

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES PORTANT SUR  
LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ET LE PERIMETRE DELIMITE AUX ABORDS DE LA CHAPELLE DE  
LA MADELEINE INSCRITE AUX MONUMENTS HISTORIQUES  
DE LA COMMUNE DE PEZENS



Arrêté municipal du 21 juillet 2023  
n° 65/2023

1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Commissaire enquêtrice : Mme Nathalie DELBECQUE

# SOMMAIRE

	Pages
PREAMBULE.....	3
CHAPITRE 1 - GENERALITES.....	3
1.1 Rappel des faits administratifs et juridiques.....	3
1.1.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.....	3
1.1.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine .....	4
1.2 Objet des enquêtes publiques.....	5
1.2.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.....	5
1.2.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine .....	5
1.3. Cadre juridique du projet de révision du PLU : la hiérarchie des normes.....	6
1.4 Présentation succincte des projets.....	6
1.4.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.....	6
1.4.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine .....	13
1.5 Composition des dossiers soumis à l'enquête publique.....	13
1.5.1 Dossier commun aux deux enquêtes publiques.....	13
1.5.2 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.....	14
1.5.3 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine .....	15
1.6 Documents complémentaires remis par le maître d'ouvrage à la commissaire enquêtrice au cours de l'enquête publique.....	15
CHAPITRE 2 - ORGANISATION DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES.....	16
2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice.....	16
2.2 Préparation des enquêtes publiques conjointes.....	16
2.2.1 Réunions avec le maître d'ouvrage et le bureau d'études.....	16
2.2.2 Arrêté municipal d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes.....	16
2.2.3 Visite du territoire communal.....	16
2.2.4 Mesures de publicité des deux enquêtes publiques.....	17
CHAPITRE 3 - DEROULEMENT DES DEUX ENQUÊTES PUBLIQUES.....	17
3.1 Moyens de consultation et d'expression mis à la disposition du public pendant les enquêtes publiques.....	17
3.1.1 Moyens de consultation et d'expression mis à la disposition du public communs aux deux enquêtes publiques conjointes.....	17
3.1.2 Moyens de consultation et d'expression mis à la disposition du public spécifiquement pour l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.....	17
3.1.3 Moyens de consultation et d'expression mis à la disposition du public spécifiquement pour l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine .....	18
3.2 Procédure spécifique à l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine : la consultation des propriétaires : art. R 621-93 IV du Code du Patrimoine.....	18
3.3 Clôture des deux enquêtes publiques conjointes et comptabilisation des observations.....	20
3.3.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.....	20
3.3.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine .....	21
3.4 Climat de l'enquête publique.....	21
3.5 Contrôles divers.....	21
CHAPITRE 4 - SYNTHÈSE SUCCINCTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES A L'ELABORATION DU PROJET DE REVISION DU PLU.....	21
CHAPITRE 5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	23
5.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.....	23
5.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine .....	23
CHAPITRE 6 - LE PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	23
CHAPITRE 7 - LES REPONSES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE AU PV DE SYNTHÈSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	24
7.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.....	24
7.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine .....	25
ANNEXES.....	26

## PREAMBULE

La commune de Pezens possède sur son territoire un monument inscrit au titre des monuments historiques depuis 1949 : la chapelle de la Madeleine.

Le PLU communal adopté en 2004 a défini un périmètre de protection autour de cet édifice débordant largement celui de 500 m instauré de facto par la loi du 25 février 1943.

Par courrier en date du 17 décembre 2014, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Languedoc Roussillon (DRAC) a transmis à la commune de Pezens, dans un porter à connaissance, le Périmètre de Protection Modifié (PPM) élaboré par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), autour de la chapelle.

Ce PPM a été approuvé par le conseil municipal dans une délibération en date du 30 janvier 2015. Aux termes de cette même délibération, la municipalité a décidé « de soumettre ce projet de PPM à enquête publique conjointement à celle concernant une prochaine révision du PLU ».

Il est précisé ici que la notion de PPM a été remplacée par celle de PDA (Périmètre Délimité des Abords) dans la loi LCAP (Loi relatif à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine) du 16 juillet 2016 toujours en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'Article L 621-31 du Code du Patrimoine, les deux enquêtes publiques portant réciproquement sur le Périmètre Délimité aux Abords de la chapelle de la Madeleine et sur le projet de révision du PLU de la commune de Pezens ont donc été menées conjointement et concomitamment au cours d'une même et seule enquête publique - objet du présent rapport.

Bien que ces deux enquêtes fassent l'objet du même rapport commun, chacune d'elles donne lieu à des conclusions motivées séparées.

Dans le présent rapport, la commissaire enquêtrice s'est attachée à distinguer les éléments communs aux deux enquêtes et ceux spécifiques à chacune d'elles.

## CHAPITRE 1 - GENERALITES

### 1.1 RAPPEL DES FAITS ADMINISTRATIFS ET JURIDIQUES

La commune de Pezens est une commune rurale de 11,11 km<sup>2</sup> au nord de l'Aude. Elle compte 1584 habitants (recensement INSEE 2020).

Elle est située à 10 kms à l'ouest de la ville de Carcassonne et bénéficie d'une bonne liaison routière avec cette dernière. Cette position géographique en fait un pôle de proximité qui contribue à son attractivité.

#### 1.1.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU

La commune s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé 21 avril 2004. Ce document a fait l'objet de quatre procédures de modifications entre 2005 et 2009. Ce PLU modifié est toujours en vigueur.

Une des principales caractéristiques de ce document est de favoriser une urbanisation discontinue en sacrifiant des surfaces antérieurement classées en zone naturelle ou agricole considérables.

Le 30 novembre 2010, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du bassin versant du Fresquel est approuvé. Une grande partie du territoire communal est rendue inconstructible ; le Fresquel, - affluent de l'Aude - traverse en effet la commune du sud-ouest au nord-est.

En 2016, la municipalité a donc entrepris de réviser son PLU afin de le rendre plus cohérent avec les besoins de son territoire et de le mettre en conformité avec la réglementation actuelle en matière de planification urbaine.

Un premier projet a été soumis aux Personnes Publiques Associées pour avis. Il s'est heurté à l'avis défavorable de plusieurs instances dont la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Aude. La MRAe l'a soumis évaluation environnementale.

La municipalité a donc modifié son projet initial pour tenir compte des objections exprimées dans lesdits avis. Elle arrête le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) le 24 octobre 2022 et le projet de révision du PLU, objet de la présente enquête publique, le 20 mars 2023.

Il convient de souligner ici que :

- La commune de Pezens fait partie de la Communauté d'Agglomération de Carcassonne Agglo. Elle a toutefois conservé jusqu'à ce jour ses compétences en matière d'urbanisme et notamment pour l'établissement de tout document de planification intra communale ;
- Elle est couverte par le SCoT Carcassonne agglo approuvé le 16 novembre 2012 par Communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo, lequel est actuellement mis en révision.

Cette enquête publique a été précédée de deux réunions publiques de concertation. Les documents d'étude furent mis à la disposition du public à la mairie au fur et à mesure de leur avancement. Des informations concernant ce projet étaient portées régulièrement dans le bulletin d'informations municipales. Aucune observation n'a été reçue à la mairie par voie postale ou électronique ni portée sur le registre ouvert à cet effet.

### **1.1.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine**

La chapelle de la Madeleine, située à l'entrée ouest de la commune de Pezens, est une chapelle romane édifiée aux X<sup>ème</sup> et XI<sup>ème</sup> siècles après Jésus-Christ.

Elle fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 8 septembre 1949.

De par et depuis ce classement, la chapelle de la Madeleine bénéficie, de facto, du périmètre de protection des monuments historiques institué par la loi du 25 février 1943.

Lors de la réalisation du PLU de Pezens en 2004, un périmètre de protection autour de la chapelle a été créé. Or, ce périmètre soulève deux problèmes.

Le premier est d'ordre légal. Lors de sa création, ce nouveau périmètre n'a pas été soumis à l'approbation de la DRAC. La procédure n'a d'autant pas été respectée que ce nouveau périmètre n'a pas été soumis à enquête publique. Bien qu'il ne soit donc pas légalement opposable, il est depuis lors, en usage.

Le second est d'ordre pratique. Le périmètre mis en place en 2004 va bien au-delà des 500 m instaurés par la loi. Au sein de ce périmètre, de nombreuses zones situées au-delà des 500 m ne présentent aucune co-visibilité avec la chapelle. Toutefois, depuis 2004, toutes les demandes d'autorisations à l'intérieur de ce périmètre étendu sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Ce dernier a donc pris l'initiative de proposer un Périmètre de Protection Modifié (PPM) en réduction plus pertinent et mieux adapté aux caractéristiques du site.

Par courrier en date du 17 décembre 2014, ce PPM a fait l'objet d'un porter à connaissance transmis la préfecture de l'Aude, via la DRAC, à la commune de Pezens.

Par délibération en date du 30 janvier 2015, le Conseil Municipal a :

- Approuvé le PPM proposé ;
- Décidé de « soumettre ce projet de PPM à enquête publique conjointement à celle concernant une prochaine révision du PLU », conformément à la législation alors en vigueur (article L621-30 du Code du Patrimoine en vigueur du 24 mars 2012 au 1er janvier 2016).

Etant précisé ici que :

- La notion de PPM a été remplacée par celle de PDA (Périmètre Délimité des Abords) dans la loi LCAP (Loi relatif à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine) du 16 juillet 2016 toujours en vigueur;
- la possibilité de mener cette démarche de définition des périmètres concomitamment à une évolution du document d'urbanisme lors d'une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de PLU et sur celui de PDA est aujourd'hui expressément prévue par l'article L621-31 du Code du Patrimoine entré en vigueur le 25 novembre 2018 ;
- En application des dispositions du Code du patrimoine, la concertation avec la population n'est pas obligatoire pour ce type de procédure. En réponse aux dispositions prévues à l'article R.123-8-5° du

Code de l'environnement, le PDA n'a pas fait l'objet de débat public ou de concertation préalablement à sa mise à l'enquête publique.

## **1.2 OBJET DES ENQUETES PUBLIQUES**

La procédure d'enquête est régie par le code général des collectivités locales, le code de l'urbanisme - notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants - et le code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46.

De plus, la présente procédure est régie par les articles L 621-31 et R 621-93 du Code du patrimoine et R.132-2 du code de l'Urbanisme.

### **1.2.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU**

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

Les enjeux de ce projet de révision de PLU sont :

- 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.

Par ailleurs, l'actuel PLU, de par la multiplication des zones à urbaniser, leur superficie et leur localisation disparate et disséminée loin de la trame urbaine du territoire, sur des secteurs classés antérieurement en zone agricole ou naturelle, ne respecte ni la lettre ni l'esprit des principales lois qui s'appliquent désormais en matière de planification urbaine.

Cette révision aura également pour enjeu de mettre ce PLU en conformité avec les dispositions des différents textes législatifs et réglementaires régissant à son établissement, à savoir, les lois SRU, UH, ENE, ALUR, MACRON et Climat de Résilience.

### **1.2.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine**

En plus des articles énoncés en introduction du présent chapitre, l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine est régie par les articles R 122-2 et R 122-7 du code de l'environnement.

Le PDA de la chapelle de la Madeleine a pour objet de se substituer au périmètre défini en 2004. Ce projet, proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, instaure un périmètre moins large et plus pertinent en ce qu'il est adapté aux réalités urbanistiques, paysagères et patrimoniales du territoire environnant cet édifice.

Les enjeux de cette modification du périmètre délimité actuel sont de :

- Diminuer le périmètre délimité actuel de ce monument de façon à le rendre légalement opposable et adapté au contexte et enjeux patrimoniaux et paysagers locaux ;
- Préserver le caractère pittoresque du lieu.

### 1.3 CADRE JURIDIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU: LA HIERARCHIE DES NORMES

Outre le fait que le projet de révision du PLU doit être compatible avec les lois et réglementations en vigueur au moment où il fut arrêté – loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), loi UH (Urbanisme et Habitat), lois ENE dites loi « Grenelle » (Engagement National pour l'Environnement), loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové), loi MACRON et loi Climat de Résilience notamment - il convient de souligner ici que :

Le PLU révisé doit être compatible avec :

- le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la « Haute Vallée de l'Aude », le SDAGE Rhône-Méditerranée et le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
- le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) du bassin versant du Fresquel approuvé le 30 novembre 2010 ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Carcassonne Agglomération, étant précisé que ce document est en cours de révision depuis 2017 ;
- le Programme Local de l'Habitat (PHL) 2022-2028.

C'est donc le projet de révision du PLU et le PDA de la chapelle de la Madeleine de la commune de Pezens, élaborés dans ce contexte et dans ce cadre juridique et en tenant compte des particularités du territoire communal exposées au chapitre 1.3 ci-après, qui font l'objet des présentes enquêtes publiques conjointes.

### 1.4 PRESENTATION SUCCINCTE DES PROJETS

#### 1.4.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU

Les tableaux ci-après exposent, dans les grandes lignes, la façon dont :

- les objectifs poursuivis par ce projet de révision du PLU et exposés dans le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)
  - o sont traduits dans les différents documents permettant sa mise en œuvre – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlements écrit et graphiques (zonage) -
    - en tenant compte des caractéristiques – opportunités et contraintes – de la commune.



<p><i>En organisant les circulations (dont mobilités douces) et les stationnements</i></p>	<p>Le village est traversé par la RD 6113 (ancienne N 113), ainsi que par la RD 48 reliant le village et le stade. De plus en plus fréquentées, elles sont vecteurs de dangerosité notamment pour les piétons.</p> <p>A ce jour, si le stationnement dans le village est suffisant, il doit être augmenté pour faire face à l'accroissement démographique projeté.</p> <p>La desserte du village par les transports en commun est insuffisante. Aussi, 70 à 90 véhicules covoiturent chaque jour. Les aires de stationnement au sein du village sont engorgées de voitures en stationnement « à la journée ».</p>	<p>Sécurisation et la perméabilité entre les quartiers résidentiels au Sud du village et les pôles de vie quotidienne du Nord, création de trottoirs et création d'un giratoire au sein de l'OAP AUE pour en sécuriser l'entrée. A long terme, requalification de la traversée du village par la RD 6113.</p> <p>Développement du réseau des liaisons douces sécurisées (marche, vélo) dans le village, et entre les différents pôles de déplacements quotidiens : le long de la RD 6113 desservant les jardins ouvriers, l'espace de stationnement dédié au covoiturage, les équipements sportifs et qui reliera le centre-bourg aux zones 1AU et 2AU, futures zones habitat.</p> <p>Aménagement d'un parking au centre village. Les OAP et le règlement des zones 1AU, 2 AU et AUE imposent l'intégration de stationnement à usage collectif et des places privatives suffisantes dans les futures opérations d'urbanisation.</p> <p>Création d'espaces de stationnement dédiés au covoiturage au sein de l'OAP Entrée de Ville Est Secteur d'équipements.</p> <p>Création d'un STECAL As sur le secteur de la chapelle de la Madeleine.</p>
<p>Réunir le village autour d'une centralité forte</p> <p><i>En revitalisant le cœur de village</i></p> <p><i>En évitant l'éparpillement urbain et le mitage de l'espace</i></p>	<p>En 2019, 72 logements étaient recensés comme vacants et une dizaine de logements sont de l'habitat indigne.</p> <p>L'actuel PLU a donné lieu à une urbanisation disparate et éparpillée avec de nombreux écarts à vocation résidentielle</p> <p>A l'ouest du village, en zone urbaine, le lotissement « Les terrasses du Fresquel » est devenu une friche d'environ 1,98ha suite à la faillite financière du promoteur. Ce secteur est déjà aménagé avec un bassin de rétention, toutes les voies de communication, un écran végétal.</p>	<p>Le projet de révision du PLU prévoit la réhabilitation de 5 logements vacants à l'horizon 2036.</p> <p>Les objectifs de modération de la consommation d'espaces sont inscrits dans les orientations du PADD. Ces objectifs sont notamment de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle et d'éviter le mitage du territoire. Ainsi, les deux zones ouvertes à urbanisation sont dans la continuité de la trame urbaine. Une OAP porte sur la réhabilitation du lotissement « Les Terrasses du Fresquel » avec une urbanisation raisonnée. Cette zone est au coeur même du village. Les zones à urbaniser sont désormais jouxtant l'urbanisation existante : le village est pensé en termes d'unité.</p>

