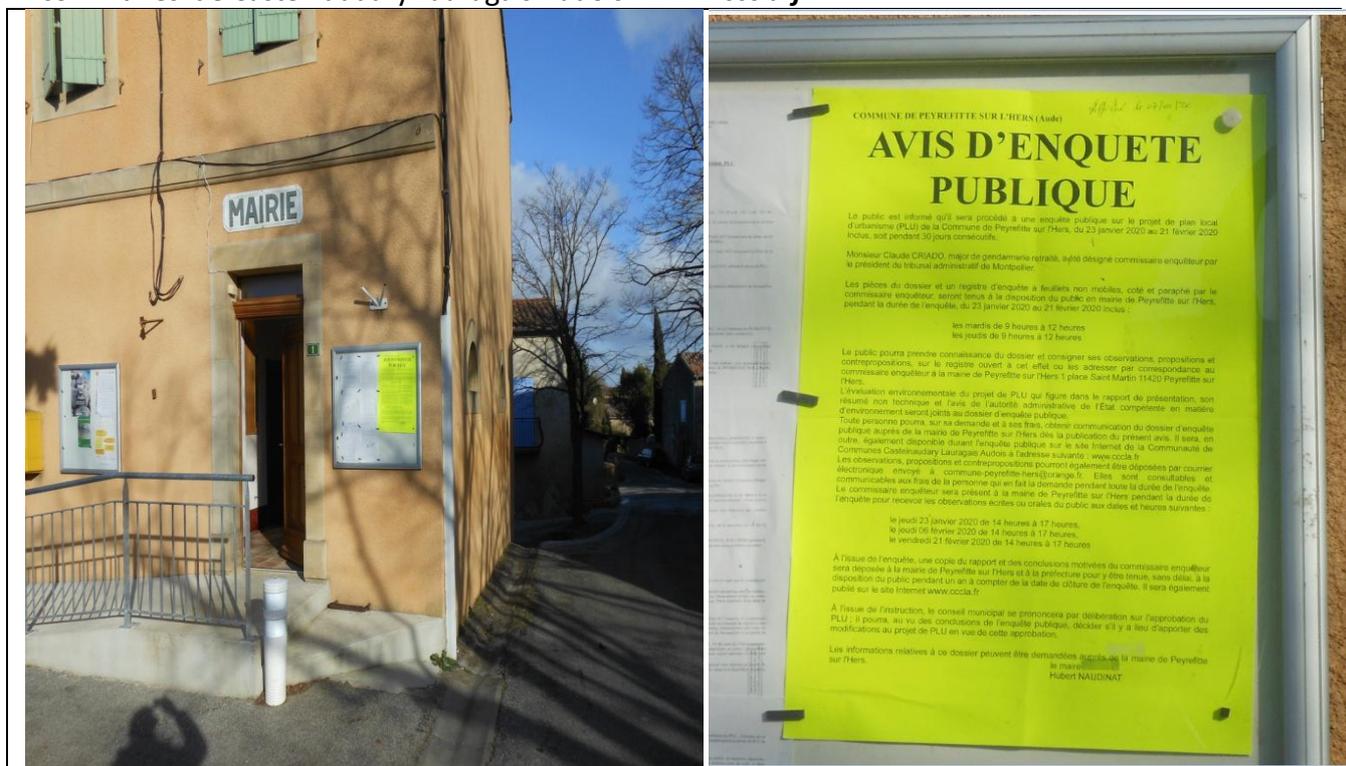
□ **Deuxième parution :**

« L'INDEPENDANT » du 24 janvier 2020.
« LA DEPECHE DU MIDI » du 24 janvier 2020.

2.4.2. - AFFICHAGE

L'insertion dans la presse a été complétée par l'affichage d'un avis au public en mairie de Peyrefitte-sur-l'Hers comportant les indications énumérées à l'article R 129-9 du code de l'environnement et conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 en termes de caractéristiques et de dimensions.

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



2.4.3. – ACCOMPLISSEMENT DES MODALITES D'INFORMATION DU PUBLIC

□ Affichage :

Les formalités relatives à l'affichage n'appellent aucune observation de la part du commissaire enquêteur.

Le certificat d'affichage signé M. le Maire fait l'objet de **l'annexe 7**.

□ Dématérialisation de l'enquête publique

Les dispositions de l'ordonnance 2016-1060 du 3/8/2016 et des moyens de participation du public à l'enquête qui en découlent ont été respectées:

- Information du public par voie dématérialisée.
- Consultation du dossier d'enquête sur site internet pendant toute la durée d'enquête.
- Adresse électronique dédiée permettant au public d'envoyer ses observations.

Ces démarches ont été accomplies dans les délais prescrits, le dossier était complet, consultable dans son intégralité, téléchargeable et identique en tout point au dossier papier déposé au siège de l'enquête.

2.5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.5.1. - 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.

2.5.2. - CLIMAT DE L'ENQUETE

Les intervenants se sont manifestés majoritairement lors des permanences qui se sont déroulées dans le calme et sans incident et ont permis d'identifier chaque cas sur le plan de zonage.

Le public a pu s'exprimer librement et trouver des explications à ses interrogations dans un excellent échange.

Il a été incité à formuler ses observations sur le projet par écrit (registre ou courrier ou mail).

2.5.3. - RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Hormis les 44 observations traitées au paragraphe 4.1, découlant du traitement des avis des PPA et des interrogations du commissaire enquêteur durant la phase d'étude du dossier, la participation du public au cours de l'enquête se traduit par 7 intervenants recensés lors des permanences, dont un revenu deux fois (Mme RAUX), à l'origine de 9 observations écrites formulées exclusivement selon les modalités suivantes :

- 7 retranscrites sur le registre d'enquête (R.1 à R.7) ;
- 2 sur papier libre remises lors de la deuxième permanence (L.1 - L.2).

