

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PEZENS



Arrêté municipal du 21 juillet 2023
n° 65/2023

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Commissaire enquêtrice : Mme Nathalie DELBECQUE

- Dossier n° E23000073/34

Conclusions de la commissaire enquêtrice

1 - Sur l'objet de l'enquête publique

La planification urbaine de la commune de Pezens est régie par un Plan Local d'Urbanisme entré en vigueur le 21 avril 2004, déjà modifié à quatre reprises. Nonobstant, l'actuel PLU tend à promouvoir un développement urbain anarchique, discontinu et incohérent au regard des besoins du territoire communal. En cela, il diverge profondément de la conception et à la vision de la municipalité concernant le développement de la commune et est contraire à l'esprit des lois SRU, UH, ENE, ALUR, MACRON et Climat de Résilience s'appliquant en la matière. Une révision du PLU s'imposait donc.

Cette enquête publique a donc pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pezens.

2 - Sur les enjeux de ce projet

Tout en se conformant aux orientations des différents textes législatifs et réglementaires supra-communaux, les enjeux de ce projet de révision de PLU sont de :

- Préserver le cadre de vie des habitants de la commune en œuvrant pour leur bien-être ;
- Répondre aux besoins en équipements publics ;
- Permettre le développement économique, touristique, commerciale et préserver les activités en place tout en permettant la cohabitation entre les hommes et ces activités ;
- Maîtriser la forme urbaine de la commune et son développement harmonieux en affirmant le positionnement et le rayonnement de Pezens ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti, la qualité du paysage et les espaces naturels de la commune.

Sur ces considérations, après examen complet du dossier et plusieurs échanges avec le maître d'ouvrage et le bureau d'études, après avoir visité le territoire communal tant seule qu'avec le maître d'ouvrage, avoir rencontré plusieurs administrés et étudié leurs observations, et avoir analysé les avis des Personnes Publiques Associées et les réponses aux observations apportées par la maîtrise d'ouvrage, la commissaire enquêtrice estime que le projet de révision du PLU de Pezens est abouti et qu'il traduit une politique de développement territorial mesurée et maîtrisée.

Et ce, notamment pour les raisons suivantes :

- Le projet présenté répond de façon appropriée aux besoins actuels et à venir en termes d'équipements publics et de logements ;
- Le projet fait le choix d'une croissance démographique mesurée en limitant celle-ci à + 1,35%/an alors le scénario tendanciel de croissance est de +2,1%/an ;
- Le projet met fin à une extension déraisonnée et disparate de la trame urbaine :
 - en densifiant des espaces déjà urbanisés ;
 - en mobilisant le foncier encore disponible dans la trame urbaine par la réhabilitation du lotissement Les Terrasses du Fresquel avec une OAP ;

- en réduisant les ouvertures à l'urbanisation à deux axes, limités en superficie et situés en continuité et en cohérence avec le tissu urbain existant, loin des espaces d'intérêt écologiques majeurs sur la commune ;
 - en reclassant en zone A ou en zone N, tous les secteurs agricoles et naturels de l'actuel PLU qui avaient été classés en zone à urbaniser et qui ne l'ont pas été.
- Le projet s'attache à revitaliser le cœur de village en travaillant sur de multiples axes.

La commissaire enquêtrice note toutefois les insuffisances suivantes :

- Comme toute urbanisation, celle programmée dans le projet va aggraver l'imperméabilisation des sols. La gestion des eaux pluviales peut être améliorée dans les OAP par l'intégration de noues paysagères notamment, et le règlement écrit demande à être modifié dans ce sens, ainsi que le préconisent la DDTM et la communauté de communes Carcassonne Agglo dans leur avis. Les annexes relatives aux réseaux d'assainissement, datant de 2010, demanderaient à être mises à jour ;
- La justification du STECAL As sur les parcelles jouxtant la chapelle de la Madeleine est insuffisante et sa présentation trop sommaire et imprécise ;
- Certains documents du dossier comportent des erreurs matérielles. Des corrections doivent être apportées dans les documents graphiques afin d'en améliorer la lisibilité. Le règlement écrit doit également être rectifié en tenant compte des avis des PPA et de l'observation d'un administré soulevant une éventuelle impossibilité technique dans la mise en œuvre d'une des clauses de ce règlement (observation de Mr Cadenel relative au recul de 5 m par rapport à la voirie dans l'OAP Entrée de ville Est) ;
- Les documents doivent être complétés pour tenir compte des servitudes d'utilité publique énoncées par la DGAC et des clauses détaillées par le SDIS pour garantir l'accessibilité des moyens de secours.