<p>Maîtriser l'urbanisation, pour un développement modéré et progressif</p> <p><i>En se basant sur une perspective démographique raisonnée</i></p> <p><i>En répondant au besoin en logement et en équipements pour le maintien et l'accueil de la population à horizon 2036</i></p>	<p>Le SCoT Carcassonne Agglomération définit la commune de Pezens comme une polarité ayant vocation à se développer en raison de sa proximité avec la ville de Carcassonne.</p> <p>La croissance démographique de la commune a été forte ces dernières années avec une croissance moyenne annuelle de + 2,1%. Elle serait amenée à se poursuivre selon cette même tendance.</p>	<p>Pour préserver la qualité de vie des pezenois, le maître d'ouvrage a limité la projection de l'accroissement démographique du village à + 1,35 par an. Ce chiffre correspond à l'accueil de 339 habitants supplémentaires à horizon 2036.</p> <p>Cet objectif implique la production de 169 à 175 logements supplémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 59 logements en densification urbaine avec la réhabilitation du secteur des Terrasses du Fresquel</li> <li>- 66 lors de la 1<sup>ère</sup> phase d'extension de l'OAP entrée de ville Est en zone 1AU ;</li> <li>- 44 lors de la 2<sup>ème</sup> phase d'extension de l'OAP entrée de ville Est en zone 2AU;</li> <li>- 5 en réhabilitation de logements vacants ;</li> <li>- 1 en zone agricole dans un STECAL Zone Ah dans les documents graphiques et écrits.</li> </ul>
---	---	---

Objectifs poursuivis	Caractéristiques et enjeux de la commune	Choix retenus pour l'élaboration des OAP, du PADD, et des règlements écrit et graphique
<p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Défendre la qualité du cadre de vie, une priorité</b></p> <p>Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux</p> <p><i>En protégeant les sites et les bâtiments d'intérêts</i></p> <p><i>Veillant à la qualité du bâti</i></p>	<p>Le territoire possède plusieurs éléments patrimoniaux bâtis dont le plus important est celui de la chapelle de la Madeleine, inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 1949, située en dehors du village.</p> <p>Les autres éléments bâtis sont concentrés dans le centre historique et les faubourgs.</p> <p>Le sud-est du territoire communal est concerné par le site classé des Paysages du Canal du Midi, protégé pour son caractère pittoresque, formant l'écrin du Canal du Midi inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les abords du Canal du Midi, en co-visibilité représentent 6,6% du territoire.</p> <p>Les entités paysagères les plus importantes sont les plaines agricoles (80 % du territoire).</p>	<p>Il est rappelé ici que le site de la chapelle de la Madeleine est protégé de facto par le classement de l'édifice et l'instauration d'un PDA de Monuments historiques.</p> <p>Pour les éléments patrimoniaux situés dans le bourg, leur préservation est assurée par la prise en compte de l'identité architecturale et paysagère du bâti existant dans l'élaboration du règlement.</p> <p>Les remblais de la voie ferrée forment une barrière physique et visuelle à toute co-visibilité entre les abords du Canal du Midi et l'OAP entrée de ville Est.</p> <p>La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine et les objectifs de modération de la consommation d'espaces, participent à la préservation des paysages communaux. Les OAP prévoient une intégration paysagère des nouvelles constructions par la plantation de haies bocagères afin de créer un écran végétal depuis les routes. Dans l'OAP Terrasses du Fresnel, l'écran végétal au nord sera préservé et une haie bocagère sera créée afin d'intégrer ce site au paysage et de faire une continuité vers la zone agricole.</p>
<p>Requalifier les perceptions depuis les routes</p>	<p>L'entrée Est du village se fait par la RD 113 en venant de Carcassonne. Or, cette entrée est déqualifiée par un manque de visibilité qui accentue la dangerosité de cette voie.</p> <p>Les RD 35 et RD 48 sont également de plus en plus utilisées.</p>	<p>Le projet de PLU consacre une orientation à la requalification des perceptions depuis les routes par un travail sur les éléments paysagers des entrées est et ouest de la ville.</p>

<p>Protéger la trame verte et bleue du territoire</p>	<p>Sur la commune, les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont les cours d'eau du Fresquel, de la Rougeanne, du Rounel, du Reboulidou et le Canal du Midi.</p> <p>Les réservoirs de la trame verte sont le Bois d'Alzau et les cultures annuelles de la Prade le long de la Rougeanne et dans la plaine du Fresquel.</p> <p>Le corridor de la Trame Verte est formé par les cultures annuelles à l'ouest du territoire et qui se prolonge sur la commune de Sainte-Eulalie.</p>	<p>Les zones à urbaniser sont situées en continuité de la trame urbaine dans un secteur à faible enjeu environnemental.</p> <p>Les milieux d'intérêt écologique seront protégés : la trame bleue des cours d'eau, la zone humide de la Prade, le bois d'Alzau qui sera protégé par un Espace Boisé Classé (EBC), ainsi que les haies du terroir qui abritent et structurent le parcellaire.</p> <p>Le projet de révision de PLU reclasse en zone A ou N les secteurs agricoles et naturels classés constructibles dans l'actuel PLU et qui n'ont pas été urbanisés. Il réduit ainsi de plus de 71% des surfaces urbanisées (83 ha au lieu de 284 dans l'actuel PLU) et rétablit de vastes milieux agricoles ouverts.</p>
---	--	--

Objectifs poursuivis	Caractéristiques et enjeux de la commune	Choix retenus pour l'élaboration des OAP, du PADD, et des règlements écrit et graphique
<p style="text-align: center;"><b>3</b></p> <p><b>Assoir et développer la vitalité économique de la commune</b></p> <p>Développer les commerces et services de proximité Et soutenir les activités existantes, leur permettre d'évoluer</p>	<p>La commune dispose d'une offre diversifiée de commerces et de services de proximité correspondant à la gamme d'un pôle intermédiaire. Toutefois, l'accès difficile en vélo ou à pied à ces commerces ainsi que l'absence de liaison entre les bourgs et hameaux à l'écart incitent nombre d'habitants à les délaisser au profit des commerces de la ville de Carcassonne à proximité.</p>	<p>Les nouvelles voies dédiées aux modes doux ou motorisés permettront de relier les nouveaux quartiers au centre du village afin de permettre aux habitants de consommer dans les commerces et les services de proximité.</p>
<p>S'ouvrir au tourisme « vert »</p>	<p>Les chemins ruraux existants sont utilisés quasi exclusivement pour l'accès aux exploitations agricoles.</p> <p>Le territoire manque de sentiers aménagés permettant de promouvoir ses atouts paysagers tel un circuit de promenade reliant le village au stade et au Canal du Midi.</p>	<p>Afin de favoriser le tourisme vert et de soutenir les activités agricoles, le règlement du projet de PLU révisé autorise la construction d'extension à vocation d'hébergement hôtelier et touristique dans les zones N et A.</p> <p><i>Note de la commissaire enquêteur :</i>  <i>Dans les zones A et N, l'article L 151-12 du code de l'urbanisme n'autorise, par dérogation au principe d'inconstructibilité dans ces zones, que les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants.</i>  <i>Etant précisé que les bâtiments ou constructions annexes peuvent être définis comme des constructions situées sur le même terrain que la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas être affectées à l'usage d'habitation,</li> <li>- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine...</li> <li>- ne pas être contiguës à une construction principale.</li> </ul> <p><i>Aussi, ces clauses devront être supprimées du règlement écrit du projet.</i></p>

## 1.4.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine

### Caractéristiques et enjeux territoriaux

La chapelle de la Madeleine est située à l'entrée Ouest de la commune, en zone agricole.

Son environnement est à dominante routière et rurale : elle est longée par la RD 6113 et un giratoire est aménagé à proximité. A l'exception d'un bâti peu dense à proximité composé de quelques habitats et de bâtiments d'activité désaffectés (artisanat et station-service), elle est entourée de parcelles agricoles.

Au regard de la configuration et de la topographie des lieux, il apparaît que le champ de visibilité de la chapelle de la Madeleine est nettement plus réduit que le périmètre en usage actuellement.

### Traduction dans le PDA soumis à enquête publique

Le PDA conçu par l'Architecte des Bâtiments de France présente une superficie considérablement réduite par rapport au périmètre de protection actuel.

Les limites du PDA s'appuient volontairement sur des limites connues (voiries, limites parcellaires, fossés et chemins) afin d'en faciliter la gestion future. Son tracé est ainsi délimité :

- Au nord, le périmètre s'arrête à l'alignement d'arbres sur la RD 629 au-delà duquel la chapelle n'est plus visible.
- A l'est, le périmètre est étendu jusqu'au ruisseau de Rounel, au-delà des 500 m.
- Au sud, c'est la topographie du site qui détermine la limite. Cette topographie rend la chapelle visible que tardivement.
- A l'ouest, le paysage est très ouvert. Le périmètre s'étend quasiment jusqu'à la limite des 500 m.

## 1.5 COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

### 1.5.1 Dossier commun aux deux enquêtes publiques

Ce dossier comprend :

- La délibération du Conseil Municipal de Pezens en date du 21 juillet 2023 prescrivant les enquêtes publiques conjointes relatives à la révision du PLU et au Périmètre Délimité des Abords de la chapelle de la Madeleine inscrite aux monuments historiques de la commune de Pezens (Annexe n°1)
- La décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 06 juillet 2023 portant nomination d'un commissaire enquêteur (Annexe n°2)
- L'avis de parution dans le journal L'indépendant en date du 7 septembre 2023 (Annexe n°3)
- L'avis de parution dans le journal Midi Libre en date du 7 septembre 2023 (Annexe n°4)
- L'avis de parution dans le journal L'indépendant en date du 28 septembre 2023 (Annexe n°5)
- L'avis de parution dans le journal Midi Libre en date du 28 septembre 2023 (Annexe n°6)

L'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords n'a pas à proprement parler d'impact sur l'environnement. Par contre, cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique (AC1 : servitude de protection de monument historique) créée en cohérence avec le PLU et annexée à ce dernier (articles L 151-43 et R 151-51 du code de l'urbanisme). Aussi la note justificative émise par la Direction Régionale des Affaires Culturelles le 18 janvier 2023 est présente dans le dossier de chacune de deux enquêtes publiques objet du présent rapport.

## 1.5.2 Dossier spécifique à l'enquête publique relative au projet de révision du PLU

Ce dossier comprend :

### **Le dossier soumis à l'enquête publique comprenant :**

Un rapport de présentation composé de 5 documents :

- Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ;
- Les justifications des choix ;
- L'évaluation environnementale ;
- L'étude paysagère ;
- Un résumé non technique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le zonage avec 4 documents graphiques

Un règlement écrit

Les emplacements réservés

Des annexes comprenant les annexes sanitaires, les servitudes et contraintes

### **Un dossier administratif comprenant :**

Les délibérations du Conseil Municipal de Pezens en date du :

- 19 septembre 2016 relatives à la révision du PLU (Annexe n°7)

- 18 septembre 2017 relatives au débat sur les orientations du PADD (Annexe n°8)

- 24 octobre 2022 relatives au débat sur les orientations du PADD (Annexe n°9)

- 20 mars 2023 relatives au bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU (Annexe n°10)

### **Un dossier rassemblant les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) comprenant :**

Avis de la Communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo du 14 juin 2023 avec analyse technique (Annexe n°11)

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Aude du 11 mai 2023 (Annexe n°12)

Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) en date du 13 juin 2023 (Annexe n°13)

Avis des Services d'Incendie et du Secours 11 (SDIS) en date du 11 avril 2023 (Annexe n°14)

Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) en date du 03 avril 2023 (Annexe n°15)

Avis du Pole de compétence Canal du Midi (DDTM) en date du 28 février 2023 (Annexe n°16)

Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 19 avril 2023 (Annexe n°17)

Décision de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Occitanie en date du 13 janvier 2018 (Annexe n°18)

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Occitanie en date du 29 juin 2023 (Annexe n°19)

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) en date du 09 juin 2023 (Annexe n°20)

Avis du Département de l'Aude en date du 27 avril 2023 (Annexe n°21)

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 30 mars 2023 (Annexe n°22)

Avis de la Commune de Villesequelande en date du 27 mars 2023 (Annexe n°23)

Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en date du 02 mai 2023 contenant également en annexe la note de présentation du PDA de la chapelle de la Madeleine émise le 18 janvier 2023 (Annexe n°24)

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend l'ensemble des documents énoncés à l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme.

### **1.5.3 Dossier spécifique à l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend, en plus de la note de présentation de la DRAC du 18 janvier 2023 énoncée ci-avant, la délibération du Conseil Municipal de Pezens en date du 30 janvier 2015 relative au Périmètre de Protection Modifié (PPM) autour de la chapelle Sainte Madeleine (Annexe n°25).

Etant précisé ici que la création d'un Périmètre délimité des abords n'est pas soumise à évaluation environnementale (article R 122-17 du Code de l'environnement), la délimitation du PDA n'ayant pas, à proprement parler, d'impact sur l'environnement.

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend l'ensemble des documents énoncés à l'article R 123-8 du Code de l'Environnement.

## **1.6 DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES REMIS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE A LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Ces documents concernent l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine

L'article R 621-93 IV du Code du Patrimoine indique que la commissaire enquêtrice se doit de consulter « le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. ».

Il est donc essentiel pour la commissaire enquêtrice d'identifier ledit propriétaire.

Or, deux personnes morales se sont présentées à elle sous cette qualité sans pour autant la justifier par un titre de propriété. Cet aspect de l'enquête publique est détaillé plus amplement au paragraphe 3.2. « Procédure spécifique à l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine : la consultation des propriétaires – Art. R 621-93 IV du Code du Patrimoine » du présent rapport.

Afin de compléter son information et de l'aider à identifier ce propriétaire, le maître d'ouvrage a remis à la commissaire enquêtrice les pièces et documents suivants :

- L'inventaire établi de 12 mars 1906 par la Direction Générale des Domaines de l'Aude sur la commune de Pezens et mentionnant la chapelle de Sainte Madeleine (Annexe n°26) ;
- La fiche propriétaire délivrée par le Service de la Publicité Foncière de Carcassonne à la demande de la commune sur la parcelle AX 33, parcelle sur laquelle est édifée la chapelle de la Madeleine (Annexe n°27) ;
- Le relevé de biens édité par la commune relatif à la parcelle AX 33 (Annexe n°28) ;
- Une copie de l'acte reçu par Maître Benedetti, notaire à Carcassonne, le 12 novembre 1960 portant la parcelle AX 33 anciennement E 485 (Annexe n°29).

Le contenu de chacun de ces documents est plus amplement analysé au paragraphe 3.2 du présent rapport.

## CHAPITRE 2 - ORGANISATION DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

### 2.1- DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Par décision n° E23000073/34 en date du 06 juillet 2023, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, par délégation, a désigné Madame Nathalie DELBECQUE, en qualité de commissaire enquêtrice en vue de réaliser les présentes enquêtes publiques conjointes.

### 2.2 - PREPARATION DES ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

#### 2.2.1. Réunions avec le maître d'ouvrage et le bureau d'études

Le 18 juillet 2023, a été organisée une réunion entre le maître d'ouvrage et la commissaire enquêtrice.

Etaient présents :

- Monsieur Philippe FAU, Maire de la Commune de Pezens ;
- Madame Valérie VIE, Service Urbanisme ;
- Madame Nathalie DELBECQUE, commissaire enquêtrice.

Cette réunion avait pour objet, pour le maître d'ouvrage, de présenter le projet de révision du PLU et d'expliquer son économie générale ainsi que les choix qui ont été réalisés et pour la commissaire enquêtrice, d'obtenir quelques éclaircissements. Les participants ont également arrêté les modalités d'organisation des deux enquêtes publiques.

Ainsi, divers thèmes ont été abordés : l'historique de la procédure, l'esprit du projet de révision du PLU, le lotissement des Terrasses de Fresquel, le manque d'équipements publics, l'extension de l'école, les co-visibilités par rapport au canal du midi, l'accueil de ces projets par les administrés.

Une seconde réunion a eu lieu en visioconférence le 7 septembre 2023 entre le maître d'ouvrage, le bureau d'études et la commissaire enquêtrice à la demande de cette dernière pour entendre le bureau d'études sur le projet.

A cette réunion s'est joint Monsieur Benoit GUILLAUME - chargé de mission pour les espaces protégés au sein de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude) - à la demande de ce dernier. L'intervention de Monsieur Guillaume portait sur le rappel de la procédure relative à la création d'un PDA.

#### 2.2.2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes

Après concertation avec la commissaire enquêtrice, Monsieur le Maire de la commune de Pezens a pris, le 21 juillet 2023, un arrêté prescrivant les enquêtes publiques portant conjointement sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme communal et la modification du Périmètre Délimité aux Abords de la chapelle de la Madeleine.

Cet arrêté fixe les dates desdites enquêtes publiques, à savoir du lundi 25 septembre 2023 à 09 heures au mardi 24 octobre 2023 à 20 heures inclus, soit pendant 30 jours consécutifs. Il détermine également le nombre de permanences et leurs date et heures.

Il indique aussi les modalités de ces enquêtes publiques et notamment les différents moyens proposés au public pour consulter les deux dossiers d'enquête, et pour exprimer ses observations.

#### 2.2.3. Visite du territoire communal

La commissaire enquêtrice a procédé plusieurs visites du territoire de la commune.