S'ajoutent par ailleurs des précisions sur le dossier sollicitées par le commissaire enquêteur et reprises sous forme de 4 observations (CE1 à CE4) ce qui porte à 13 le nombre total d'observations après enquête soumises au maître d'ouvrage.

2.5.4. - RENCONTRE DU MAITRE D'OUVRAGE ET COMMUNICATION DES OBSERVATIONS

□ **La rencontre avec le maître d'ouvrage** prévue dans les 8 jours suivant la fin de l'enquête, a eu lieu le 27 février 2020 de 13 heures 30 au siège de l'enquête lors d'une réunion de travail à laquelle participait Madame Anne MIRASSOU représentant le bureau d'études AMN.

Les observations recueillies au cours de l'enquête ont pu être examinées à cette occasion avant d'être soumises au maître d'ouvrage.

□ **Le procès-verbal de synthèse des observations** a été notifié et remis en mains propres maître d'ouvrage à l'occasion de la rencontre évoquée précédemment, en application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, (**annexe 9**).

□ **Le mémoire en réponse** a été adressé en retour par courrier électronique le jour même (**annexe 10**).

III. ANALYSE DU DOSSIER.

Le projet de P.L.U. élaboré par la commune a pour trame les objectifs du SCoT du Pays Lauragais, les orientations générales et les directives de planification supra communales qu'il doit intégrer.

3.1. LES OBLIGATIONS DE COMPATIBILITE

En application des articles L. 131-2, 131-4 et 131-5 du code de l'urbanisme, le projet prend en compte les principaux documents supra-communaux et les documents de planification régionale :

- Le SCoT du Pays Lauragais approuvé le 12 novembre 2018.
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET Occitanie).
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon, approuvé le 20 novembre 2015.
- Le Schéma régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE).
- Le Plan Départemental de l'Habitat (PLH) de juin 2013
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Adour Garonne (2016-2021) ;
- le SAGE Hers Mort Girou approuvé le 17 mai 2018.
- les ZNIEFF de types 1 et 2 recensées sur le territoire.

3.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

En application de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD et le lancement de la concertation ont été soumises au débat du conseil municipal de Peyrefitte-sur-l'Hers le 21 janvier 2016.

Le projet procède de la volonté communale de :

- maintenir une croissance démographique en adéquation avec le SCoT (1% annuel) en vue d'atteindre une population de 90 habitants à l'horizon 2030 ;
- préserver l'architecture locale ;
- préserver les paysages de la commune.

Autour de ces trois axes se déclinent neuf orientations générales et deux objectifs dans les domaines suivants :

□ **LES ORIENTATIONS GENERALES**

1. Urbanisme et paysage.

- Extensions urbaines mesurées.
- Maitrise de l'étalement urbain.
- Maintien et valorisation du cadre de vie.
- Proscription des voies principales en impasses.
- Limitation de la hauteur des bâtiments.

2. Equipement.

- Adaptation des zones urbaines futures aux capacités et dimensionnements des voies et réseaux.
- Création d'un parking en centre bourg.

3. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Favoriser le développement d'une agriculture durable.
- Limitation de la consommation des espaces agricoles par une urbanisation maîtrisée.
- Diversification de l'activité agricole.

4. Préservation ou remise en état des continuités écologiques.

- Conservation des continuités écologiques existantes.
- Création de continuités écologiques.
- Préservation des zones humides

5. Habitat.

- Urbanisation future dans le respect des volumes et de l'architecture locale en privilégiant la mixité et la densification.
- Valorisation du patrimoine architectural et mobilisation des espaces libres intra-urbains pour favoriser le renouvellement urbain.

6. Transport, déplacements et réseaux d'énergie.

- intégration des liaisons douces favorisant les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics.

7. Développement économique.

- installation d'activités compatibles avec le voisinage favorisant la mixité de fonctions au sein des zones bâties.
- Maintien des exploitations agricoles et le développement de leurs activités annexes.

8. Communications numériques

- Mise en œuvre des objectifs fixés par le schéma directeur d'aménagement numérique.
- Raccordement à la fibre optique.

9. Développement des loisirs.

- Promouvoir les chemins de randonnées et de balades existants.
- Mettre en valeur le patrimoine et paysage communal.

□ LES OBJECTIFS

1. Lutte contre l'étalement urbain.

- Par le comblement des dents creuses, des réhabilitations et des changements de destination.
- En priorisant la densification et l'aménagement des franges urbaines près du centre bourg pour mettre fin à l'étalement urbain linéaire.

2. Modernisation de la consommation de l'espace.

- Dans le respect de l'objectif de production établi par le SCoT du Pays Lauragais.
- En produisant 6 logements consommateurs d'espace pour accueillir une partie des quinze habitants supplémentaires prévus à l'horizon 2030.
 - En mobilisant 2 logements dans le parc ancien ou par le biais de changements de destination durant cette période.
- En limitant la consommation foncière à 0,35 ha pour la période considérée (2018 – 2030) contre 0,38 ha pour la période 2008 – 2018.
- En excluant les surfaces dédiées à l'accueil d'activités artisanales et industrielles de l'urbanisation projetée.
- En limitant à 2800 m² la consommation d'espace à destination des services publics.

3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP constitue une déclinaison opérationnelle des orientations du PADD pouvant être sectorielle ou traiter d'un thème spécifique à l'échelle de la commune.

Le projet de révision du PLU de la commune comporte une OAP s'appuyant sur les principes généraux suivants :

- respect de l'existant,
- intégration des principes de développement durable.