Concernant le respect et la compatibilité du projet avec les lois et règlements hiérarchiquement supérieurs :

Le projet de PLU révisé respecte l'esprit des lois SRU, UH, ENE, ALUR, MACRON et Climat de Résilience en ce qu'elles prônent une diminution de la consommation foncière en luttant contre le mitage et la dispersion du bâti. Par ailleurs, il est globalement compatible avec l'ensemble des autres textes supra-communaux.

Toutefois, la commissaire enquêtrice a relevé les insuffisances suivantes :

- Soucieux de soutenir l'activité agricole de la commune, notamment par le développement du tourisme vert, le maître d'ouvrage autorise, dans le règlement des zones A et N, la construction « d'une extension à vocation d'hébergement hôtelier et touristique des constructions repérées au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme ». Or, cette possibilité est incompatible avec l'article L 151-12 du code de l'urbanisme qui n'autorise, dans ces zones, que la construction d'extensions ou d'annexes aux bâtiments d'habitations existants. Cette dérogation au principe

d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles doit donc être supprimée dans la rédaction du règlement de ces deux zones.

- Le SDAGE Rhône-Méditerranée préconise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Cette disposition est manquante dans le règlement des zones objet des OAP.

3 - Sur la conformité réglementaire de la procédure

Sur la composition du dossier d'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend l'ensemble des documents énoncés à l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme. Le dossier papier et le dossier dématérialisé accessible sur le site internet « Démocratie Active » sont strictement identiques.

Sur les mesures de publicité

Toutes les formalités de publicité ont été accomplies dans le respect des formes et des délais requis par la réglementation. L'affichage, réalisé quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, a été maintenu et vérifié tout au long de celle-ci.

L'avis d'ouverture d'enquête publique contenait toutes les mentions légales requises.

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sur support papier à la mairie de Pezens et sur support dématérialisé sur le site internet « Démocratie Active ».

Les moyens mis à la disposition du public pour prendre connaissance du dossier, rencontrer la commissaire enquêtrice et formuler ses observations, ont été satisfaisants pour permettre la participation du public. La faible participation du public est due à l'absence d'oppositions ou de difficultés par rapport au projet présenté.

Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 25 septembre 2023 à 09 heures au mardi 24 octobre 2023 à 20 heures, soit pendant 30 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, aucune remarque, aucun incident, aucune carence, aucun dysfonctionnement sur les modalités de son déroulement n'a été relevé par la commissaire enquêtrice ou porté à sa connaissance.

Sur la participation du public

Un registre papier et un registre dématérialisé ont été ouverts. Au total, 8 observations différentes ont été portées.

Lors de la clôture de l'enquête publique, le dossier dématérialisé consultable sur le site « Démocratie Active » avait fait l'objet de 39 visites uniques et indiquait 780 téléchargements.

Au cours des trois permanences, la commissaire enquêtrice a entendu 19 personnes.

Deux observations portent sur des demandes de modification graphique – changement de zone ou de destination - motivées par le souhait du demandeur de rendre sa parcelle constructible. Dans ses réponses au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice, la maîtrise d'ouvrage a indiqué ne pas pouvoir y répondre favorablement, les parcelles concernées étant en zone A ou N. Toute modification de zone, création de STECAL ou changement de destination, doit être soumis à l'avis de la CDPENAF préalablement à l'arrêt du projet de révision du PLU.

A l'inverse, les observations soulignant des erreurs matérielles ou des imprécisions graphiques sont prises en compte et validées par le maître d'ouvrage dans ses réponses.

Un tiers des observations écrites porte sur la justification du STECAL As jouxtant la chapelle de la Madeleine. La maîtrise d'ouvrage s'est engagée à expliciter le fonctionnement de ce secteur dans le rapport de présentation. Enfin, elle a aussi répondu de façon précise non seulement aux demandes d'éclaircissement mais aussi aux observations hors sujet exprimées.