La première eu lieu le 18 juillet 2023 de 15h00 à 16 h00, en compagnie de Mr Philippe FAU, mairie de ladite commune. Cette visite lui a permis de mieux cerner les caractéristiques du territoire communal et

leurs transcriptions dans le projet de révision du PLU et par rapport au PDA de la chapelle de la Madeleine.

Elle a procédé seule a une autre visite le 8 septembre 2023 au cours de laquelle elle s'est également assurée de l'affichage de l'avis d'enquêtes publiques conjointes sur les lieux les plus fréquentés de la commune.

#### **2.2.4. Mesures de publicité des deux enquêtes publiques**

Les deux enquêtes publiques conjointes ont été portées à la connaissance du public grâce à :

- Un affichage de l'avis d'enquêtes publiques conjointes sur les panneaux municipaux sur les lieux les plus fréquentés de la commune dont la mairie, dès le 8 septembre 2023, soit plus quinze jours avant l'ouverture des enquêtes publiques et durant toute la durée de celles-ci ;
- Par la parution dans deux journaux régionaux – Midi Libre et L'Indépendant – le 7 septembre 2023, soit plus de 15 jours avant l'ouverture des enquêtes publiques et rappelée dans ces mêmes journaux le 28 septembre 2023, soit moins de 8 jours après l'ouverture des enquêtes ;
- Une information portée sur les canaux de communication utilisés par la mairie dont le site internet de la mairie et sa page facebook.

### **CHAPITRE 3 – DEROULEMENT DES DEUX ENQUÊTES PUBLIQUES**

#### **3.1- MOYENS DE CONSULTATION ET D'EXPRESSION MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC PENDANT LES ENQUETES PUBLIQUES**

##### **3.1.1. Moyens de consultation et d'expression mis à la disposition du public communs aux deux enquêtes publiques conjointes**

Les deux enquêtes publiques ont été menées conjointes et concomitamment. Aussi, certains moyens de communications et d'expression mis à la disposition du public ont été communs aux deux enquêtes.

Ainsi, le public a pu :

- consulter chacun des deux dossiers à la mairie de Pezens, aux heures et jours d'ouverture au public de celle-ci ;
- exprimer ses observations en adressant un courrier postal à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice – Mairie de PEZENS – 18, avenue de l'Europe – 11170 PEZENS ;
- rencontrer la commissaire enquêtrice lors des permanences assurées au sein des locaux de la mairie selon le calendrier suivant :
  - o Le lundi 25 septembre 2023 de 13h00 à 17h00 ;
  - o Le vendredi 13 octobre 2023 de 09h00 à 12h00 ;
  - o Le mardi 24 octobre 2023 de 13h00 à 17h00.

##### **3.1.2. Moyens de consultation et d'expression mis à la disposition du public spécifiquement pour l'enquête publique relative au projet de révision du PLU**

En plus des moyens ci-dessus mentionnés, le public a pu :

- consulter le projet de révision du PLU et ses différentes pièces, sur le site internet : [www.democratie-active.fr/revisionplupezens](http://www.democratie-active.fr/revisionplupezens) sur lequel il a été facilement consultable et téléchargeable durant toute la durée de l'enquête publique.
- exprimer ses observations en utilisant un des supports suivants :
  - o le registre d'enquête papier ouvert spécifiquement pour ladite enquête et disponible à la mairie durant toute la durée de l'enquête ;

- le registre dématérialisé disponible sur le site internet : [www.democratie-active.fr/revisionplupezens](http://www.democratie-active.fr/revisionplupezens) ;
- le courrier électronique adressé à l'adresse [revisionplupezens@democratie-active.fr](mailto:revisionplupezens@democratie-active.fr) .

### **3.1.3. Moyens de consultation et d'expression mis à la disposition du public spécifiquement pour l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine**

En plus des moyens ci-dessus mentionnés au paragraphe 3.1.1, le public a pu :

- consulter le PDA de la chapelle de la Madeleine et ses différentes pièces, sur le site internet : [www.democratie-active.fr/perimetrechappellepezens](http://www.democratie-active.fr/perimetrechappellepezens) sur lequel il a été facilement consultable et téléchargeable durant toute la durée de l'enquête publique.
- exprimer ses observations en utilisant un des supports suivants :
  - le registre d'enquête papier ouvert spécifiquement pour ladite enquête et disponible à la mairie durant toute la durée de l'enquête ;
  - le registre dématérialisé disponible sur le site internet : [www.democratie-active.fr/perimetrechappellepezens](http://www.democratie-active.fr/perimetrechappellepezens) ;
  - le courrier électronique adressé à l'adresse [perimetrechappellepezens@democratie-active.fr](mailto:perimetrechappellepezens@democratie-active.fr) .

## **3.2. PROCEDURE SPECIFIQUE A L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PDA DE LA CHAPELLE DE LA MADELEINE : LA CONSULTATION DES PROPRIETAIRES - ART. R 621-93 IV DU CODE DU PATRIMOINE**

Pour toute enquête publique portant sur la création d'un PDA, l'article R 621-93 IV du Code du Patrimoine stipule que « le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. »

En l'espèce, l'identité de ce propriétaire -personne physique ou morale - n'a pu être établie de façon certaine.

Dès le commencement de l'enquête publique, deux personnes morales, par le biais de leur représentant légal, ont revendiqué cette qualité sans pouvoir, toutefois, la justifier de façon pleinement satisfaisante.

Il s'agit, d'une part, de l'association « Les amis du patrimoine pezenois » représentée par Mr Denayer en sa qualité de Président de ladite association, et d'autre part, de la commune de Pezens représentée par Mr Fau en sa qualité de maire.

Mr Denayer est venu rencontrer la commissaire enquêtrice dès l'ouverture de la première permanence, le 25 septembre 2023, jour d'ouverture de l'enquête. Agissant pour le compte de l'association, il venait interroger la commissaire sur le PDA de la chapelle de la Madeleine. A l'issue de cet entretien et après avoir pris connaissance de façon détaillée de ce nouveau périmètre, il a exprimé son accord. Or, au cours de cet entretien, il a exprimé ses doutes et interrogations sur le fait que l'association soit la propriétaire de la chapelle de la Madeleine.

Mr Fau, en sa qualité de maire, a affirmé que la commune de Pezens est propriétaire de la chapelle. Pour le justifier, il a produit l'inventaire établi de 12 mars 1906 par la Direction Générale des Domaines de l'Aude sur la commune de Pezens et mentionnant la chapelle de Sainte Madeleine comme appartenant « à la commune qui n'a aucun titre de propriété : elle a aurait été construite à une époque que personne n'a pu déterminer sur un sol cadastré sous le n°57 de la section C d'une contenance approximative de 2 ares et 80 ca» (cf annexe n°26).

Mais il a également communiqué :

- la fiche propriétaire délivrée par le Service de la Publicité Foncière de Carcassonne sur la parcelle AX 33, parcelle sur laquelle est édiflée la chapelle. Cette fiche est mise au nom du «Comité d'Entretien et de restauration de la chapelle champêtre de Sainte Madeleine - Comité de sauvegarde du patrimoine historique et artistique de Pezens» (cf annexe n° 27) ;
- le relevé de biens édité par la commune relatif à la parcelle AX 33. Ce document est établi au nom du Comité de sauvegarde du patrimoine historique et artistique (Annexe n°28) ;
- Une copie de l'acte reçu par Maître Benedetti, notaire à Carcassonne, le 12 novembre 1960 portant sur la vente de la parcelle E 407 dont est issue la parcelle AX33. Or, cette cession s'est faite au profit de l'association « Comité d'Entretien et de Restauration de la Chapelle champêtre de Sainte Madeleine » dont le siège est à la mairie de Pezens (annexe n° 29).

Etant précisé que par acte administratif en date du 6 mai 1974, 112 m<sup>2</sup> de la parcelle E 407, ont été vendus par le Comité à l'Etat - Domaine Public - après division de ladite parcelle. La parcelle E485 - issue de cette division parcellaire - est restée la propriété du Comité de Sauvegarde du Patrimoine Historique et Artistique de Pezens. Cette même parcelle E 485 est devenue AX 33 au terme du procès-verbal de remembrement survenu le 17 Février 1988 (cf fiche propriétaire annexe n°27 ci-énoncée).

Nonobstant, Mr Fau persiste dans cette revendication. Aussi, a-t-il porté dans le registre papier dédié à l'enquête publique relative au PDA, l'observation suivante littéralement reportée : « Contrairement à ce qu'affirme le cadastre, la chapelle n'appartient pas à l'association du patrimoine de Pezens mais bien à la commune. »

Et Mr Denayer ne dit pas agir au nom du Comité de sauvegarde du patrimoine historique et artistique de Pezens, mais au nom de l'association dénommée « Les amis du patrimoine pezenois ».

La commissaire enquêtrice a donc de son côté mené plusieurs investigations. Après de nombreuses recherches, elle a trouvé les pièces suivantes :

- La parution au Journal Officiel du 2 mars 1973, rubrique Associations, ci-après littéralement reportée : « 23 février 1973. Déclaration à la préfecture de l'Aude. L'association Comité d'entente et de restauration de la chapelle champêtre de Sainte-Madeleine change son titre, qui devient : Comité de sauvegarde du patrimoine historique et artistique de Pezens, et modifie son objet sauvegarde du patrimoine historique local. Siège social : marie de Pezens. » (Annexe n° 30).
- Un avis de situation au répertoire SIRENE indiquant que l'association dénommée « Les Amis du Patrimoine pezenois » a été créée le 23 février 1973 et son siège social est à la mairie de Pezens au 6 avenue Jean Jaurès à Pezens (aujourd'hui la mairie est située 18, avenue de l'Europe à Pezens) (Annexe n°31).

Il peut être logique de déduire que l'association « Comité de sauvegarde du patrimoine historique et artistique de Pezens » et l'association « Les Amis du Patrimoine pezenois » soient en fait la même association dont la dénomination a été modifiée, bien que la commissaire enquêtrice ne soit pas parvenue à retrouver l'annonce relative à ce changement au Journal Officiel.

Or, l'effet relatif de l'acte de vente reçu par Maître Léonard Benedetti, le 12 novembre, établit la transmission de la parcelle AX 33 en remontant jusqu'en 1922, de la façon suivante : le Comité a acquis la parcelle sur laquelle est édiflée la chapelle de Madame Claire Averous, épouse Douradou. La venderesse était devenue propriétaire de cet immeuble pour l'avoir reçu en donation de Madame Marie Louvet, veuve Averous, sa mère, suivant acte reçu par Maître Guillou, notaire, le 28 décembre 1950. Cette dernière Madame Louvet était antérieurement devenue propriétaire de ce bien aux termes d'une donation-partage en date du 29 mai 1922.

On rappelle que l'article 552 du code civil édicte le principe suivant : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. ».

Or, la commissaire enquêtrice a retrouvé l'arrêté de classement en date du 8 septembre 1949 inscrivant la chapelle de la Madeleine de Pezens sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (Annexe n° 32). Ce document mentionne, concernant la chapelle, « appartenant à la commune de Pezens ». Elle a donc contacté le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la DRAC Languedoc-Roussillon. Après diverses recherches, son interlocutrice l'a rappelée pour lui indiquer que d'après les pièces dans son dossier, le propriétaire de la chapelle est incontestablement la commune de Pezens sans toutefois mentionner la nature desdites pièces.

En dépit de cet imbroglio juridique,

- considérant que deux personnes morales revendiquent la propriété de la chapelle de la Madeleine ;
- Considérant que le propriétaire ne peut être qu'une de ces deux personnes,
- Considérant que les représentants de chacune desdites personnes morales ont rencontré la commissaire enquêtrice au sujet du PDA de la chapelle de la Madeleine et que chacun desdits représentants a donné un avis favorable sans aucune réserve,

La commissaire enquêtrice estime que la procédure énoncée à l'article R 621- 93 IV du Code du Patrimoine a été respectée, qu'elle peut indiquer dans le présent rapport qu'elle a pu consulter le propriétaire de la chapelle de la Madeleine et que ce dernier a exprimé son accord pur et simple au PDA dudit monument historique.

### **3.3- CLOTURE DES DEUX ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES ET COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS**

Un registre papier a été ouvert pour chacune des deux enquêtes publiques, et mis à la disposition du public durant celles-ci.

Ces deux registres ont été clôturés par la commissaire enquêtrice à la fin de la dernière permanence.

Il est expressément précisé ici que le public a parfaitement fait la distinction entre l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU et celle relative au PDA de la chapelle de la Madeleine.

Les observations des administrés concernant l'une ou l'autre de ces enquêtes ont été portées sur les supports appropriés.

#### **3.3.1 Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU**

Le registre papier comprend 5 observations manuscrites. Le registre dématérialisé comprend 3 observations. Au total, l'enquête publique a donné lieu à 8 observations différentes de la part du public.

Lors de la clôture de l'enquête publique, le registre dématérialisé avait fait l'objet de 39 visites uniques et indiquait 780 téléchargements.

Au cours des trois permanences, la commissaire enquêtrice a entendu 10 personnes dans le cadre de cette enquête.

Toutes les personnes qui ont porté une observation dans le registre papier ont, au préalable, rencontré la commissaire enquêtrice lors d'une des permanences. Une seule de ces personnes a également porté une observation sur le registre dématérialisé sans que cette observation fasse l'objet d'un doublon avec son observation dans le registre papier.

### 3.3.2 Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine

Le registre papier comprend 2 observations manuscrites. Le registre dématérialisé comprend une observation. Au total, l'enquête publique relative au périmètre délimité aux abords de la chapelle de la Madeleine a donné lieu à 4 observations différentes de la part du public dont une formulée uniquement oralement auprès de la commissaire enquêtrice.

Lors de la clôture de l'enquête publique, le registre dématérialisé avait fait l'objet de 14 visites uniques et indiquait 169 téléchargements.

Au cours des trois permanences, la commissaire enquêtrice a entendu 5 personnes dans le cadre de l'enquête publique relative au périmètre délimité aux abords de la chapelle de la Madeleine.

### 3.4- CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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.

### 3.5- CONTROLES DIVERS

La commissaire enquêtrice a procédé à une visite de la commune afin de vérifier l'affichage de l'avis d'enquête public à la mairie et en divers endroits de la commune, sur les panneaux d'affichage :

- Le 8 septembre 2023, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Le 25 septembre 2023, jour de l'ouverture de l'enquête publique ;
- Le 24 octobre 2023, dernier jour de l'enquête public.

La commissaire enquêtrice a vérifié le contenu de l'avis d'enquête, le format utilisé et l'utilisation de la couleur jaune conformément à l'article 3 de l'arrêté du 9 septembre 2021 entré en vigueur le 29 novembre 2021.

Elle a également vérifié, pour chacune des deux enquêtes publiques, que le dossier papier consultable à la mairie était identique à celui consultable et téléchargeable sur le site internet « Démocratie Active ».

Au début et à la fin de chaque permanence, la commissaire enquêtrice a contrôlé la présence de toutes les pièces pour chaque dossier.

Lors de ces divers contrôles, la commissaire enquêtrice n'a constaté aucune anomalie.

## CHAPITRE 4 - SYNTHÈSE SUCCINCTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIÉES A L'ELABORATION DU PROJET DE REVISION DU PLU

Toutes les Personnes Publiques Associées qui ont répondu ont donné un avis favorable assorti de réserves et /ou de recommandations. Ces avis sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

Organisme émetteur de l'avis et date dudit avis	Principales réserves et/ou recommandations émises dans l'avis
CA Carcassonne Agglo 14 juin 2023	Avis favorable assorti de quelques recommandations concernant certaines précisions mineures à apporter à l'OAP Entrée de ville Est ainsi que des corrections à effectuer dans le règlement écrit. La communauté d'agglomération demande aussi la mise à jour des annexes sanitaires.