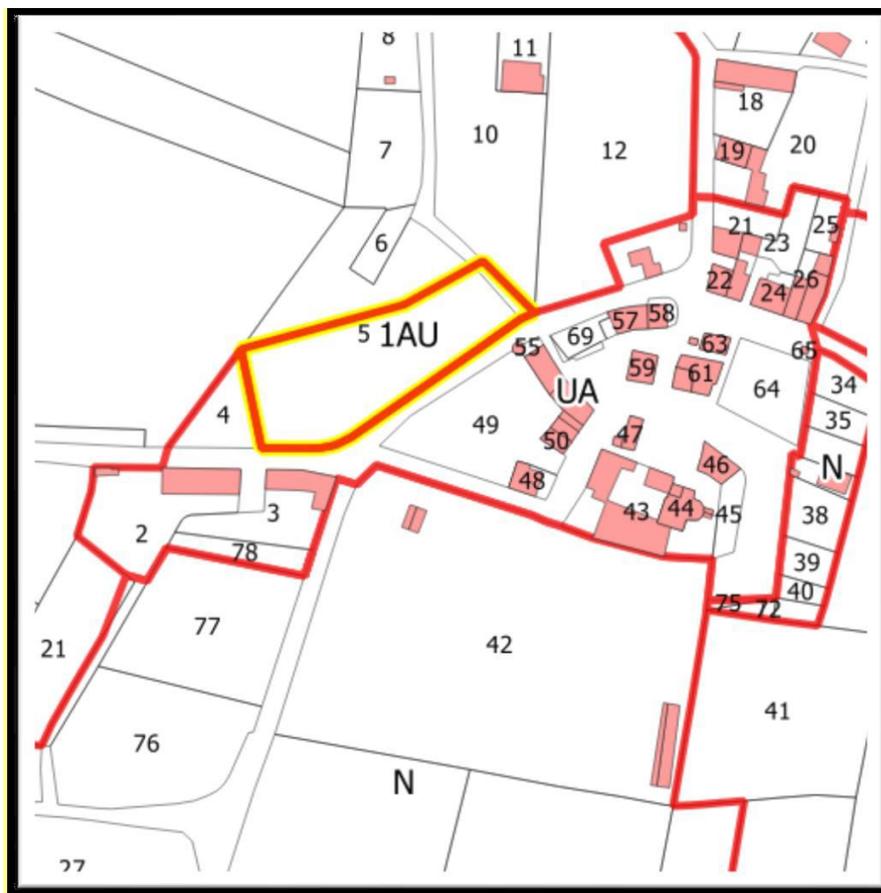
OAP 1 : zone 1 AU « Le Village »

Elle concerne l'ouverture à l'urbanisation, selon des principes d'aménagement définis, d'une parcelle de 2800 m² située au centre bourg dans la continuité des espaces bâtis et disposant des réseaux électricité, eau et assainissement.

Cette opération, réalisable dès l'approbation du PLU, s'inscrit dans une vision prospective de la commune consistant à créer un pôle à vocation principal d'habitat individuel mais répondant aussi aux objectifs de mixité fonctionnelle puisqu'elle permettrait

d'accueillir des activités économiques.

Les enjeux et objectifs sur le secteur sont mis en exergue dans le document : développement de l'offre de l'habitat dans la limite de 12 logements à l'hectare, limitation de l'étalement urbain et prise en compte du relief et du paysage.



3.4. LES NOUVELLES OCCUPATIONS DES SOLS

□ **La création d'un secteur 1 AU** évoquée précédemment.

□ **La suppression des autres zones AU**

Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pris au travers du PADD procèdent d'une projection démographique de 90 habitants à l'horizon 2030, soit plus 15 habitants.

Ces objectifs se traduisent par la volonté communale d'établir une corrélation entre les zones à ouvrir à l'urbanisation et la projection démographique de 1% par an.

C'est ainsi qu'en dehors de la zone 1 AU décrite précédemment, le zonage proposé a été amputé des autres zones AU qui figurent maintenant en zones A ou N du PLU.

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.

□ **Les changements de destination**

Deux changements de destination sont envisagés dans le cadre du projet au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme pour deux bâtiments, en zone A, raccordés au réseau eau et électricité :

- « LE TREIL », ancien poulailler d'une surface plancher de 90 m² situé à l'est, près du bourg;
- « SAINT HIPPOLYTE », une grange de 60 m² de surface plancher, accolée à une maison d'habitation, située au sud de l'agglomération.

Tous deux ont une vocation future d'habitat.

□ **La délimitation d'un emplacement réservé**

Il répond au besoin d'accroître l'offre de stationnement qui s'avère insuffisant notamment lors de manifestations où d'évènements particuliers tels que la fête du village, les enterrements, les réunions en mairie etc.

L'emplacement retenu d'une superficie de 1.400 m² est à prélever sur la partie ouest, de la parcelle 28, en bordure de route.

La commune souhaite aménager cet espace en limitant son imperméabilisation.

□ **La protection des espaces boisés en milieu urbain**

La partie sud de la parcelle 117 au sein de l'enveloppe urbaine est retenue au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre de la protection des espaces boisés à conserver pour favoriser la biodiversité.

□ **La trame de protection et création de clôture**

Le projet prend en compte la délibération du conseil municipal du 4 septembre 2009 aux termes de laquelle les clôtures des constructions du bourg le long de la route départementale doivent être composées de murs pleins en pierres apparentes du pays ou en parement de pierres du pays.

3.5. LE REGLEMENT ECRIT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement décrit les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites applicables à l'ensemble du territoire de la commune de Peyrefitte-sur-l'Hers.

- **Les zones urbaines U** : correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles incluent des zones à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions :
UA et UB :

- ° **Le secteur UA** englobe le tissu urbain ancien de la commune.