Aussi, la commissaire enquêtrice estime satisfaisantes les réponses apportées par le maître d'ouvrage à son pv de synthèse.

Les PPA ont également demandé des amendements et des corrections des différentes pièces du PLU. Certaines de ces recommandations ont été évoquées ci-avant.

Avis de la commissaire enquêtrice

- Après une étude attentive et approfondie du dossier assortie de deux réunions avec le maître d'ouvrage et le bureau d'études pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;
- Après avoir reçu en mairie, au cours de trois permanences, les administrés venus s'entretenir avec elle et pour, certains, inscrire leurs observations ;
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maître d'ouvrage les différentes observations recueillies sur les registres papier et dématérialisé et/ou oralement lors de l'enquête et reçu en retour ses éléments de réponse ;
- Considérant que la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pezens s'avère nécessaire tant en raison de l'incompatibilité du PLU actuel avec les principes législatifs et réglementaires qui régissent la planification urbaine qu'en raison de son incohérence avec les besoins réels du territoire communal et la vision de la municipalité pour le développement de la commune ;
- Par conséquent, considérant que les objectifs fixés et les choix opérés apparaissent globalement conformes à la lettre et à l'esprit des lois SRU, UH, ENE, ALUR, MACRON et Climat de Résilience;
- Et considérant, par ailleurs que le projet présenté permet la réalisation des enjeux qu'il énonce ;
- Considérant que lesdits enjeux et leur traduction dans le projet présenté révèlent une politique maîtrisée du développement du territoire communal ;
- Et ainsi, considérant que le projet de révision de PLU intègre bien de manière globale et équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à un P.L.U et qu'il est cohérent ;
- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur et ont permis une bonne information pour permettre la participation normale des administrés et que la faible participation résulte juste de l'absence de difficultés ou d'oppositions au projet ;

- Considérant que la maîtrise d’ouvrage a répondu de façon détaillée et satisfaisante aux questions et observations contenues dans le PV de synthèse de la commissaire enquêtrice ;
- Mais considérant qu’il convient d’améliorer certains des documents qui composent le projet présenté, d’approfondir et de préciser des points, de combler divers manquements et de corriger les erreurs signalées, suivant certaines observations des administrés et les recommandations et préconisations formulées par les PPA dans leurs avis ;
- Considérant par ailleurs que les documents en cause peuvent être facilement améliorés, les points obscurs précisés, les divers manquements comblés et les corrections aisément effectuées ;

LA COMMISSAIRE ENQUETRICE DONNE UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Pezens sous les réserves suivantes :

RESERVE N° 1 :

Que l’OAP Entrée de ville Est - zones 1AU, 2AU et AUE - soit modifiée de façon à faire apparaître les aménagements de gestion des eaux pluviales tels que l’intégration de noues paysagères sur l’ensemble des voies de ladite OAP, évoquée par la maîtrise d’ouvrage dans ses réponses au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice.

RESERVE N° 2 :

Que la justification du STECAL As aux abords de la chapelle de la Madeleine soit plus amplement détaillée et précisée tel que la maîtrise d’ouvrage a annoncé dans ses réponses au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice.

RESERVE N° 3 :

Que la rédaction des zones N et A du règlement écrit soit modifiée pour être conforme à l’article L 151-12 du Code de l’Urbanisme.

RESERVE N° 4 :

Que le règlement écrit concernant les zones 1AU et 2 AU soit corrigé de façon à permettre un recul pouvant aller jusqu’à 5 m maximum en cas d’impossibilité technique.

Et assorti des RECOMMANDATIONS suivantes (Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées) :

RECOMMANDATION N° 1:

Que les documents graphiques soient corrigés et améliorés en tenant compte des insuffisances et/ou erreurs relevés dans les observations.

RECOMMANDATION N°2 :

Que les documents écrits - principalement le règlement - soient rectifiés et complétés en tenant compte des avis des Personnes Publiques Associées, notamment celui de la communauté de communes Carcassonne Agglo, du SDIS, et de la DGAC.

RECOMMANDATION N° 3 :

Dans la mesure du possible, que les annexes relatives aux réseaux d'assainissement soient mises à jour.

La Palme, le 23 novembre 2023



Nathalie DELBECQUE
Commissaire enquêtrice