CDPENAF 11 mai 2023	Avis favorable sous réserve des conclusions du SCOT en cours de révision concernant la zone 2AU et de la réalisation d'une zone tampon en zone 1AU et 2AU afin de prévenir des nuisances engendrées par les traitements phytosanitaires.
DDTM 13 juin 2023	Avis favorable assorti des réserves suivantes :conditionner l'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU au remplissage préalable de 80% de la zone 1AU au lieu de 70%, développer qualitativement les OAP, approfondir la prise en compte des risques, optimiser la ressource en eau, corriger différentes pièces du PLU et mettre au format CNIG le PLU après son approbation.
SDIS 11 avril 2023	Avis favorable sous réserve de compléter le règlement écrit pour permettre l'accessibilité des moyens de secours et sur la prévention des incendies de forêts.
DGAC 03 avril 2023	Avis favorable sous réserve de reporter dans le projet de PLU les servitudes d'utilité publique communiquées par la DGAC
Pole Canal (DDTM) 28 février 2023	Avis favorable avec la recommandation de réduire le secteur de l'OAP Entrée de village Est afin de rendre sa découpe parcellaire cohérente avec celle des parcelles alentours et d'améliorer l'insertion paysagère globale en lien avec le village.
ARS 19 avril 2023	Avis favorable assorti de recommandations portant sur des compléments d'informations et de données à apporter relatifs à la qualité de l'environnement sonore, des sols et sous-sols ainsi que de l'air, et de l'adaptation du projet aux changements climatiques.
MRAe 29 juin 2023	Avis favorable assorti de multiples recommandations notamment celles d'intégrer un état initial de l'environnement détaillé dans l'évaluation environnementale, d'approfondir l'analyse des conséquences du projet et d'en évaluer les impacts sur la biodiversité, de compléter certains documents, de présenter des données quantitatives sur les prélèvements d'eau et de limiter l'urbanisation au niveau du Fresquel. A noter que lors de la présentation du 1 <sup>er</sup> PADD, la MRAe avait rendu une décision soumettant le projet de révision du PLU de Pezens à évaluation environnementale. Cette décision en date du 13 janvier 2018 était essentiellement motivée par l'existence d'un projet d'extension urbaine au sud-est du tissu urbain de la commune en raison de sa localisation au sein de la zone sensible du canal du midi et d'espaces identifiés par le Scot comme « espaces agricoles d'intérêt paysager » et devant, en tant que tels, être « préservés strictement de toute urbanisation pouvant altérer le paysage ».
UDAP 02 mai 2023	Avis favorable sans réserve ni recommandation
INAO 09 juin 2023	Avis favorable sans réserve ni recommandation
Département de l'Aude 27 avril 2023	Avis favorable sans réserve ni recommandation
Chambre des métiers et de l'artisanat 30 mars 2023	Avis favorable sans réserve ni recommandation
Commune de Villesequelande 27 mars 2023	Avis favorable sans réserve ni recommandation

## CHAPITRE 5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 5.1. Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU

Les observations du public peuvent être classées en 3 thèmes :

- 1- Les demandes de modification du règlement écrit ou du règlement graphique

Il s'agit de demandes de changement de zone sollicitées en vue de rendre des parcelles constructibles ou de modification du règlement écrit. Certaines résultent d'erreur matérielle ou d'imprécision graphique.

- 2- Les demandes d'informations et d'éclaircissements sur le projet de révision de PLU

Trois administrés ont interrogé la maîtrise d'ouvrage sur l'aménagement de la zone As. Cette dernière est un STECAL créé en zone agricole sur des parcelles jouxtant la chapelle de la Madeleine. Leurs observations témoignent de leur préoccupation à voir ce monument et son site préservés. D'autres remarques résultent d'une incompréhension dans la lecture des documents. Certains administrés interrogent le maître d'ouvrage sur les choix opérés dans le PADD et leur traduction notamment dans les OAP.

- 3- Réflexions et appréciations diverses

Parmi ces observations, figure une observation dont l'unique objet est d'exprimer de façon argumentée un avis favorable.

Un administré a également formulé un avis défavorable s'appuyant sur la remise en question du STECAL As à proximité de la chapelle, son opposition à la création de nouvelles zones à urbaniser ainsi que son objection sur un point qui se révèle être hors sujet par rapport au projet soumis à enquête publique.

### 5.2. Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine

3 des 4 observations recueillies durant cette enquête publique sont des avis favorables purs et simples.

L'une d'entre elles n'a été formulée qu'oralement auprès de la commissaire enquêtrice. Du fait qu'elle émane du président de l'association « Les amis du patrimoine pezenois », il est essentiel qu'elle soit mentionnée, conformément à l'article R 621-93 IV du code du patrimoine qui stipule que le résultat de la consultation du propriétaire ou du l'affectataire domanial des monuments historiques concernés, par le commissaire enquêteur, doit figurer dans le rapport d'enquête publique. Ce point de procédure est explicité au 3.2 du présent rapport.

La 4<sup>ème</sup> observation est émise par Mr FAU agissant en qualité de maire de la commune de Pezens. Elle a pour objet de positionner la commune comme étant la propriétaire de la chapelle de la Madeleine.

## CHAPITRE 6 - LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, la commissaire enquêtrice a synthétisé l'ensemble des observations du public dans un procès-verbal de synthèse qu'elle a remis au maître d'ouvrage le 25 octobre 2023 afin que ce dernier y apporte ses réponses et commentaires.

## CHAPITRE 7 - LES REPONSES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE AU PV DE SYNTHESE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La maîtrise d'ouvrage a apporté ses réponses au pv de synthèse de la commissaire enquêtrice le 07 novembre 2023 en les intégrant dans le corps même du pv de synthèse, sous chacune des observations formulées par les administrés.

Le procès-verbal de synthèse intégrant les réponses de la maîtrise d'ouvrage constitue l'annexe n° 33 des présentes.

### 7.1. Concernant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU

Chacune des réponses apportées par le maître d'ouvrage est particulièrement bien argumentée et étayée, et ce suffisamment pour que la commissaire enquêtrice puisse forger son opinion et son avis.

La commissaire enquêtrice prend acte desdites réponses, les jugeant tout à fait satisfaisantes et complètes.

Ainsi, la maîtrise d'ouvrage entend répondre favorablement les observations formulées par :

- Mme Harduin concernant les corrections à apporter aux documents graphiques pour en améliorer la lisibilité et au règlement écrit pour le rendre conforme à l'article L 151-12 du code de l'Urbanisme ;
- Mr Fau, agissant en qualité de maire de la commune demandant un ajout au règlement écrit concernant la zone NI ;
- Mr Cadelnel de modifier le règlement de la zone 1AU et 2 AU sur le recul de 5 m ;
- Mr Cadelnel de modifier l'OAP Entrée de ville Est afin d'y intégrer des noues paysagères sur l'ensemble des voies.

A l'inverse, le maître d'ouvrage ne peut donner une suite favorable aux demandes de changement de zone formulées par Mme Pauly-Brioule et par Mr Marion et ce en raison de la localisation et du zonage dans lesquels se situent les parcelles objet de ces requêtes (zone A pour Mme Pauly-Brioule et zone N pour Mr Marion). Pour répondre à Mr Marion qui suggère un changement de destination ou la création d'un STECAL, la maîtrise d'ouvrage explique que cette demande est formulée trop tardivement au regard de la procédure, la création d'un STECAL tout comme le changement de destination devant être soumis préalablement à la CDPENAF, par conséquent, avant l'arrêt du projet de révision du PLU.

La maîtrise d'ouvrage complète sa réponse en précisant à chacun des administrés susnommés, les possibilités en construction données par le règlement écrit sur leur parcelle respective.

Le maître d'ouvrage répond également aux inquiétudes de trois administrés concernant le STECAL As créé sur des parcelles jouxtant la chapelle de la Madeleine. Il détaille le fonctionnement et la composition de cette zone. Ces éléments seront portés dans le rapport de présentation.

Il répond aux demandes de justification de certains choix opérés dans le PADD faites par Mme Harduin et Mr Denayer en invoquant le respect des règles fixées par les textes supra-communaux auxquels le projet de révision du PLU doit se conformer dont notamment le SCoT Carcassonne Agglo en cours de révision et avec lequel le projet de révision du PLU entend se mettre en conformité de façon anticipative.

Il répond de façon précise aux différentes demandes d'éclaircissement ou remarques dont quelques-unes révèlent une mauvaise lecture de certains documents du dossier.

Enfin la maîtrise d'ouvrage prend soin de répondre également aux observations hors sujet qui ont été portées.

## 7.2. Concernant l'enquête publique relative au PDA de la chapelle de la Madeleine

Compte tenu de la nature de ces observations détaillées plus amplement au paragraphe 5.2, ces observations n'appelaient pas de réponse de la part du maître d'ouvrage. Ce dernier ne les a donc pas commentées.

Rapport établi sur 25 pages (hors annexes)

La Palme, le 23 novembre 2023



Nathalie DELBECQUE  
Commissaire enquêtrice

# ANNEXES



## ARRETE PRESCRIVANT LES ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES RELATIVES A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE LA CHAPELLE DE LA MADELEINE INSCRITE AUX MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE PEZENS

N° 65/2023

Le Maire de la Commune de PEZENS,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et s. et R 153-8 et s. ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;

Vu la délibération en date du 19 septembre 2016 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 20 mars 2023 du conseil municipal arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme ;

Vu les pièces du dossier de révision du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu la délibération en date du 30 janvier 2015 du conseil municipal adoptant le projet de périmètre de protection modifié autour de la Chapelle de la Madeleine ;

Vu les pièces du dossier du périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision en date du 6 juillet 2023 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier désignant Madame Nathalie DELBECQUE, commissaire enquêtrice.

### A R R Ê T E :

#### **Article 1er :**

Il sera procédé à deux enquêtes publiques conjointes relatives à la révision du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine de la commune de Pezens pour une durée de 30 jours consécutifs, à compter du lundi 25 septembre 2023, 9h00 et jusqu'au mardi 24 octobre 2023, 20h00, inclus.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a pour objectifs :

- 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.

La modification du périmètre délimité actuel des abords de la Chapelle de la Madeleine a pour objectifs :

- Diminuer le périmètre délimité actuel de ce monument de façon à le rendre légalement opposable et adapté au contexte et enjeux patrimoniaux et paysagers locaux ;
- Préserver le caractère pittoresque du lieu.

**Article 2 :**

La personne morale responsable desdites enquêtes publiques conjointes est la commune de Pezens, représentée par Monsieur Philippe FAU en sa qualité de Maire de ladite commune et dont le siège administratif est situé à la mairie de Pezens, sis 18, avenue de l'Europe, 11170 PEZENS.

**Article 3 :**

Madame Nathalie DELBECQUE, Consultante juridique en droit de l'urbanisme, de l'environnement et droit rural, demeurant à LA PALME (11480) 15, avenue San Brancat a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le président du tribunal administratif de Montpellier.

**Article 4 :**

Pendant toute la durée des enquêtes, les dossiers d'enquêtes publiques seront déposés en mairie de Pezens, où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture. Ils seront également disponibles à l'adresse suivante :

Concernant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme : <https://www.democratie-active.fr/revisionplupezens/>

Concernant l'enquête publique relative au périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine : <https://www.democratie-active.fr/perimetrechappellepezens/>

**Article 5 :**

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur les registres papier ouverts à cet effet, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, qui seront tenus à la disposition du public, en mairie de Pezens pendant toute la durée des enquêtes aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;
- par courrier postal avant le 24 octobre 2023 à 20h00 à l'attention de Madame Nathalie DELBECQUE, commissaire enquêtrice, au siège des enquêtes : Mairie de Pezens – 18, avenue de l'Europe – 11170 PEZENS ;
- sur le registre dématérialisé, avant le 24 octobre 2023 à 20h00, à l'adresse suivante :  
Concernant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme : <https://www.democratie-active.fr/revisionplupezens/>,  
Concernant l'enquête publique relative au périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine : <https://www.democratie-active.fr/perimetrechappellepezens/> ;
- par courriel, avant le 24 octobre 2023 à 20h00, à l'adresse suivante :  
Concernant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme : [revisionplupezens@democratie-active.fr](mailto:revisionplupezens@democratie-active.fr),  
Concernant l'enquête publique relative au périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine : [perimetrechappellepezens@democratie-active.fr](mailto:perimetrechappellepezens@democratie-active.fr).

**Article 6 :**

Madame le commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Salle du conseil municipal de la Mairie de Pezens

- le lundi 25 septembre 2023 de 13 heures à 17 heures
- le vendredi 13 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures
- le mardi 24 octobre 2023 de 13 heures à 17 heures

**Article 7 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront mis à disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle.

**Article 8 :**

A l'issue des enquêtes, la commissaire enquêtrice transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au président de Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice à la mairie les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Ils seront tenus à la disposition du public à la mairie et à la préfecture de l'Aude pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Environnement.

A cet effet, le maire adressera une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice à Monsieur le Préfet du département de l'Aude.

**Article 9 : Mesures de publicité**

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation desdites enquêtes publiques conjointes sera affiché en mairie de Pezens 15 jours au moins avant l'ouverture desdites enquêtes publiques et pendant toute la durée de celles-ci.

Un avis sera également porté à la connaissance du public dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (l'Indépendant et le Midi Libre) 15 jours au moins avant le début des enquêtes et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours des enquêtes.

Cet avis d'enquêtes publiques conjointes sera également affiché 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée des enquêtes pour être lisible des voies publiques, en mairie et dans les différents quartiers ou hameaux de la commune.

Une copie des avis publiés par la presse sera annexée aux dossiers d'enquêtes avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours des enquêtes pour la seconde insertion.

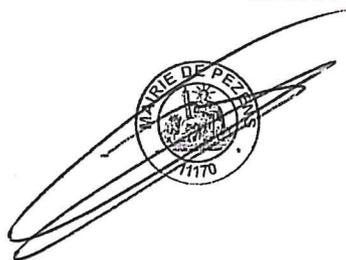
**Article 10 : Notification**

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du département de l'Aude
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier
- Madame la Commissaire Enquêtrice

**Fait à PEZENS, le 21 juillet 2023**

**Philippe FAU**  
**Maire de PEZENS,**



# ANNEXE N°2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MONTPELLIER

06/07/2023

N° E23000073 /34

le président du tribunal administratif

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur du 06/07/2023**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 26/06/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques conjointes relatives *au projet d'élaboration du PLU et le périmètre délimité des abords de la chapelle de la Madeline inscrite aux monuments historiques de la commune de PEZENS* ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 19 septembre 2022 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Louis-Noël LAFAY, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

## DECIDE

**ARTICLE 1** : Madame Nathalie DELBECQUE est désigné en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : L'indemnisation de la commissaire-enquêtrice sera assurée par le porteur de projet, la commune de PEZENS en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de PEZENS, et à Madame Nathalie DELBECQUE.

Fait à Montpellier, le 06/07/2023

Le Magistrat-délégué,



Louis-Noël LAFAY



➤ **LÉGALES**

**ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES**

Midi Libre, journal hebdomadaire à publier les annonces légales et judiciaires par arrêté préfectoral sur les départements 11, 12, 30, 34 et 48. Conformément à l'arrêté du ministre de la culture et de la communication du 19 novembre 2021 relatif à la régulation et aux modalités des annonces judiciaires et légales, modifiant la loi n° 554 du 14 janvier 1955 relative aux tarifs annuels de publication et le décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012 relatif à l'insertion des annonces légales portées sur les supports et fondés de commerce dans une base de données numérique centralisée et accessible en ligne à l'échelle nationale pour chaque ligne ou espace.  
Contact : L'Agence Tél 04 41 01 49 33 ou 04 39 00 20 20  
Courriel [annonces.legales@midilibre.com](mailto:annonces.legales@midilibre.com)

**MARCHÉS PUBLICS**

**MARCHÉS SUPÉRIEURS A 90 000 €**



**AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE**  
Commune de Montredon des Corbières

Identification de l'organisme qui passe le marché :  
COMMUNE DE MONTREDON DES CORBIÈRES,  
11100 MONTREDON-DESCORBIÈRES  
Objet du marché : Aménagement de locaux existants en médiathèque et salle d'activités  
Nombre et consistence des lots :  
0 : Lot N°1 MAÇONNERIE DÉMOLITION  
1 : Lot N°2 BARDAGE BOIS  
2 : Lot N°3 CLOISONS PLÂTRERIE FAUX PLAFONDS  
3 : Lot N°4 REVÊTEMENTS DE SOLS ET MURS  
4 : Lot N°5 MENUISERIE ALUMINIUM SERRURERIE  
5 : Lot N°6 SERRURERIE  
6 : Lot N°7 MENUISERIE BOIS  
7 : Lot N°8 ELECTRIQUE VMC  
8 : Lot N°9 PLOMBERIE SANITAIRES  
9 : Lot N°10 CHAUFFAGE REVERSIBLE  
10 : Lot N°11 PEINTURE INTERIEURE  
Procédure de passation : Procédure adaptée  
Adresse Internet du profil acheteur : <https://www.achatpublic.com>  
Date limite : Date limite de réception des offres : 07/10/2023 à 17h00

**AVIS PUBLICS**

**ENQUÊTES PUBLIQUES**

**AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**

Commune de Pezens, Aude

Enquêtes publiques conjointes relatives à la révision du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine inscrite aux monuments historiques de la commune de Pezens

Par arrêté n°6552023 du 21/07/2023, le maire de Pezens a ordonné l'ouverture des enquêtes publiques conjointes relatives à la révision du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine inscrite aux monuments historiques de la commune de Pezens. La personne responsable de ces projets est la commune de Pezens, représentée par son Maire M. Philippe FAU, et dont le siège administratif est situé à la mairie de Pezens, sis 10, avenue de l'Europe, 11170 PEZENS.  
Les deux enquêtes conjointes se déroulent à la mairie de Pezens du lundi 25 septembre 2023, 9 heures au mardi 24 octobre 2023, 20 heures, inclus. A cet effet, le Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Mme Nathalie DELBECQUE en qualité de commissaire enquêteur.  
La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Pezens, salle du conseil municipal les :  
- lundi 25 septembre 2023 de 9 heures à 17 heures  
- vendredi 13 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures  
- mardi 24 octobre 2023 de 13 heures à 17 heures  
Les dossiers d'enquête publique pourront être consultés pendant toute la durée des enquêtes en mairie de Pezens aux jours et heures habituels d'ouverture et sur les sites <https://www.democratie-active.fr/visuel/communes/pezens> et <https://www.democratie-active.fr/pezens/avis-publics/pezens/>.  
Durant toute la durée des enquêtes, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :  
- sur les registres papier à la mairie de Pezens ;  
- par courrier postal à l'attention de Mme Nathalie DELBECQUE, commissaire enquêteur, Mairie de Pezens - 10, avenue de l'Europe - 11170 PEZENS ;  
- sur le registre dématérialisé, aux adresses suivantes : <https://www.democratie-active.fr/visuel/communes/pezens/> et <https://www.democratie-active.fr/pezens/avis-publics/pezens/> ;  
- par courriel, aux adresses suivantes : [revisionslapezens@democratie-active.fr](mailto:revisionslapezens@democratie-active.fr), et [permettechu@pezens.fr](mailto:permettechu@pezens.fr).  
Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêteur à la mairie les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Pezens.  
Ils seront tenus à la disposition du public à la mairie et à la préfecture de l'Aude pendant un an à compter de la clôture des enquêtes.