° Le secteur UB délimite la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

▪ Les Zones à Urbaniser (AU)

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée du secteur 1AU.

o Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

▪ La zone A : est une zone agricole ou figurent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole englobe :

- ° des terrains cultivés ou non ;
- ° quelques constructions liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

▪ La zone N : correspond à une zone naturelle et forestières comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger indifféremment en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Aux termes des engagements pris par le MO, le règlement sera complété ainsi qu'il suit pour les zones A et N :

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *que les équipements d'énergie renouvelable s'intègrent au site d'implantation.*
- *que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante à l'approbation du PLU.*

Concernant la qualité du dossier, le PADD présenté à l'enquête précise les orientations générales énoncées à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Il définit clairement et simplement les thématiques abordées dans le projet de PLU porté par la commune et permet d'en avoir une connaissance exacte.

Les objectifs à atteindre à l'horizon 2030 en termes de modération de la consommation de d'espace et de capacité d'accueil sont clairement affichés dans le rapport de présentation en proposant notamment une consommation foncière raisonnée sans conséquence pour l'agriculture.

On note cependant à l'étude du dossier plusieurs imprécisions et incohérences pointées au travers des avis des PPA et des remarques du CE.

Elles ont été soumises au maître d'ouvrage qui y a répondu à la demande du CE par une note de synthèse avant enquête publique.

Ce document est analysé ci-après (§ 4.1 –Traitement des avis PPA et remarques du CE).

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS.

4.1. TRAITEMENT DES AVIS DES PPA ET DES REMARQUES DU C.E AVANT ENQUETE PUBLIQUE

Le traitement des avis des services de l'Etat et des remarques découlant de l'étude du dossier est apparu nécessaire avant enquête publique pour compléter l'information du commissaire enquêteur et lui permettre de connaître le positionnement du maître d'ouvrage au regard des réserves, préconisations ou recommandations émises par les PPA,

Ces avis et remarques soumis au maître d'ouvrage sous forme de 44 observations font l'objet d'une note en réponse versée au dossier d'enquête mis à disposition du public (**annexe 8**).

Dans son mémoire en réponse évoqué en substance ci-après, le maître d'ouvrage prend en compte l'ensemble des observations qui lui sont présentées.

Le CE prend acte des engagements pris par le MO tendant à compléter et à garantir la mise en cohérence des pièces du PLU en y apportant les corrections et les précisions qui s'imposent, ne nécessitant en cela aucun prolongement particulier.

Seules font l'objet de commentaires les réponses où subsistent encore des interrogations.

□ Lettre Préfet du 8 novembre 2019 :

Réserves :

- Compléter et garantir la cohérence des pièces du PLU ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la vacance de l'habitat ;
- Garantir la compatibilité avec les documents supra-communaux SCOT et Schéma Directeur d'aménagement des eaux.

□ Avis DDTM 8 novembre 2019

Démographie et accueil de nouveaux habitants.

- Objectifs d'accueil élevé (1,1% contre 0,7% constaté entre 2006 et 2016) mais compatible avec le SCOT (1,5%) ;

REPONSE M.O :

L'objectif démographique de la commune a été fixé en collaboration avec le SCoT et la communauté de Communes, cet objectif est donc en cohérence avec l'objectif de population de l'ensemble du territoire intercommunal et celui du SCoT. De plus, la commune de Peyrefitte est une très petite commune, les statistiques établies par l'INSEE sont très sensibles aux moindres changements. A titre d'exemple, cette année 2019, 5 logements du centre bourg ont été vendus permettant d'accueillir 5 personnes supplémentaires.

Concernant la vente des 5 logements au centre bourg permettant d'accueillir 5 personnes supplémentaires, la question se posait de savoir s'il s'agissait de résidences principales ou secondaires.

M. le Maire y a répondu verbalement en précisant que ces logements avaient été acquis au titre d'habitations principales.

Production de logements.

- Revoir à la baisse le nombre de logements à produire en intégrant 2 logements en densification ;
- Proposer une offre tendant vers de petits logements en réhabilitant et en remaniant le parc ancien ou en imposant un pourcentage dans les OAP.

REPONSE M.O

Les logements en densifications au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas mobilisables. De plus il est rappelé que p 4 du rapport de présentation, il n'existe pas de logement vacant au centre bourg sur la commune, le taux de logement vacant est donc très faible (quelques fermes dans les écarts) contrairement à ce que stipulent les chiffres de l'INSEE.

Consommation d'espaces, densité et lutte contre l'étalement urbain.

Densification des espaces bâtis

- Identifier les dents creuses en ne retenant pas les parcelles en extension.
- Indiquer la superficie disponible et justifier la non constructibilité de ces parcelles.

REPONSE M.O

La carte de repérage des dents creuses montre qu'il n'existe pas de dente creuse disponible au sein de l'enveloppe urbaine.

Au cours de nos entretiens M. le Maire a confirmé verbalement que les dents creuses susceptibles d'avoir été identifiées en tant que telles sont en réalité des jardins potagers ou d'agrément situés au Hameau du Christ et au centre bourg sur un terrain pentu en précisant par ailleurs que les possibilités de densification étaient quasi inexistantes.

Des prises de vue photographiques ont été réalisées par le commissaire enquêteur au cours de la visite des lieux effectuée avec le maître d'ouvrage.



Vue générale des lieux respectivement Hameau du Christ et Bourg.

Densité et Lutte contre l'étalement urbain

- Prévoir un aménagement d'ensemble pour la zone 1AU à faire figurer dans l'OAP et le règlement.
- Compléter l'OAP en indiquant qu'un minimum de 4 logements est attendu, indépendamment des autres constructions possibles.
- Démontrer la lutte contre l'étalement urbain en justifiant les choix retenus.

REPONSE M.O

Le règlement stipule en page 37 que les opérations d'urbanisation doivent être réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le document d'OAP mentionne en page 7 que le programme doit atteindre une densité minimale de 12 logt/ha, ce qui correspond aux orientations du SCoT.

En page 22 du rapport de présentation (justification de la zone 1AU) le paragraphe suivant sera ajouté :

La zone 1AU est immédiatement raccordable aux différents réseaux : électrique, AEP et surtout assainissement. En effet seule la partie ouest du bourg est raccordable au réseau d'assainissement comme le montre l'image suivante extraite du plan d'assainissement de la commune. Une conduite est accessible le long de l'avenue de la piège (D 617).

Le CE recommande de compléter l'OAP par les précisions sur la réalisation des opérations d'urbanisation évoquées page 37 du règlement.

Consommation passée

- Préciser et compléter l'analyse de la consommation passée en définissant la nature des terres consommées et les types d'activité concernés.

REPONSE M.O

En page 9 du rapport de présentation il sera précisé que le logement du centre bourg a

été édifié sur une friche agricole et que les autres constructions qui ont accompagné l'activité agricole se sont implantées sur des terres agricoles.

Consommation future

- Conditionner la superficie de la zone 1AU au nombre de logements à produire en densification.
- Justifier la création d'un parking de 0,28 ha en recensant le stationnement existant et son potentiel de densification pour qu'il soit conforme au code de l'urbanisme et compatible avec le SCOT (maximum autorisé 0,2 ha), ce qui impose une réduction de la surface du parking.

REPONSE M.O

Le nombre de logement à produire en densification est nul comme prouvé précédemment, la zone 1AU ne sera donc pas modifiée.

Le parking a une surface de 0,14 ha (tableau d'emplacement réservé sur le zonage) et le stationnement existant est recensé en page 6 du rapport de présentation.

L'offre de stationnement est très faible au centre bourg. Quelques places sont disponibles en accès libre le long de l'avenue de la Piège, la configuration de la place de la Mairie n'offre que très peu de place.

De plus la mutualisation des places de parking n'est pas envisageable sur la commune, il n'existe pas de commerces et les services se résument à quelques services : mairie, cimetière.

Enfin il n'existe aucune préconisation du SCoT pour les parkings publics, seuls les parkings commerciaux sont règlementés.

L'emplacement réservé retenu pour l'aménagement d'un parking se limite effectivement à une superficie de 1.400 m² à prélever sur la parcelle 28.

La possibilité de dégager des places de parking au centre bourg, près du cimetière notamment, a été évoquée avec le maître d'ouvrage au cours de nos entretiens. Aux dires de ce dernier, ce lieu se révèle peu propice à cet aménagement en raison des réseaux AEP qu'il recèle.

Incohérence entre les documents

- Clarifier le PLU suite aux incohérences relevées dans le dossier et répertoriées en annexe I de l'avis concernant les remarques à prendre en compte dans les domaines suivants :
 - 1) Indicateurs.
 - 2) Incohérences dans la consommation d'espaces passée et future.
 - 3) Remarques relatives au règlement.
 - 4) Prescriptions du SCOT non répertoriées dans le document d'urbanisme (39 remarques).

REPONSE M.O

Les incohérences relevées en annexes seront modifiées.

Mobilité.

- Décliner les ambitions du PADD en la matière dans les autres pièces du projet PLU.

REPONSE M.O

Le PADD stipule que les liaisons douces doivent être intégrées au projet notamment sur les secteurs d'extensions. Dans l'OAP le schéma d'orientation ne fait pas apparaître de cheminement particulier en accompagnement de l'avenue de la Piège car en page 5 du

document d'OAP il est bien noté un chemin en bordure nord de l'opération.

Gestion de l'eau.

Assainissement eaux usées

- Analyser la capacité de la STEP.
- Expliquer la prise en compte de la gestion des eaux usées dans les choix d'urbanisation.

REPONSE M.O

La STEP est aujourd'hui calibrée pour 75 eq/hab. A ce jour elle est utilisée à environ 50%, une quarantaine d'habitants y sont raccordés (22 raccordements à ce jour). Les choix d'urbanisation seront complétés en p22 comme spécifié plus haut.

Alimentation eau potable

- Veiller à l'état des réseaux et prévoir des mesures d'économie d'eau.
- Annexer au PLU le schéma d'adduction d'eau potable.

REPONSE M.O

A ce jour il apparait compliqué de faire apparaitre dans le PLU des mesures d'économie d'eau.

La commune ne possède pas le schéma d'adduction d'eau, la compétence ayant été transférée à la communauté de Communes. Avant l'approbation une demande sera adressée à celle-ci pour obtenir ce document s'il existe sous un format accessible.

Aux termes de l'article L2224-7-1 du code général des collectivités (CGCT), la commune se doit de disposer de ce document.

Gestion des eaux pluviales

- Afficher des règles ou des orientations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que des mesures de nature à ralentir l'écoulement des eaux, l'économiser et lutter contre les pollutions
- Annexer au PLU le schéma des eaux pluviales.

REPONSE M.O

Le règlement stipule pour les zones à urbaniser que 30% des surfaces non bâties doivent être végétalisées.

Les élus n'ont pas souhaité imposer plus de règles en la matière.

Il n'existe pas de réseau de gestion des eaux de pluies sur la commune.

▪ Le pourcentage de végétalisation de 30% des surfaces non bâties apparaît peu ambitieux et mériterait d'être revu à la hausse.

▪ Il conviendrait de s'assurer que la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales de la commune obéisse aux dispositions des articles L 151-24 du code de l'urbanisme et L 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Risques.

Risque inondation

- Il doit être pris en compte, traduit dans le règlement écrit et son zonage doit être annexé au document.