**PREFECTURE DE L'AUDE**

**AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE RAPPEL**

Le Préfet de l'Aude informe les personnes intéressées de l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'autorisation de prélèvement des eaux. L'autorisation d'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine, la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux des sources Pech1, Pech2, Jean Dolan, des Bayours et du Peyris, et de la création des périmètres de protection réglementaires, entraînant les servitudes d'affranchissement pour l'alimentation et la distribution de l'eau destinée à la consommation humaine des hameaux de Rivière Bas, de Fourmès, des Jours et de la commune de Pradelles Cabarotès.

Elle se déroulera pendant 31 jours consécutifs du 05 septembre 2023 à partir de 09h00 au 06 octobre 2023 jusqu'à 12h00, sur le territoire de la commune de Pradelles Cabarotès.  
Il s'agit d'une régularisation administrative des ouvrages et des prélèvements existants qu'il convient de protéger par l'instauration de périmètres de protection afin d'alimenter en eau potable les hameaux de Rivière Bas, de Fourmès, des Jours et la commune de Pradelles Cabarotès.  
Le responsable du projet, est Monsieur le Président du Syndicat Oriental des Eaux de la Montagne Noire - M. Claude BONNET - bâtiment du Syndicat, Sis chemin de Bascas, Lieu dit Saint Eulalie 11600 VILLALIER - courriel [scem11600@orange.fr](mailto:scem11600@orange.fr) - Tél. 04.68.77.50.18.  
Monsieur Edmond DE CHIVRE, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.  
Il se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Pradelles Cabarotès aux jours et heures suivants précisés ci-après :  
- le mardi 05 septembre 2023 de 09h00 à 12h00  
- le mercredi 20 septembre 2023 de 09h00 à 12h00  
- le jeudi 05 octobre 2023 de 09h00 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier en version papier, ainsi que les registres d'enquête, à feuilles non mobiles, collés et paraphés par le commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture des enquêtes seront mis à disposition du public à la mairie de Pradelles Cabarotès.

Le dossier sera par ailleurs consultable en version dématérialisée :  
- sur le site internet des services de l'Etat dans l'Aude : <https://aude.gouv.fr/captage-pradelles-cabarotes-2023>

- ainsi que sur un point d'information aux heures habituelles d'ouverture au siège du Syndicat Oriental des Eaux de la Montagne Noire.  
Les personnes intéressées pourront en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public et s'il y a lieu, consigner leurs observations par écrit sur les registres d'enquête, ouverts à cet effet.

Les observations relatives au projet pourront être envoyées avant la clôture de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur :

- soit par courriel à l'adresse suivante : [pre-captage-pradellescabarotes@aude.gouv.fr](mailto:pre-captage-pradellescabarotes@aude.gouv.fr),
- soit par courrier, au siège de l'enquête à la mairie de Pradelles Cabarotès - 9 Place de la tour 11380 PRADELLES CABAROTES - A l'attention du commissaire enquêteur qui les joindra au registre.

Les courriels seront mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans l'Aude : <https://aude.gouv.fr/captage-pradelles-cabarotes-2023>

Toutes observations, tout courrier ou courriel réceptionnés avant la date d'ouverture et après la clôture de celle-ci ne pourront pas être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Les observations et propositions formulées par voie postale sont annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public au siège de l'enquête.

**Dispositions particulières à l'enquête préalable**

Les propriétés auxquelles notification est faite par l'exploitant ou le dépôt du dossier à la mairie de Pradelles Cabarotès, sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'étendue et sur des propriétaires actuels.

Pendant toute la durée de l'enquête le public pourra présenter ses observations sur les limites des biens à exproprier selon les modalités définies ci-après :  
- soit par courriel à l'adresse suivante : [pre-captage-pradellescabarotes@aude.gouv.fr](mailto:pre-captage-pradellescabarotes@aude.gouv.fr)

- soit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet et disponible au sein de la mairie de Pradelles Cabarotès, aux jours et heures d'ouverture habituels au public ;

- soit par correspondance adressée au siège de l'enquête à la mairie de Pradelles Cabarotès - 9 Place de la tour 11380 PRADELLES CABAROTES - à l'attention du commissaire enquêteur qui les joindra au registre.

Le dossier d'enquête publique est communiqué à toute personne ou sur demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci auprès de :

- l'Agence Régionale de Santé - Délégation Territoriale de l'Aude - Service Pôle Santé Publique et Environnementale - 14, rue du 4 septembre B.P. 48 - Carcassonne Cedex - Tél. 04.68.11.55.11

- la préfecture de l'Aude (Direction du Pilotage des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial - bureau de l'Éménagement et de l'Aménagement du Territoire).

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en mairie de Pradelles Cabarotès, à la préfecture de l'Aude, au service de la Délégation départementale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé, sur le site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <https://aude.gouv.fr/captage-pradelles-cabarotes-2023>

A l'issue de l'enquête publique, le Préfet de l'Aude est l'autorité compétente pour déclarer d'utilité publique la dérivation des eaux et l'installation des périmètres de protection, autoriser le prélèvement et l'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine et grever de servitudes légales les terrains compris à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée, et les terrains d'accès aux ouvrages, après avis du conseil départemental de l'Éménagement et des risques sanitaire et technologiques (CODERST).

**Midi Libre**

**VOTRE JOURNAL EST LOCAL VOTRE CONSEILLER AUSSI**



A votre écoute du lundi au vendredi de 8h à 17h et le samedi de 8h à 12h

**04 3000 30 34**

N° non surtaxé

[Abonnements@midilibre.com](mailto:Abonnements@midilibre.com)

Accédez à votre compte en ligne sur **Midilibre.fr**

pour consulter ou régler vos factures, mettre à jour vos coordonnées et vos informations bancaires, lire votre journal numérique\*

**Créez votre compte !**

- ✓ Munissez-vous de votre numéro d'abonné et de votre adresse mail
- ✓ Rendez-vous sur le site [profil.midilibre.fr](http://profil.midilibre.fr)
- ✓ Téléchargez l'application Midi Libre, Le Journal pour une lecture optimisée et mobile.



\* Réservé aux particuliers abonnés 6 jours ou 7 jours/7

**Nous assurons les meilleurs délais de parution**

*Nous vous délivrons rapidement une attestation de parution et un justificatif.*

**legale-online.fr**  
ou contactez-nous au **04 3000 2020**

LES ANNONCES

ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES

L'Indépendant, journal habillé à publier les annonces légales et judiciaires par arrêté préfectoral sur les départements de l'Aude et des Pyrénées Orientales...

MARCHÉS PUBLICS AVIS PUBLICS

AVIS D'ATTRIBUTION ENQUÊTES PUBLIQUES

AVIS D'ATTRIBUTION COMMUNE DE PEZENS, AUDE

Centre de Gestion de la FPT de l'Aude - CDG 11. Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur: CENTRE DE GESTION DE LA FPT DE L'AUDE (CDG 11)...

MARCHÉS SUPÉRIEURS A 90 000 €

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Commune de Sigean. Marché à procédure adaptée (M.A.) n°23-1 C.C.P. Fourniture de service de communication électroniques.

Nom de l'organisme acheteur: Commune de SIGEAN (AUDE). Adresse: MAIRIE 10, Place de la libération 11130 SIGEAN. Personne responsable du marché: M. le Maire, Michel JANNES.

Retrouvez toutes nos annonces légales et officielles sur notre site legale-online.fr

VIE DES SOCIÉTÉS RÉSULTATS FINANCIERS

Bourse Séance du mercredi 27 septembre

Table with financial data: CAC 40, Dow Jones, AUTRES INDICES, LES REPÈRES. Includes values, changes, and percentages for various indices and market segments.

Table with financial data: EUROSTOCK 100. Lists various companies with their stock prices, changes, and volume.

Table with financial data: MATIÈRES PREMIÈRES, DEVISES, MARCHÉ DE L'OR. Includes prices for commodities, currencies, and gold.

CRÉATION Notaires SCP Benjamin FAURIE et Nathalie FAURIE-MATHIEU. Annonces légales, Vie des sociétés, Ventes aux enchères. Service spécialisé 04 3000 2020.

CHAQUE JOUR, VOS RUBRIQUES D'ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES. Publicez facilement votre annonce légale en ligne en quelques clics.

VOTRE JOURNAL EST LOCAL VOTRE CONSEILLER AUSSI. A votre écoute du lundi au vendredi de 8h à 17h et le samedi de 8h à 12h. 04 3000 11 66. Abonnements@lindependant.com.

## ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES

Midi Libre journal habilité à publier les annonces légales et judiciaires par arrêté préfectoral sur les départements 11, 12, 10, 31 et 48. Conformément à l'Arrêté du ministre de la culture et de la communication du 19 novembre 2021 relatif à la certification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, modifié la loi n° 55-4 du 14 janvier 1955 relatif aux tarifs annuels de publication et le décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012 relatif à l'insertion des annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce dans une base de données numérique centralisée. Le tarif au caractère est fixé à 0,183 € HT pour chaque ligne et espace. Contact : L'Agence Tél 04.67.07.49.35 ou 04.3000.2020. Courriel : annonces.legales@midilibre.com

### AVIS PUBLICS

#### ENQUÊTES PUBLIQUES

##### AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

Commune de Pezens, Aude

Enquêtes publiques conjointes relatives à la révision du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine inscrite aux monuments historiques de la commune de Pezens

Par arrêté n°652023 du 21/07/2023, le maire de Pezens a ordonné l'ouverture des enquêtes publiques conjointes relatives à la révision du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la Chapelle de la Madeleine inscrite aux monuments historiques de la commune de Pezens. La personne responsable desdits projets est la commune de Pezens, représentée par son Maire M. Philippe FAU, et dont le siège administratif est situé à la mairie de Pezens, sis 18, avenue de l'Europe, 11170 PEZENS.

Les deux enquêtes conjointes se dérouleront à la mairie de Pezens du lundi 25 septembre 2023, 9 heures au mardi 24 octobre 2023, 20 heures, inclus. A cet effet, le Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Mme Nathalie DELBECQUE en qualité de commissaire enquêteur.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Pezens, salle du conseil municipal les :

- lundi 25 septembre 2023 de 13 heures à 17 heures

- vendredi 13 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures

- mardi 24 octobre 2023 de 13 heures à 17 heures

Les dossiers d'enquête publique pourront être consultés pendant toute la durée des enquêtes en mairie de Pezens aux jours et heures habituels d'ouverture et sur les sites <https://www.democratie-active.fr/revisionplupezens/> et <https://www.democratie-active.fr/perimetrechapelpezens/>

Durant toute la durée des enquêtes, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur les registres papier à la mairie de Pezens ;

- par courrier postal à l'attention de Mme Nathalie DELBECQUE, commissaire enquêteur, Mairie de Pezens - 18, avenue de l'Europe - 11170 PEZENS ;

- sur le registre dématérialisé, aux adresses suivantes : <https://www.democratie-active.fr/revisionplupezens/>, et <https://www.democratie-active.fr/perimetrechapelpezens/> ;

- par courriel, aux adresses suivantes : [revisionplupezens@democratie-active.fr](mailto:revisionplupezens@democratie-active.fr), et [perimetrechapelpezens@democratie-active.fr](mailto:perimetrechapelpezens@democratie-active.fr).

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêteur à la mairie les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Pezens.

Ils seront tenus à la disposition du public à la mairie et à la préfecture de l'Aude pendant un an à compter de la clôture des enquêtes.

### Midi Libre

VOTRE JOURNAL  
EST LOCAL  
VOTRE CONSEILLER  
AUSSI



A votre écoute du lundi au vendredi  
de 8h à 17h et le samedi  
de 8h à 12h

**04 3000 30 34**

N° non surtaxé

Abonnements@midilibre.com

Accédez à votre compte en ligne sur  
Midilibre.fr  
pour consulter ou régler vos factures,  
mettre à jour vos coordonnées et  
vos informations bancaires,  
lire votre journal numérique\*

Créez votre compte !

- ✓ Munissez-vous de votre numéro d'abonné et de votre adresse mail
- ✓ Rendez-vous sur le site [profil.midilibre.fr](http://profil.midilibre.fr)
- ✓ Téléchargez l'application Midi Libre, Le Journal pour une lecture optimisée et mobile.

\*Réserve aux part culiers abonnés 6 jours ou 7 jours/7

Boostez votre  
pouvoir d'achat  
et faites-vous

PLAISIR



Disponible sur  
App Store

DISPONIBLE EN  
Google Play

Par ici les ÉCONOMIES  
jusqu'à 50%  
sur de nombreuses  
offres EXCLUSIVES

TÉLÉCHARGER  
L'APPLICATION



Midi Libre L'INDEPENDANT  
LA DÉPÊCHE Centre Presse

L'Agence

LA COM EN CIRCUIT COURT

DEPARTEMENT  
AUDEEXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<b>Nombre de conseillers:</b>
<b>en exercice : 15</b>
<b>présents : 14</b>
<b>absents : 1</b>
<b>procuration : 1</b>
<b>pour : 15</b>
<b>contre : 0</b>
<b>abstention : 0</b>
<b><u>Date de convocation :</u></b>
<b>14 septembre 2016</b>
<b><u>Date d'affichage :</u></b>
<b>23 septembre 2016</b>

De la commune : **PEZENS**Séance du : **19 septembre 2016**

L'an deux mille seize, le dix neuf septembre, à dix huit heures trente,

Le Conseil Municipal de PEZENS, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil.

Étaient présents : FAU Philippe ; ROGER Christine ; ROBINET Christophe ; GARCIA Valérie ; VIEU Nicolas ; GALLO Danielle ; BROQUERE Francis ; VILTARD Muriel ; OUDDANE Julien ; MARCHIO Yann ; ALEGRI Anaïs ; SENILLE Nicole ; PLACE Jean-Pierre ; ZOIA FlorianAbsents ayant donné procuration: TANGHE Françoise ayant donné procuration à PLACE Jean-PierreAbsents excusés : /Absents non excusés : /Secrétaire : Mme GARCIA Valérie.**N° 2016 - 065****OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)****Vu** la loi n°2002-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;**Vu** la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;**Vu** la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement ;**Vu** la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové ;**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;**Vu** le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;**Vu** le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;**Vu** l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;**Vu** le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment le Titre III et le Titre V de son livre premier, et en particulier ses articles L153-14 et suivants ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de Carcassonne Agglo du 16 novembre 2012 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Carcassonnais ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 avril 2004 et modifié les 30 mars 2005, 21 mai 2005, 20 avril 2007 et 06 juillet 2009 ;

Monsieur le Maire présente les objectifs de la mise en révision du PLU :

### **1° - Préserver le cadre de vie des habitants de la Commune en œuvrant pour leur bien être.**

Lors du dernier recensement de 2013, la population de la commune s'élevait à 1 390 habitants. L'objectif du conseil municipal dans le cadre du projet de PLU est de ne pas figer le territoire communal.

Naturellement, sa population augmentera avec modération en privilégiant la qualité de l'habitat à sa quantité.

Le Conseil municipal rejette un développement urbain anarchique et incohérent qui défigurerait le paysage et déprécierait le cadre de vie.