REPONSE M.O

Afin de prendre en considération le risque inondation, les cours d'eau seront légendés sur le règlement graphique et le règlement comportera la règle d'un retrait constructible de 3 m de la berge.

Défense incendie

Compléter le rapport de présentation par les précisions suivantes :

- état du réseau de défense incendie ;
- annexer au PLU le schéma du réseau de lutte contre l'incendie.

REPONSE M.O

Le rapport de présentation sera complété. La carte des poteaux incendies sera insérée en page 6 du rapport (chapitre des risques).

Enjeux biodiversité et paysages.

Trame verte et bleue

- Une déclinaison plus forte du SRCE est attendue dans le document.

REPONSE M.O

Le rapport de présentation a pris en compte les orientations spatiales pour les trames vertes et bleues du SCoT (p 99 du RP). Le SCoT du Lauragais étant compatible avec le SRCE, le PLU de la commune est compatible avec le SRCE. Les documents réglementaires du PLU protègent les espaces à préserver par le biais des zones A et N.

Le CE recommande en outre de compléter le zonage par l'identification des lieux à protéger évoqués page 5 du règlement (§ Contenu du règlement).

Mise en ligne du document opposable.

- Numérisation du PLU au format CNIG avant passage au contrôle de l'égalité.

REPONSE M.O

Le téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme n'est pas inclus dans le marché de prestation.

Avis SDIS 12 sept. 2019

Accessibilité et moyens de secours.

- Préciser dans le règlement les caractéristiques minimales requises, énoncées dans l'avis, dans le domaine de la défense incendie.

REPONSE M.O

En page 24 du règlement écrit il sera précisé : les voies et accès doivent prendre en compte les caractéristiques du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI).

Cartographie.

- Adresser au SDIS une cartographie numérisée de la commune.

REPONSE M.O

La cartographie sera accessible sur le Géoportail de l'urbanisme.

□ **Avis DGAC**

- Compléter le tableau des servitudes (servitude T.7) par les coordonnées du service gestionnaire (annexe 1) et la matérialisation sur le plan (annexe 2) de cette servitude.

REPONSE M.O

Le tableau des servitudes sera complété de la façon suivante :

TYPE	NOM	Texte de référence	Gestionnaire/Service	Périmètre
T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	Arrêté du 25 juillet 1990	DGAC/S NIA-SO-Aéroport Bloc Technique-TSA 85002- 33688 Mérignac cedex snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr	Ensemble du territoire communal

□ **Avis Conseil départemental DDET (préconisations)****OAP 1**

- Le cheminement doux prévu devra être intégré au Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics. (PAVE) de la commune.

REPONSE M.O

La commune n'est pas soumise à la mise en œuvre d'un PAVE.

Effectivement, seules les commune de 1000 habitants et plus sont concernées par l'élaboration d'un PAVE (cf. loi 2005-102 du 11/02/2005).

Les reculs.

- Quelle que soit la zone concernée : 3 m pour les constructions et 5 m pour les parties de construction affectées au stationnement (garage...).

REPONSE M.O

Le règlement sera complété dans tous les chapitres 2 : Qualité et cadre de vie //Implantation des constructions/condition d'alignement. Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à 3 m de l'emprise publique et 5m pour les annexes.

□ **Avis CDPENAF**

- Pour les extensions, indiquer la prise en compte des surfaces existantes à l'approbation du PLU.

REPONSE M.O

*Le règlement pour les zones A et N sera complété par
Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante à l'approbation du PLU.*

Observations du commissaire enquêteur

Concernant le zonage.

- La mare qui apparaît sur l'ancien zonage (en vigueur) en tant qu'élément à préserver en raison de sa valeur écologique ne figure plus sur le document graphique proposé pas plus qu'il n'est évoqué dans le rapport de présentation dans la justification des éléments repérés (p. 26 du RP). Quid de cette mare ?

REPONSE M.O

*Le zonage fera apparaitre une étoile pour protéger la marre.
Le rapport de présentation sera complété en page 26 afin de justifier cette protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.*



- Vocation future des 2 changements de destination (RP p. 26)?

REPONSE M.O

Les changements de destination sont à vocation d'habitation. Le règlement écrit sera précisé ainsi que la p 26 du rapport de présentation.

- Confirmation de la parcelle 14 zone UB au nord-nord-est en assainissement non collectif.

REPONSE M.O

Confirmé verbalement.

Concernant le règlement écrit.

- Mention d'un secteur 1AUP qui n'existe pas (p.35).
- « Règles applicables au secteur UA » ce même terme figure sur chacune des zones (sauf pour la zone N où il n'apparaît pas).
- Suggestion : Les dispositions applicables au secteur N, rubrique équipements d'intérêt collectif et service public, pourraient être utilement complétées en ajoutant dans la colonne « sous-destination »: installation de parcs photovoltaïques au sol et en cochant la colonne « autorisés sous condition » au regard de cette disposition.

REPOSE M.O

La page 35 du règlement sera modifiée, la mention du secteur 1AUP sera supprimée.

Le tableau des règles applicables sera supprimé sur tous les secteurs.

Le règlement pour les zones A et N sera complété de la façon suivante :

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *que les équipements d'énergie renouvelable s'intègrent au site d'implantation.*

4.2. LES OBSERVATIONS SOUMISES AU M.O APRES ENQUETE

Il s'agit d'observations du public recueillies au cours de l'enquête auxquelles s'ajoutent quelques interrogations du C.E.

Les observations formulées par le public s'articulent principalement autour des thématiques suivantes :

- **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).

4.2.1. – OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **THEME A – Activités et utilisation des sols en zone A.**

R.1 – R.2 – R.3 : Indivision MARIN Michel – PUJOL Cyril, Hameau du Christ à Peyrefitte-sur-

l'Hers, observations formulées par M. MARIN , Michel, indivisaire.