Concernant le cadre de vie, l'idée est d'assurer aux habitants de Pezens :

- un mieux vivre dans leur environnement
- améliorer leur confort d'usage
- créer du lien social

### **2° - Répondre aux besoins en équipements publics.**

Les études du PLU seront l'occasion pour la municipalité de faire le bilan des besoins futurs en équipements.

Le PLU devra répondre à ces besoins par le biais de zones élaborées pour recevoir des équipements publics et par des emplacements réservés en privilégiant une approche qualitative. Par exemple : l'aménagement d'une aire de sports et de loisirs, du stade et d'une salle polyvalente semble une priorité.

Le PLU se basera également sur un traitement et une identification des traversées et des entrées d'agglomérations : en premier lieu la RD 6113 et ensuite les deux axes secondaires, que sont l'avenue de l'Europe et la rue Molière. Ne devra pas être oubliée, la liaison entre les RD 35(venant de Villesèquelande) et RD 48 (venant de Caux et Sauzens) et la rue Molière. En effet, cet axe est de plus en plus utilisé.

Cela devra être pensé en favorisant constamment de meilleures liaisons entre le Nord et le Sud de la Commune.

### **3° - Permettre le développement économique, touristique, commercial. Préserver les activités en place. Permettre la cohabitation des hommes et de ces activités.**

Le PLU devra permettre le développement des activités économiques, touristiques et commerciales en place, compatibles avec la proximité de l'habitat et nécessaires à la vie des habitants.

Favoriser les commerces, leur installation et leur pérennité est primordial.

Concernant l'activité agricole, le PLU visera à déterminer le plus précisément, l'équilibre entre la pérennité et le développement des activités et la préservation des paysages et de l'environnement.

Le P.L.U. devra favoriser le développement d'une future irrigation de notre territoire agricole.

Il devra permettre également la diversification des activités agricoles notamment par le tourisme vert.

L'un des objectifs de la commune est de favoriser et de développer un tourisme culturel et de découverte du milieu rural par exemple en « rapprochant » notre territoire du canal du midi.

Dans le même but, la commune souhaite ouvrir les possibilités de mise en valeur et d'animation de ses patrimoines et multiplier les itinéraires de découvertes et de randonnées.

### **4° - Maîtriser la forme urbaine de la Commune et son développement harmonieux en affirmant le positionnement et le rayonnement de PEZENS.**

Les tendances passées à une urbanisation disparate ont conduit à une forme urbaine qui manque d'unité.

L'objectif du plan local d'urbanisme est de favoriser le développement de l'habitat, de manière très raisonnée et très pensée.

La municipalité souhaite maîtriser le développement de son agglomération et éviter une expansion urbaine anarchique, tout en revitalisant le cœur de village (habitations, parkings).

De plus, la nature de toute expansion et notamment d'éventuels lotissements s'inscrit dans une démarche de qualité et non de quantité (surface des parcelles, voirie, équipements...)

Il conviendra d'éviter la dispersion et le mitage des espaces naturels qui ont pour conséquences néfastes, outre le préjudice porté aux espaces naturels, de provoquer l'alourdissement des charges communales : surcoût des infrastructures, des réseaux, de la collecte des déchets, etc.

Tout cela sera fait en considérant le positionnement et le rayonnement de Pezens tout en maîtrisant son développement. Pezens doit se singulariser dans son offre par rapport aux autres territoires en promotionnant son identité, et son image.

### **5° - Mettre en valeur le patrimoine bâti, la qualité du paysage et des espaces naturels de la Commune.**

Le patrimoine qu'il soit architectural, naturel ou historique présente une qualité et un intérêt certain. Le PLU devra mettre en valeur toute cette richesse patrimoniale pour faire ressortir son intérêt.

Il devra permettre à la municipalité de se doter d'outils pour préserver ce patrimoine et le paysage environnant.

Cela doit s'inscrire dans une démarche écotouristique car c'est une des meilleures manières de le sauvegarder.

Une concertation doit être menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Pour mettre en oeuvre cette concertation, il y a lieu de fixer les modalités suivantes :

- Mise à disposition des documents d'étude au fur et à mesure de leur avancement, en mairie aux heures habituelles d'ouverture.
- Mise à disposition d'un registre de recueil des observations, en Mairie.
- Information régulière dans le bulletin municipal.
- Organisation de 2 réunions publiques.
- Prise en compte des courriers postaux et électroniques adressés au Maire avec l'objet « PLU » aux adresses suivantes :  
Mairie de PEZENS – 18, avenue de l'Europe – 11170 PEZENS  
Mail : mairie.pezens@wanadoo.fr

Après avoir entendu Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,**

Considérant qu'il apparaît utile de réviser le plan local d'urbanisme pour permettre doter la commune d'un document de planification adapté à ses besoins et actualisé au regard des nouvelles exigences légales et réglementaires ;

Considérant qu'il y a lieu de fixer les modalités de la concertation devant accompagner l'élaboration du projet de révision ;

#### **DÉCIDE :**

- **de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.**
- **de fixer à cette révision les objectifs suivants :**

#### **1° - Préserver le cadre de vie des habitants de la Commune en œuvrant pour leur bien être.**

Lors du dernier recensement de 2013, la population de la commune s'élevait à 1 390 habitants. L'objectif du conseil municipal dans le cadre du projet de PLU est de ne pas figer le territoire communal.

Naturellement, sa population augmentera avec modération en privilégiant la qualité de l'habitat à sa quantité.

Le Conseil municipal rejette un développement urbain anarchique et incohérent qui défigurerait le paysage et déprécierait le cadre de vie.

Concernant le cadre de vie, l'idée est d'assurer aux habitants de Pezens :

- un mieux vivre dans leur environnement
- améliorer leur confort d'usage
- créer du lien social

## **2° - Répondre aux besoins en équipements publics.**

Les études du PLU seront l'occasion pour la municipalité de faire le bilan des besoins futurs en équipements.

Le PLU devra répondre à ces besoins par le biais de zones élaborées pour recevoir des équipements publics et par des emplacements réservés en privilégiant une approche qualitative. Par exemple : l'aménagement d'une aire de sports et de loisirs, du stade et d'une salle polyvalente semble une priorité.

Le PLU se basera également sur un traitement et une identification des traversées et des entrées d'agglomérations : en premier lieu la RD 6113 et ensuite les deux axes secondaires, que sont l'avenue de l'Europe et la rue Molière. Ne devra pas être oubliée, la liaison entre les RD 35(venant de Villesèquelande) et RD 48 (venant de Caux et Sauzens) et la rue Molière. En effet, cet axe est de plus en plus utilisé.

Cela devra être pensé en favorisant constamment de meilleures liaisons entre le Nord et le Sud de la Commune.

## **3° - Permettre le développement économique, touristique, commercial. Préserver les activités en place. Permettre la cohabitation des hommes et de ces activités.**

Le PLU devra permettre le développement des activités économiques, touristiques et commerciales en place, compatibles avec la proximité de l'habitat et nécessaires à la vie des habitants.

Favoriser les commerces, leur installation et leur pérennité est primordial.

Concernant l'activité agricole, le PLU visera à déterminer le plus précisément, l'équilibre entre la pérennité et le développement des activités et la préservation des paysages et de l'environnement.

Le P.L.U. devra favoriser le développement d'une future irrigation de notre territoire agricole.

Il devra permettre également la diversification des activités agricoles notamment par le tourisme vert.

L'un des objectifs de la commune est de favoriser et de développer un tourisme culturel et de découverte du milieu rural par exemple en « rapprochant » notre territoire du canal du midi.

Dans le même but, la commune souhaite ouvrir les possibilités de mise en valeur et d'animation de ses patrimoines et multiplier les itinéraires de découvertes et de randonnées.

## **4° - Maîtriser la forme urbaine de la Commune et son développement harmonieux en affirmant le positionnement et le rayonnement de PEZENS.**

Les tendances passées à une urbanisation disparate ont conduit à une forme urbaine qui manque d'unité.

L'objectif du plan local d'urbanisme est de favoriser le développement de l'habitat, de manière très raisonnée et très pensée.

La municipalité souhaite maîtriser le développement de son agglomération et éviter une expansion urbaine anarchique, tout en revitalisant le cœur de village (habitations, parkings).

De plus, la nature de toute expansion et notamment d'éventuels lotissements s'inscrira dans une démarche de qualité et non de quantité (surface des parcelles, voirie, équipements...)

Il conviendra d'éviter la dispersion et le mitage des espaces naturels qui ont pour conséquences néfastes, outre le préjudice porté aux espaces naturels, de provoquer l'alourdissement des charges communales : surcoût des infrastructures, des réseaux, de la collecte des déchets, etc.

Tout cela sera fait en considérant le positionnement et le rayonnement de Pezens tout en maîtrisant son développement. Pezens doit se singulariser dans son offre par rapport aux autres territoires en promotionnant son identité, et son image.

### **5° - Mettre en valeur le patrimoine bâti, la qualité du paysage et des espaces naturels de la Commune.**

Le patrimoine qu'il soit architectural, naturel ou historique présente une qualité et un intérêt certain. Le PLU devra mettre en valeur toute cette richesse patrimoniale pour faire ressortir son intérêt.

Il devra permettre à la municipalité de se doter d'outils pour préserver ce patrimoine et le paysage environnant.

Cela doit s'inscrire dans une démarche écotouristique car c'est une des meilleures manières de le sauvegarder.

- **d'adopter les modalités de concertation suivantes :**

- Mise à disposition des documents d'étude au fur et à mesure de leur avancement, en mairie aux heures habituelles d'ouverture.
- Mise à disposition d'un registre de recueil des observations, en Mairie.
- Information régulière dans le bulletin municipal.
- Organisation de 2 réunions publiques.
- Prise en compte des courriers postaux et électroniques adressés au Maire avec l'objet « PLU » aux adresses suivantes :  
Mairie de PEZENS – 18, avenue de l'Europe – 11170 PEZENS  
Mail : mairie.pezens@wanadoo.fr

- **de donner délégation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision du PLU et sa dématérialisation au format CNIG.**

- **de solliciter de l'Etat qu'une compensation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU conformément à l'article L. 132-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aide financière du Conseil Départemental.**

- **dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, sont inscrits au budget de l'exercice considéré (article : 202 – opération : 180).**

- **dit qu'à compter de la publication de la présente délibération le Maire peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.**

Conformément à l'article L.L153-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet de l'Aude,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- au Président de l'établissement public en charge du SCoT du Carcassonnais,
- au Président de la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo en sa qualité d'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et compétente en matière de programme local de l'habitat,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Directeur Départemental de la DDTM.

En sus, la présente délibération sera notifiée :

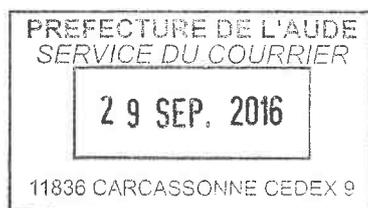
- aux Maires des communes limitrophes : Carcassonne, Caux et Sauzens, Moussoulens, Pennautier, Sainte-Eulalie, Ventenac-Cabardès et Villesèquelande.

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, mention en sera faite dans un journal diffusé dans le Département.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Philippe FAU**  
**Maire de PEZENS,**



DEPARTEMENT  
AUDE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<b>Nombre de conseillers:</b>
en exercice : 15
présents : 12
absents : 3
procurations : 3
pour : 15
contre : 0
abstention : 0
<b>Date de convocation :</b>
13/09/2017
<b>Date d'affichage :</b>
22/09/2017

De la commune : PEZENS

Séance du : 18 septembre 2017

L'an deux mille dix sept, le dix huit septembre,  
à dix huit heures trente,

Le Conseil Municipal de PEZENS, régulièrement  
convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle  
du Conseil.

Etaient présents : FAU Philippe ; ROGER Christine ;  
ROBINET Christophe ; GARCIA Valérie ; VIEU  
Nicolas ; GALLO Danielle ; BROQUERE Francis ;  
VILTARD Muriel ; MARCHIO Yann ; ALEGRI Anaïs ;  
TANGHE Françoise ; PLACE Jean-Pierre

Absents ayant donné procuration : OUDDANE Julien ayant  
donné procuration à FAU Philippe ; ZOIA Florian ayant donné  
procuration à ROBINET Christophe ; SENILLE Nicole ayant  
donné procuration à PLACE Jean-Pierre

Absents excusés : /

Absents non excusés : /

Secrétaire : GARCIA Valérie

N° 2017 - 49

**OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : DEBAT SUR LES  
ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants (Titre V du  
Livre 1er) relatifs au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n° 2016-065 en date du 19 septembre 2017 du Conseil Municipal de  
PEZENS qui prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** que les études préalables à l'élaboration du dossier de projet de PLU, dont  
la réalisation d'un diagnostic territorial, ont été réalisées ;

**Considérant** que selon les articles L151-2 et L151-5 du code de l'urbanisme le dossier  
de PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durables qui :

- *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*
- *définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune*

- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

**Considérant** l'article L153-12 du code de l'urbanisme qui indique que les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux, ou du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** ce qui précède, le projet de PADD est organisé en trois axes comprenant trois objectifs avec leurs orientations :

Axe	Orientations
<p style="text-align: center;"><b>Axe 1</b></p> <p><b>Repenser le village en termes de cohérence</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>A. TISSER OU RETISSER LE LIEN SOCIAL ENTRE LES HABITANTS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En soignant les espaces publics et en confortant les équipements</li> <li>• En optant pour une politique de mixité de l'habitat</li> <li>• En organisant les circulations et le stationnement</li> </ul> </li> <li>❖ <b>B. RÉUNIR LE VILLAGE AUTOUR D'UNE CENTRALITÉ FORTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En revitalisant le cœur de village</li> <li>• En évitant l'éparpillement urbain et le mitage de l'espace</li> </ul> </li> <li>❖ <b>C. MAÎTRISER L'URBANISATION, POUR UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ ET PROGRESSIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En se basant sur une perspective démographique raisonnée</li> <li>• En modérant la consommation d'espace</li> </ul> </li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Axe 2</b></p> <p><b>Défendre la qualité du cadre de vie, une priorité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>A. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En protégeant les sites et bâtiments d'intérêt</li> <li>• En veillant à la qualité du bâti</li> </ul> </li> <li>❖ <b>B. REQUALIFIER LES PERCEPTIONS DEPUIS LES ROUTES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En retraitant les entrées de village</li> <li>• En revalorisant la traversée du village</li> <li>• En soignant l'intégration paysagère des écarts</li> </ul> </li> <li>❖ <b>C. PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En pérennisant le végétal dans le village</li> <li>• En conservant les continuités écologiques du grand territoire</li> </ul> </li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Axe 3</b></p> <p><b>Asseoir et développer la vitalité économique de la commune</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>A. DÉVELOPPER LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ</b></li> <li>❖ <b>B. S'OUVRIR AU TOURISME « VERT »</b></li> <li>❖ <b>C. SOUTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES, LEUR PERMETTRE D'ÉVOLUER</b></li> </ul>

**Considérant** que les objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent également être fixés pour la commune ;

**Considérant** que la consommation d'espace sera donc limitée à 10 hectares en extension, soit 25% de moins que l'étalement constaté lors de la dernière décennie ;

**Considérant** qu'après cet exposé, le débat a été déclaré ouvert et les membres du conseil municipal invités à s'exprimer sur les orientations générales du PADD :

- aucune observation, ni remarque n'ont été formulées.