R.1 : Possédant un atelier artistique de tableaux et sculptures l'amenant à recevoir des visiteurs, M. MARIN s'interroge sur la compatibilité de cette occupation au regard du règlement écrit qui proscrit les activités d'artisanat et de commerce de détail en zone A.

Réponse M.O:

L'activité d'atelier d'artiste en zone agricole peut être maintenue, le règlement ne concerne uniquement que les nouvelles constructions.

R.2 : Exerçant une activité saisonnière d'hôte depuis juin 2019, permise sous conditions aux termes du règlement écrit, il s'interroge également sur les conditions requises pour poursuivre cette activité.

Réponse M.O:

L'activité saisonnière de chambre d'hôtes en zone agricole peut être maintenue, le règlement ne concerne uniquement que les nouvelles constructions.

R.3 : Propriétaire d'un jardin en limite sud-est de sa propriété susceptible d'être considéré comme dent creuse, il souhaite savoir si la construction d'un garage est possible sur cet espace.

Réponse M.O:

La construction d'annexe liée à l'habitation est possible en zone A, les annexes ne doivent pas dépasser les 70m² de surface (hors piscine), la hauteur à l'égout du toit doit être inférieure à 4m.

R.6 – Madame Agnès MERCADIER (parcelles 142 – 143).**R.7 – Monsieur RATABOUIL Philippe, (parcelle 32)**

Les intervenants s'interrogent sur la possibilité de construire un garage (100 m² pour Mme MERCADIER) sur leurs propriétés situées en zone A.

Réponse M.O:

→ **R6 et 7**

La construction d'annexe liée à l'habitation est possible en zone A, les annexes ne doivent pas dépasser les 70m² de surface (hors piscine), la hauteur à l'égout du toit doit être inférieure à 4m.

Les précisions apportées par la commune en réponse aux observations relatives au thème A (R1, R2, R3, R6 et R7) répondent aux interrogations des intervenants et n'appellent pas de commentaires particuliers de la part du commissaire enquêteur.

□ **THEME B – Plan de zonage et réglementation des panneaux solaires en toiture.**

R.4 - Couple CHEILLETZ Céline – WILTZIUS Jérôme.

Propriétaires de trois parcelles comprenant du nord au sud :

▪ **en zone UA** : une maison d'habitation sur la parcelle 3 et un terrain de faible superficie sur la parcelle 78 ;

▪ **en zone N** (zone UB du PLU avant révision): la parcelle 77 en contrebas sur laquelle ils envisagent de créer un jardin potager et de construire un garage de 60 à 70 m² pour y stocker le matériel nécessaire

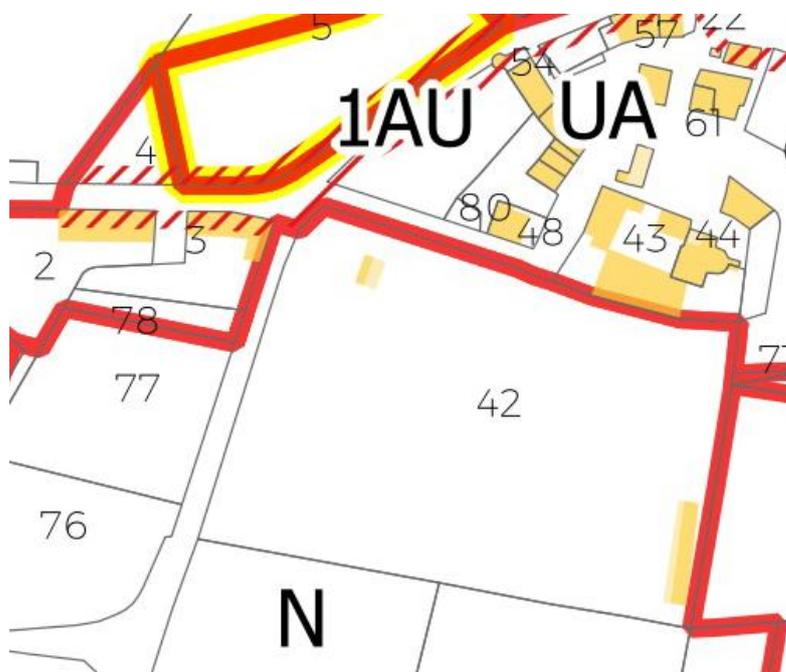
Le règlement écrit relatif à la zone N n'autorisant pas la construction d'annexe sur une même unité foncière à plus de 15 mètres du bâtiment principal, les intervenants sollicitent le maintien en zone UB de la parcelle 77 pour mener à bien leur projet.

Réponse M.O:

La parcelle 77 a été reclassée en zone naturelle afin de les objectifs de modération de la consommation de l'espace. Dans le cadre de son projet d'urbanisation la commune n'a pas retenue cette parcelle comme pouvant participer à l'intensification urbaine du centre bourg pour deux raisons principales : le relief de la parcelle et les difficultés de raccordement aux réseaux qui en découlent.

A ce jour la construction d'un garage en zone naturelle sans lien avec une construction de la zone ne peut être envisageable.

Les parcelles 3, 78 et 77 décrites ci-dessus sont réunies entre elles et forment un ensemble homogène dont la continuité est ininterrompue constituant en cela une unité foncière aux mains d'un même propriétaire.



Compte tenu de la configuration des lieux, l'emplacement retenu au sud-est de l'unité foncière apparaît le plus adéquat pour la construction d'un garage au regard des critères d'accessibilité, de morphologie du terrain, d'impact visuel pour le voisinage et de terrassement.

Je suis ainsi favorable au classement en zone UB de tout ou partie de la parcelle 77, d'une superficie de 2250 m², appartenant à M. WILTZIUS Jérôme, voire à un aménagement du règlement écrit, pour lui permettre de mener à bien son projet.