**Considérant** que les discussions étant épuisées et constatant que les membres du conseil municipal ont ainsi pu échanger sur les orientations générales du PADD de la commune de PEZENS, il a été proposé de clore les débats ;

Après clôture des débats par Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,**

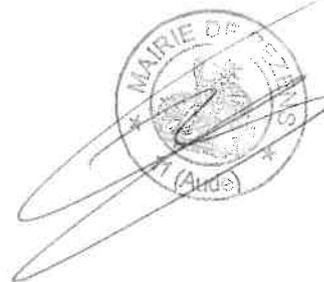
**PREND ACTE** des échanges lors du débat sans vote sur les orientations générales du PADD composante de la procédure de révision du PLU,

**PRECISE :**

- que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, dont un exemplaire sera transmis à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Philippe FAU**  
Maire de PEZENS,





REPUBLIQUE FRANCAISE

2022/083

DEPARTEMENT  
AUDE**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

<b>Nombre de conseillers:</b>
en exercice : 19
présents : 15
absents : 4
procurations : 0
pour : 15
contre : 0
abstention : 0

<b><u>Date de convocation :</u></b>
18 octobre 2022
<b><u>Date d'affichage :</u></b>
25 octobre 2022

De la commune : PEZENS

Séance du : 24 octobre 2022

L'an deux mil vingt deux, le vingt quatre octobre  
à dix huit heures trente minutes,Le Conseil Municipal de PEZENS, régulièrement  
convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle  
du Conseil de la Mairie, sous la présidence de Monsieur FAU  
Philippe, Maire.Etaient présents : FAU Philippe ; GARCIA Valérie ; VIEU  
Nicolas ; ROGER Christine ; ROBINET Christophe ; TURQ  
Séverine ; GALLO Danielle ; DELMAS Olivier ; CAUMETTE  
Stéphanie ; FOUET Frédérique ; FABRE Joël ; ZEYNALOV  
Zaur ; MARCHIO Yann ; VERAN Julie ; ARIBAUD BaptisteAbsents ayant donné procuration : /Absents excusés : BROQUERE Francis ; FINKBEINER  
Vanessa ; LAMBERT Laetitia ; ZOIA-PAYS FlorianAbsents non excusés : /Secrétaire : GARCIA Valérie

N° 2022 - 34

**OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : DEBAT SUR LES  
ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)****Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants (Titre V du Livre 1er)  
relatifs au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;**Vu** la délibération n° 2016-065 en date du 19 septembre 2016 du Conseil Municipal de PEZENS  
qui prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;**Vu** l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme ;**Considérant** que les études préalables à l'élaboration du dossier de projet de PLU, dont la  
réalisation d'un diagnostic territorial, ont été réalisées ;**Considérant** que selon les articles L151-2 et L151-5 du code de l'urbanisme le dossier de PLU  
comporte un projet d'aménagement et de développement durables qui :

- *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

- *définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune*
- *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

**Considérant** l'article L153-12 du code de l'urbanisme qui indique que les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux, ou du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** ce qui précède, le projet de PADD est organisé en trois axes comprenant trois objectifs avec leurs orientations, à l'horizon 2036 :

Axe	Orientations
<p style="text-align: center;"><b>Axe 1</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Repenser le village en termes de cohérence</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>A. TISSER OU RETISSER LE LIEN SOCIAL ENTRE LES HABITANTS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En soignant les espaces publics et en confortant les équipements</li> <li>• En optant pour une politique de mixité de l'habitat</li> <li>• En organisant les circulations et le stationnement</li> </ul> </li> <li>❖ <b>B. RÉUNIR LE VILLAGE AUTOUR D'UNE CENTRALITÉ FORTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En revitalisant le cœur de village</li> <li>• En évitant l'éparpillement urbain et le mitage de l'espace</li> </ul> </li> <li>❖ <b>C. MAÎTRISER L'URBANISATION, POUR UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ ET PROGRESSIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En se basant sur une perspective démographique raisonnée</li> <li>• En modérant la consommation d'espace</li> </ul> </li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Axe 2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Défendre la qualité du cadre de vie, une priorité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>A. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En protégeant les sites et bâtiments d'intérêt</li> <li>• En veillant à la qualité du bâti</li> </ul> </li> <li>❖ <b>B. REQUALIFIER LES PERCEPTIONS DEPUIS LES ROUTES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En retraitant les entrées de village</li> <li>• En revalorisant la traversée du village</li> <li>• En soignant l'intégration paysagère des écarts</li> </ul> </li> <li>❖ <b>C. PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En pérennisant le végétal dans le village</li> <li>• En conservant les continuités écologiques du grand territoire</li> </ul> </li> </ul>

2022/085

<b>Axe 3</b>  <b>Asseoir et développer la vitalité économique de la commune</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ A. DÉVELOPPER LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ</li><li>❖ B. S'OUVRIR AU TOURISME « VERT »</li><li>❖ C. SOUTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES, LEUR PERMETTRE D'ÉVOLUER</li></ul>
---	---

**Considérant** que les objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent également être fixés pour la commune ;

**Considérant** que l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace est ainsi fixé à environ 9,16 ha à l'horizon 2036 soit une consommation d'espace évaluée à 6,54 ha sur une période de 10 ans ;

**Considérant** qu'après cet exposé, le débat a été déclaré ouvert et les membres du conseil municipal invités à s'exprimer sur les orientations générales du PADD :

- aucune observation, ni remarque n'ont été formulées.

**Considérant** que les discussions étant épuisées et constatant que les membres du conseil municipal ont ainsi pu échanger sur les orientations générales du PADD de la commune de PEZENS, il a été proposé de clore les débats ;

Après clôture des débats par Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,**

**PREND ACTE** des échanges lors du débat sans vote sur les orientations générales du PADD composante de la procédure de révision du PLU,

**PRECISE :**

- que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, dont un exemplaire sera transmis à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Philippe FAU**  
**Maire de PEZENS,**



# ANNEXE N°10

REPUBLIQUE FRANCAISE

2023/012

DEPARTEMENT  
AUDE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<b>Nombre de conseillers:</b>
<b>en exercice : 19</b>
<b>présents : 17</b>
<b>absents : 2</b>
<b>procurations : 1</b>
<b>pour : 18</b>
<b>contre : 0</b>
<b>abstention : 0</b>

<b><u>Date de convocation :</u></b> <b>14 mars 2023</b>
<b><u>Date d'affichage :</u></b> <b>21 mars 2023</b>

De la commune : **PEZENS**

Séance du : **20 mars 2023**

L'an deux mil vingt trois, le vingt mars  
à dix huit heures trente minutes,

Le Conseil Municipal de PEZENS, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil de la Mairie, sous la présidence de Monsieur FAU Philippe, Maire.

Etaient présents : FAU Philippe ; GARCIA Valérie ; VIEU Nicolas ; ROGER Christine ; ROBINET Christophe ; TURQ Séverine ; GALLO Danielle ; BROQUERE Francis ; DELMAS Olivier ; FINKBEINER Vanessa ; CAUMETTE Stéphanie ; FOUET Frédérique ; LAMBERT Laetitia ; ZEYNALOV Zaur ; MARCHIO Yann ; VERAN Julie ; ARIBAUD Baptiste

Absents ayant donné procuration : FABRE Joël à ROGER Christine

Absents excusés : ZOIA-PAYS Florian

Absents non excusés : /

Secrétaire : GARCIA Valérie

**N° 2023 - 07**

### **OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA CONCERTATION**

*Cette délibération annule et remplace la délibération n° 2020 – 01 du 27 janvier 2020.*

Par délibération du 19 septembre 2016, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de la concertation. Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- 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.
- Maitriser 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.

Monsieur le Maire explique qu'en application de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de P.L.U et qu'en application de l'article L153-14 dudit code, ledit document doit être « arrêté » par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L 153-16 et 17 du code de l'urbanisme.

Ainsi la délibération du conseil Municipal du 19 septembre 2016 prévoyait les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition des documents d'étude au fur et à mesure de leur avancement, en mairie aux heures habituelles d'ouverture.
- Mise à disposition d'un registre de recueil des observations, en mairie.

- Information régulière dans le bulletin municipal.
- Organisation de 2 réunions publiques.
- Prise en compte des courriers postaux et électroniques adressés au Maire avec l'objet « PLU » aux adresses suivantes :  
Mairie de Pezens – 18, avenue de l'Europe – 11170 PEZENS  
Mail : mairie.pezens@wanadoo.fr

#### BILAN DE LA CONCERTATION :

La commune a mis en place :

- deux réunions publiques
- un registre de concertation
- un dossier sur les études en cours

Ainsi, la population a été concertée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, à chaque grande étape de la définition du nouveau document d'urbanisme communal : Diagnostic, PADD et Zonage, Règlement, OAP.

#### LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

M. Le Maire présente le projet de P.L.U (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement, documents graphiques et annexes).

Monsieur le Maire rappelle les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattus en Conseil Municipal une première fois le 18/09/2017 et une seconde fois le 24/10/2022. Les objectifs du PADD sont les suivants à savoir :

#### **Axe 1 : Repenser le village en termes de cohérence**

- Orientation n°1 : Tisser ou retisser le lien social entre les habitants
- Orientation n°2 : Réunir le village autour d'une centralité forte
- Orientation n°3 : Maitriser l'urbanisation, pour un développement modéré et progressif

#### **Axe 2 : Défendre la qualité du cadre de vie, une priorité**

- Orientation n°1 : Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux
- Orientation n°2 : Requalifier les perceptions depuis les routes
- Orientation n°3 : Protéger la trame verte et bleue du territoire

#### **Axe 3 : Asseoir et développer la vitalité économique de la commune**

- Orientation n°1 : Développer les commerces et services de proximité
- Orientation n°2 : S'ouvrir au tourisme « vert »
- Orientation n°3 : Soutenir les activités existantes, leur permettre d'évoluer

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants, R 151-1 et suivants

VU l'article 103-6 du Code de l'Urbanisme

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2016 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

VU la concertation préalable organisée pendant toute l'élaboration du projet de P.L.U

VU le débat au sein du Conseil Municipal du 24 octobre 2022 sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme, et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques, le règlement et les annexes

**Considérant** que le projet de P.L.U est prêt à être arrêté et à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés

**Entendu** le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire,

**Entendu** l'exposé de Monsieur le Maire sur l'arrêt du projet,

**Après en avoir délibéré,**

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,**

- **DECIDE** de tirer le bilan de la concertation publique en confirmant que celle-ci s'est déroulée selon les modalités initialement prévues,
- **APPROUVE** le bilan de la concertation tel qu'il vient d'être présenté,
- **ARRÊTE** le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pezens tel qu'il est annexé à la présente,
- **DECIDE DE SOUMETTRE** pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté aux Personnes Publiques mentionnées aux articles L 153-16 et 17 du code de l'urbanisme
- **DIT** que conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois,
- **DIT** que le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Philippe FAU,**  
**Maire de PEZENS,**



REPUBLIQUE FRANCAISE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
CARCASSONNE AGGLO

DECISION DU PRESIDENT N° 2023-169

OBJET : Avis sur projet de PLU arrêté par la commune de Pezens

Le Président de Carcassonne Agglo,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.5211-1 ;

Vu la délibération n° 2020-128 du 17 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil communautaire au Président ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-16, L. 132-7 et L. 153-10,

Considérant que le projet de PLU a été notifié à Carcassonne Agglo le 23 mars 2023,

Considérant que l'analyse technique de ce projet de PLU, jointe en annexe à la présente décision, ne présente pas, en l'état actuel, d'incompatibilité avec le projet de SCoT en cours d'élaboration sur le périmètre de Carcassonne Agglo, ni avec le projet de Programme Local de l'Habitat, dans la mesure où ces documents ne sont pas encore approuvés.

Considérant que des recommandations peuvent être apportées à ce projet détaillées en annexes,

**DECIDE**

Article 1 : Le projet de PLU arrêté par la commune de Pezens fait l'objet d'un avis favorable de Carcassonne Agglo, assorti de recommandations figurant dans l'analyse technique jointe en annexe.

Article 2 : Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Général Délégué du Pôle Territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, du contrôle et de l'exécution de la présente décision.

Article 3 : La présente décision sera inscrite au Registre des délibérations du Conseil communautaire et fera l'objet d'une information lors du prochain Conseil communautaire.

Article 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa notification pour son bénéficiaire ou de la date de publication pour les tiers et de la date de transmission en Préfecture.

Article 5 : Ampliation de la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Carcassonne, le 14 juin 2023

**Commune de Pezens**  
**Projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**Analyse technique**

**1. Compatibilité avec les projets de SCoT et de Programme Local de l'Habitat**

Le SCoT et le PLH n'étant pas encore approuvés, le PLU de Pezens n'est pas concerné dans l'immédiat par le rapport de compatibilité, mais il le sera après l'approbation de ces documents. Il est important de souligner que les orientations de ces deux documents, en adéquation avec les directives nationales, vont dans le sens de la préservation des centralités en limitant la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels et agricoles.

En ce qui concerne le projet d'urbanisation de Pezens, 6,7 hectares d'artificialisation sont prévus à l'horizon 2032 pour un total de 9,2 hectares à l'horizon 2036. La consommation foncière en extension aurait pu être plus contenue au regard de la consommation foncière passée (9 hectares entre 2009 et 2019) et du stock disponible dans le SCOT pour l'ensemble des communes du cœur d'agglomération (35 hectares pour 12 communes) à l'horizon 2032.

Enfin l'équilibre de production des logements au sein de l'enveloppe urbaine et ceux en extension est déséquilibré. En effet seulement 59 logements sont prévus sur l'enveloppe urbaine existante (34%) sur les 172 logements prévus alors que le SCOT demande d'atteindre un équilibre entre densification et extension.

**Recommandation** : optimiser les surfaces nouvellement artificialisées en cohérence avec les prescriptions de la loi Climat et Résilience (-50%) et du SCoT en cours d'approbation

En matière d'habitat :

- sur l'OAP secteur d'habitat de l'entrée de ville Est, la proportion de logements locatifs sociaux n'est précisée que pour la phase 1 (Production de 13 logements locatifs sociaux sur la phase 1 de l'OAP soit 20% de LLS sur l'ensemble des logements). Aucune indication n'est donnée pour la phase 2 de l'opération d'extension.

- Il n'est pas indiqué comment la commune va coordonner son action sur le centre ancien avec le développement des nouvelles urbaines en extension.

**Recommandation** : Ajouter une OAP sur le centre ancien afin de préciser ce point.

## 2. Remarques sur le règlement au titre de l'instruction ADS

Zone, Article	Observations – Modifications
UA, article 2.1.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>« Les annexes doivent être implantées soit : sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou le faitage, n'excède pas 3 m ; »</p> <p>Notion à préciser car pour une construction dont le pignon se trouve sur la limite séparative où doit on mesurer la hauteur (le faitage et l'égout sont sur la limite). Un schéma serait utile.</p>
UA, UB, 1 AU, article 2.1.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>« Les piscines doivent être implantées soit <b>en limite séparative</b>, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Comment planter une piscine sur une limite, »</p> <p>Ne faudrait-il pas plutôt préciser que la plage peut jouxter la limite séparative et le bassin à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.</p>
UA, UB, UX, 1AU, UE, N, A 2.1.5 hauteur des constructions	<p>« Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée <b>entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit</b>. Les constructions ne doivent pas dépasser <b>7 mètres à l'égout du toit ou 8,5 m au faitage soit R+1.</b> »</p> <p>Plusieurs notions de hauteur différentes égout, faitage, R+1. Il serait opportun de définir les hauteurs mesurées à un point précis ou joindre un schéma.</p>
Toutes zones (sauf N et A), article 2.1.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>« Les constructions et installations doivent être implantées <b>sur une au moins des limites séparatives.</b> »</p> <p>Cette implantation sur une limite est existante en centre urbain mais en zone AU cela semble plus difficile</p>
UX2, A 2.1.2	<p>« Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives <b>au moins égale à la moitié de la hauteur de cette nouvelle construction</b>, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. »</p> <p>Dans les autres zones la hauteur est définie comme mesurée à l'égout ici pas de précision. Qu'en est-il ?</p>
1 AU article 2.2.3	<p>La réglementation des clôtures ne précise pas comme dans les autres zones les dispositions en zone inondable.</p>

1 AU article 3.1.2 voirie	« Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. » Cette obligation est-elle compatible avec les voiries partagées prévues par les OAP ?
A 1.2 Stecal Ah	« La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres à l'égout et 5m au faîtage » Même remarque que précédemment sur la définition de la hauteur

### 3. Recommandations au titre de l'eau et de l'assainissement

OAP

► **ANNEXES SANITAIRES AEP et ASS PAS A JOUR datent de 2010**

#### 1.1. Diagnostic\_PLU\_Pezens\_arrêt

<p><b>P 106</b></p> <p><b>3.2. Réseaux sanitaires</b></p> <p><b>3.2.1. Eau potable</b></p> <p><b>Compétence et gestion</b> La compétence de gestion du service public de l'eau potable revient à la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo. Pezens est gérée en régie communautaire qui assure les missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation du système de production et du réseau de distribution ;</li> <li>• Réalisation des travaux ;</li> <li>• Suppression des branchements plomb ;</li> <li>• Prestation de maîtrise d'œuvre et programmation des investissements à réaliser</li> </ul> <p>Les relevés de compte, l'établissement de la facturation et le remplacement des compteurs défectueux est délégué à un prestataire de services</p> <p><b>Distribution</b> Trois réservoirs équipent la commune : au village, Bernardo et BeauSoleil. Autotal, 700 m<sup>3</sup> sont stockés. En 2016, 63 127 m<sup>3</sup> ont été mis en distribution sur le réseau collectif, dont 50 831 ont été consommés de façon autorisée pour</p>	<p><b>A remplacer par :</b></p> <p><b>Compétence et gestion</b> La compétence de gestion du service public de l'eau potable revient à la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo. Le syndicat Réseau 11 assure la protection et la production de l'eau potable.</p> <p>La distribution d'eau potable est gérée en délégation de service public par l'entreprise SUEZ. Toutes ces entités et Carcassonne Agglo assurent les missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation du réseau de distribution ;</li> <li>• Réalisation des travaux ;</li> <li>• Suppression des branchements plomb ;</li> <li>• Prestation de maîtrise d'œuvre et programmation des investissements à réaliser</li> </ul> <p><b>Actualisation des données eau</b></p> <p><b>Distribution</b> Trois réservoirs équipent la commune : au village, Bernardo et BeauSoleil. Autotal, 700 m<sup>3</sup> sont stockés. En 2021, 72 983 m<sup>3</sup> ont été mis en distribution sur le réseau collectif, dont 65 613 m<sup>3</sup> ont été consommés de façon autorisée. Le linéaire de réseaux hors branchements court sur 25,265 kms.</p>
--	---

<p>un volume de pertes de 12 296 m<sup>3</sup> (19,4% du volume distribué).Le linéaire de réseaux hors branchements court sur 21,466kms.</p>	
<p><b>3.2.2. Assainissement</b> La collecte, le transport et le traitement des effluents sont actuellement réalisées en régie par la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo.</p> <p><b>P113 Zonage AC ?</b></p>	<p><b>A remplacer par :</b> La collecte, le transport et le traitement des effluents sont actuellement réalisées par l'entreprise SUEZ délégataire du service public de Carcassonne Agglo.</p>

## Doc 5. Règlement\_écrit\_PLU\_Pezens\_arrêt

<p><b>ZONES UE (P25)</b> ARTICLE UE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 3.2.1 – EAU  OUBLI ASSAINISSEMENT</p>	<p><b>A rajouter</b> 3.2.2 Assainissement 1/ Eaux usées Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.</p>
<p><b>ZONES UX (P31)</b> 3.2.2 - ASSAINISSEMENT 1 - Eaux usées : <del>Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</del> <del>En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier,</del> l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis</p>	<p><b><u>A enlever zone uniquement en ANC</u></b></p>

<p>hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.</p>	
<p><b>ZONES N (P51)</b></p> <p>ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 3.2.1 - EAU Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>3.2.2 - ASSAINISSEMENT 1 - <i>Eaux usées</i> : <del>Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier,</del> l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.</p>	<p><b>Rajouter</b> <b>ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.</b></p> <p><b>A supprimer</b></p>
<p><b>zone A (p60)</b></p> <p>ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 3.2.1 - EAU Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>	<p><b>Rajouter</b> <b>ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.</b></p>

#### **4. Recommandations au titre de la gestion des eaux pluviales urbaines (Zones U et AU)**

##### **REGLEMENT**

##### **Art UA-3.2.2.2 eaux pluviales, irrigation, drainage (page 15) – Proposition de modification du texte**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. ~~afin que les~~ Les aménagements et les constructions ~~puissent intégrer~~ intégreront, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, ~~La~~ La récupération des eaux de toitures (citernes, ~~baes,~~

spécifiquement destinées à cet usage...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ~~(et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété)~~ sont à réaliser sur le terrain.