Vue générale de lieux depuis l'accès à la parcelle 77. Sur la butte, à droite, l'habitation du couple CHEILLETZ Céline – WILTZIUS Jérôme.

R.5 – Monsieur FORT Maurice, 1 Avenue de la Piège.

Propriétaire de la parcelle WC 20 sur laquelle est implantée son habitation, M. FORT s'interroge sur le bien fondé du classement en zone A de cette parcelle.

Il indique que des travaux d'extension de son habitation, après démolition d'un hangar métallique, sont actuellement en cours et précise avoir obtenu fin novembre 2018 un permis de construire autorisant cette extension. Il ajoute qu'il envisage ultérieurement la construction d'un garage attenant à cette extension.

Réponse M.O:

La parcelle se situe en zone agricole. La construction d'annexe liée à l'habitation est possible en zone A, les annexes ne doivent pas dépasser les 70m² de surface (hors piscine), la hauteur à l'égout du toit doit être inférieure à 4m. A noter qu'un garage accolé à une construction existante peut être considéré comme une extension d'habitation, le règlement écrit permet également l'extension d'habitation en zone agricole.

J'adhère totalement à la réponse du maître d'ouvrage tout en précisant que le projet de révision n'entraîne pas de changement de zonage de la propriété FORT Maurice, celle-ci étant déjà en zone A.

L.1 – L.2: Madame RAU Karine – 9 Place Saint-Martin à Peyrefitte-sur-l'Hers.

L.1: Propriétaire de 2 abris jardin en zone N, l'intéressée demande si l'installation de panneaux solaires en toiture est permise.

Réponse M.O:

Il n'existe pas d'interdiction d'implantation de panneaux solaires sur des annexes.

L.2 : Elle souhaiterait par ailleurs que ces jardins figurent en zone A.

Réponse M.O:

Le caractère naturel de la zone a été retenu pour ce secteur au contact du centre bourg et sans vocation actuelle d'agriculture. Le classement en zone naturelle n'interdit pas les cultures.

La réponse de la commune est claire quant à l'observation L1 et sa position sur le maintien en zone N du secteur concerné (L2) n'appelle de ma part aucune observation particulière.

4.2.2. – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préconisation de la CCCLA

CE.1. L'étude du dossier révèle que les réseaux eau et assainissement en zone constructible sont en capacité suffisante.

Question : Se pose la question de la vérification des diamètres préconisée par la CCCLA : **sont-ils en adéquation avec les besoins en matière d'alimentation et de lutte contre l'incendie ?**

Réponse M.O:

La commune va engager une étude complémentaire concernant la défense incendie. Les mesures seront prises en fonction des résultats de cette étude.

Imperméabilisation des sols.

CE.2. L'emplacement d'une superficie de 1.400 m² à prélever sur la parcelle 28 a été retenu pour l'aménagement d'un parking en limitant son imperméabilisation.

Question : **Quelles sont les mesures éventuellement adoptées pour maîtriser l'imperméabilisation des sols de cet emplacement réservé?**

Réponse M.O:

L'emplacement réservé sera supprimé.

Corrections concernant le règlement écrit

* zones à urbaniser

CE.3. Il conviendrait de reformuler les définitions après avoir supprimé les zones **2AU** et **1AUP** qui n'existent plus dans le projet de PLU :

- TITRE I - PREAMBULE – « DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES » page 4 (**2AU**);
- TITRE V – « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER » page 35 (**1AUP**).

Réponse M.O:

La mention de secteur 2AU en page 4 et la mention d'un secteur 1AUP en page 35 seront supprimées.

* autres :

CE.4. - TITRE IV – Chapitre 2 – p.31	}	
Dispositions applicables à la zone UB	}	
- TITRE V – Chapitre 1 – p.36 -	}	La même mention : « règles applicables au secteur UA » figure en tête de chapitre pour chacune de ces zones.
Dispositions applicables à la zone 1 AU .	}	
	}	
- TITRE VI – Chapitre 1 – page 41 –	}	
Dispositions applicables au secteur A .	}	

Réponse M.O :

Le paragraphe des règles applicables en secteur UA sera supprimé, ce paragraphe n'apporte pas d'information claire et peut prêter à confusion.

Je prends acte des engagements du maître d'ouvrage en réponse à mes observations ci-dessus (CE.1 à CE.4).

Concernant l'observation CE.2, l'offre de stationnement au centre bourg, près du cimetière notamment, avait été évoquée avec M. le Maire lors de nos entretiens et apparaissait extrêmement limitée voire inexistante compte tenu de l'enfouissement des réseaux eau-assainissement, ce qui pouvait justifier la création d'un parking de 1400 m² prélevés sur la parcelle 28.

Ce dernier devait rester en l'état de terrain agricole et n'être utilisé que ponctuellement à l'occasion d'événements particuliers (fête du village, mariages, enterrements...).

J'observe donc que l'emplacement réservé pour la création de ce parking sera retiré du projet de révision du PLU et n'ai aucune observation à formuler sur cette décision.

4.3 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 21 février 2020, au terme du délai d'enquête, le registre des observations a été clos et signé par mes soins.

Le présent rapport, accompagné des annexes 1 à 10, est adressé :

- en 1 exemplaire version papier à Madame la Préfète de l'Aude, sous couvert de Monsieur le Maire de Peyrefitter-sur-l'Hers;
- en 1 exemplaire version papier et 1 exemplaire version électronique à Monsieur le Maire de Peyrefitter-sur-l'Hers;
- en 1 exemplaire (version papier) à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Fait et clos, le 3 mars 2020
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke extending to the right.

M. Claude CRIADO