Aménagement d'un parking de plus de 10 places :

~~Le rejet des eaux de ruissellement issues des parkings (de plus de 10 places) sera limité par l'installation de dispositifs permettant soit une infiltration sur place soit un stockage et une restitution à débit limité. subiront un Un traitement de débouillage, déshuilage qualitatif de ces eaux sera également demandé,~~ avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

#### **Art UB-3.2.2.2 (page 23)**

Idem UA

#### **Art UE-3.2.2.2 (page 25)**

Manque la partie « Eaux pluviales »

Idem UA

#### **Art UX-3.2.2.2 (page 31)**

Idem UA

#### **Art 1AU-3.2.2.2 (page 39)**

Idem UA

#### **Art AUE-3.2.2.2 (page 44)**

Idem UA

### **OAP**

Secteur habitat / entrée de ville Est :

RAS

Secteur équipement / entrée de ville Est

Rajouter : La gestion des eaux pluviales devra permettre de limiter les eaux de ruissellement le débit rejeté à l'exutoire. Ce dernier ne sera pas supérieur au débit de la situation initiale.

Terrasses du Fresquel

Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration

**➔ Intégrer les plans des réseaux eaux pluviales dans les annexes du PLU**

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

**séance du 11 mai 2023**

Référence du dossier	PLU commune de PEZENS
Demandeur	mairie
Caractéristiques du projet	Révision du PLU
Cadre réglementaire	Avis obligatoire et simple
Saisie du : 27/03/2023	Délai : 26/06/2023

**AVIS**

Le Conseil municipal de la commune de Pezens a prescrit l'arrêt du plan local d'urbanisme le 20 mars 2023.

Le cadre formé par le SCoT opposable approuvé le 16 novembre 2012 prévoit un accueil de population de l'ordre de 5030 habitants à l'horizon 2025 sur l'ensemble des huit communes en première couronne de Carcassonne. La commune de Pezens pourrait accueillir 9,30 % de l'objectif global, soit 468 habitants durant la période 2012 – 2025 ce qui représente un objectif de **1835 habitants en 2025**. En termes de logements, Pezens pourrait produire 10,14 % de l'objectif global, soit 212 logements durant la période 2012 – 2025 ce qui représente un objectif de **880 logements en 2025**.

Au regard du SCoT en révision de Carcassonne Agglo arrêté le 14 décembre 2022 la commune de Pezens est identifiée comme polarité du cœur d'agglomération. Le SCoT arrêté prévoit un accueil de population de l'ordre de 1019 habitants durant la période 2022 – 2032 sur l'ensemble des douze communes en cœur d'agglo, hors centre urbain. Une augmentation de 1019 habitants durant la période 2022 – 2032 correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 0,62 %.

La commune de Pezens pourra accueillir 9,86 % de l'objectif global, soit 101 habitants durant la période 2022 – 2032 ce qui représente un objectif de **1685 habitants en 2032** (en supposant que la population soit restée stable entre 2021 et 2022). En termes de logements, Pezens pourrait produire 10 % de l'objectif global, soit 126 logements durant la période 2022 – 2032 ce qui représente un objectif de **893 logements en 2032** (en supposant que le parc soit resté stable en 2020 et 2022).

Le SCoT opposable prescrit une densité moyenne de **16 logt/ha**. Le SCoT arrêté prévoit une densité moyenne de **18 logt/ha**.

Le SCoT opposable programme au moins **20 % de logements sociaux**. Le SCoT arrêté en prévoit **25 %** pour les communes du cœur d'agglomération.

Le PAAD du PLU de Pezens prévoit une augmentation de 404 habitants à l'horizon 2036, ce qui correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 1,35 %. Si la population augmentait régulièrement selon ce taux de variation annuel elle atteindrait 1709 habitants en 2025 et 1877 habitants en 2032.

L'objectif d'accueil du projet communal est donc inférieur à celui du SCoT opposable (1835 habitants en 2025) et supérieur à celui du SCoT arrêté (1685 habitants en 2032).

Le PADD prévoit la production de 169 logements durant la période 2022 – 2036 soit :

- 59 logements en densification dans l'enveloppe urbaine existante,
- une première phase d'extension d'une superficie de 3,7 ha avec la production d'environ 66 logements,
- une deuxième phase d'extension d'une superficie de 2,5 ha avec la production d'environ 44 futurs logements.

La résorption de la vacance est prise en compte à travers un objectif de remise sur le marché de 5

logements vacants (2,88 ha). Avec, en plus, la possibilité de construire un logement dans le secteur AH cela porte à 175 logements l'objectif de production.

Cela représente un objectif de production de **942 logements en 2036**.

Une augmentation de 175 logements durant la période 2022 – 2036 correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 1,48 %. Si le parc augmentait régulièrement selon ce taux de variation annuel, il atteindrait **802 logements en 2025 et 888 logements en 2032**.

L'objectif de production du projet communal est donc inférieur à celui du SCoT opposable (880 logements en 2025) et à celui du SCoT arrêté (893 logements en 2032). Il tend donc à respecter l'objectif de production fixé par le SCoT de Carcassonne aggro.

La zone 1AU est directement ouverte alors que la zone 2AU est fermée à l'urbanisation. Son ouverture est conditionnée à la réalisation d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est aussi conditionnée par la réalisation d'au moins 70 % de la programmation urbaine projetée sur la phase 1.

110 logements pourront être construits dont 66 logements sur la phase 1 et 44 logements sur la phase 2 du secteur de l'entrée de ville Est. Une densité de 18 logements/ha sur la zone AU est préconisée.

Dans la période 2012-2021 la commune a consommé 5,9 ha dont 3,7 pour l'habitat et 2,2 pour les activités. La consommation d'espace projetée pour la période 2023-2036 est de 8,6 ha dont 5,9 pour l'Habitat et 2,7 pour les équipements. Il peut être noté l'absence de consommation d'espace pour la mise en place d'équipements dans la décennie précédente.

Les terres agricoles impactées par les futures zones d'urbanisation ont une surface totale de 7,5 ha (Zone 1AUE : 1,7 ha de jachères, Zone 1AU : 5,8 ha de blé dur d'hiver).

Les surfaces constructibles n'impactent pas d'espaces naturels identifiés en tant qu'espaces à forts enjeux écologiques.

Le projet de PLU prévoit trois STECAL :

- STECAL NL pour la création d'un second terrain de sport,
- STECAL AS (0,48 ha) pour une aire de stationnement ainsi que la construction de bâtiments techniques répondant au besoin de l'aire,
- STECAL AH (0,28 ha) pour la la construction d'une nouvelle habitation en zone A.

Considérant que :

- la consommation d'espace avec la zone 1 AU est compatible avec la SCoT actuellement opposable ainsi que le SCoT arrêté dans le cadre de sa révision ;
- la zone 2 AU fermée et requérant une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverte n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT arrêté ;
- la consommation d'espace par les équipements sur la période considérée est acceptable ;

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

- des conclusions du dialogue de SCoT pour la zone 2 AU ;
- de la prise en compte des besoins du monde agricole dans le traitement des franges urbaines en prévoyant une zone tampon en zone 1 AU puis le cas échéant 2 AU afin de prévenir les nuisances que pourraient engendrer les traitements phytosanitaires.

À Carcassonne, le 11/05/2023  
Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer

**Vincent CLIGNIEZ**



## AVIS DE LA DDTM

Sur plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de PEZENS

Suite à l'arrêt du projet de révision du PLU de la commune de PEZENS, le 20 mars 2023, reçu dans les services de l'État le 27 mars 2023, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

### Analyse du dossier au regard des éléments qui s'imposent

#### Procédure

Le PLU a été prescrit après le 1er janvier 2016, le contenu doit donc être modernisé (articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme).

Pezens est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable de Carcassonne aggro.

#### Description du projet

Avec une population de 1577 habitants (données Insee 2019) la commune de Pezens prévoit à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) l'accueil de 404 habitants entre 2019 et 2036, soit un objectif démographique de 1981 habitants à l'horizon 2036.

Cet accueil de population se traduit par un objectif de production de **175 logements pour la période 2022 - 2036** (cf PADD p. 9).

Le Rapport de Présentation (RP justification des choix p. 23) détaille la répartition des logements :

- 59 logements construits en densification de l'enveloppe urbaine,
- 66 logements réalisés lors d'une première phase d'extension,
- 44 logements réalisés lors d'une deuxième phase d'extension,
- 5 logements en réhabilitation de logements vacants,
- 1 logement créé en zone agricole dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée.

## Les remarques concernant les thématiques abordées sont les suivantes :

### Concernant le projet démographique et l'accueil de nouveaux habitants

#### Projection démographique

Au regard du SCoT Carcassonne agglo en vigueur, approuvé le 16 novembre 2012, la commune de Pezens est identifiée comme « Polarités urbaines en première couronne ».

- Accueil de population : 5030 habitants à l'horizon 2025 sur l'ensemble des huit communes en première couronne (DOG p.32)

Selon les données Insee 2012 la population de la première couronne est de 14700 habitants. Une augmentation de 5030 habitants à l'horizon 2025 correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 2,29 %.

Celle de Pezens, égale à 1367 habitants, correspond à 9,30 % de l'ensemble. Par proportionnalité, Pezens peut accueillir 9,30 % de l'objectif global, soit 468 habitants durant la période 2012 - 2025. Cela représente un objectif de **1835 habitants en 2025 d'après le SCoT opposable**.

Au regard du projet de SCoT Carcassonne Agglo, arrêté le 14 décembre 2022, la commune de Pezens est identifiée comme polarité du cœur d'agglo (voir Projet d'Aménagement Stratégique PAS page 11).

- Accueil de population : 1019 habitants durant la période 2022 – 2032 sur l'ensemble des douze communes en cœur d'agglo, hors centre urbain (Document d'Orientations et d'Objectifs DOO p. 61)

Selon les données Insee 2020 (dernier recensement) la population de la première couronne est de 16060 habitants. Une augmentation de 1019 habitants durant la période 2022 - 2032 correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 0,62 %.

Celle de Pezens, égale à 1584 habitants, correspond à 9,86 % de l'ensemble. Par proportionnalité, Pezens peut accueillir 9,86 % de l'objectif global, soit 101 habitants durant la période 2022 - 2032. Cela représente un objectif de **1685 habitants en 2032 d'après le SCoT arrêté** (en supposant que la population soit restée stable entre 2021 et 2022).

D'après le projet communal, l'objectif démographique est de 1981 habitants à l'horizon 2036.

Une augmentation de 404 habitants sur Pezens durant la période 2019 – 2036 correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 1,35 %. Si la population augmentait régulièrement selon ce taux de variation annuel elle atteindrait 1709 habitants en 2025 et 1877 habitants en 2032.

L'objectif d'accueil du projet communal est inférieur à celui du SCoT opposable (1835 habitants en 2025) et supérieur à celui du SCoT arrêté (1685 habitants en 2032).

#### Production de logements

Au regard du SCoT Carcassonne agglo en vigueur :

Production de logements : 2093 logements à l'horizon 2025 sur l'ensemble des huit villages en première couronne (DOG p.32)

Selon les données Insee 2012 le parc des huit communes est de 6589 logements. Une augmentation de 2093 logements à l'horizon 2025 correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 2,14 %.

Celui de Pezens, égal à 668 logements, correspond à 10,14 % de l'ensemble. Par proportionnalité, Pezens peut produire 10,14 % de l'objectif global, soit 212 logements durant la période 2012 - 2025. Cela représente un objectif de **880 logements en 2025**.

Au regard du projet de SCoT Carcassonne Agglo :

Production de logements : 1261 logements durant la période 2022 – 2032 sur l'ensemble des douze communes en cœur d'agglo, hors centre urbain (Document d'Orientations et d'Objectifs DOO p. 62)

Selon les données Insee 2019 (dernier recensement) le parc des douze communes est de 7681 logements. Une augmentation de 1261 logements durant la période 2022 – 2032 correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 1,53 %.

Celui de Pezens, égal à 767 logements, correspond à 10 % de l'ensemble. Par proportionnalité, Pezens peut produire 10 % de l'objectif global, soit 126 logements durant la période 2022 - 2032. Cela représente un objectif de **893 logements en 2032** (en supposant que le parc soit restée stable en 2020 et 2022).

La commune prévoit la production de 175 logements durant la période 2022 – 2036

Cela représente un objectif de 942 logements en 2036 (en supposant que le parc soit restée stable entre 2020 et 2022).

Une augmentation de 175 logements durant la période 2022 - 2036 correspond à un taux de variation annuel moyen (TCAM) égal à 1,48 %. Si le parc augmentait régulièrement selon ce taux de variation annuel il atteindrait **802 logements en 2025** et **888 logements en 2032**.

L'objectif de production du projet communal est inférieur à celui du SCoT opposable (880 logements en 2025) et à celui du SCoT arrêté (893 logements en 2032). Il tend donc à respecter l'objectif de production fixé par le SCoT de Carcassonne agglo (actuel ou futur).

## Concernant le logement, le renouvellement urbain et la mixité sociale

### Équilibre social de l'habitat et besoins des nouvelles populations

Pour chaque territoire de Carcassonne agglo, le 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022 – 2028 en cours d'élaboration énonce le quota de logements locatifs sociaux à réaliser dans la production totale des 6 ans à venir. Concernant Pezens, commune de la première couronne, le PLH propose que 25 % du développement résidentiel soit consacré à la production locative sociale avec une production de 47 LLS/an.

Dans l'OAP de la zone 1AU, il est indiqué deux typologies de logements : habitat individuel ou intermédiaire.

Le règlement de la zone 1AU (page 33) indique que les habitations doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et que : « Les opérations d'ensemble doivent comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financements possibles. »

Le PLH en cours de réalisation s'oriente plutôt vers 25 % de logements locatifs sociaux.

### Reconquête des logements vacants et traitement de l'habitat potentiellement indigne

Le taux de logements vacants sur Pezens s'élève à 10,8 % avec un taux de vacance supérieur à 2 ans de 5,4 %, un taux de vacance supérieur à 5 ans est de 3,9 % du parc total en 2021.

La problématique de la résorption de la vacance semble avoir été prise en compte à travers un objectif de remise sur le marché de 5 logements à l'horizon 2036.

### Besoins en logements pour les nouvelles populations

Le PLU doit permettre de définir vers quel type de logements concentrer les efforts de production. En termes de caractéristiques de logements, 83,5 % de résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus. Cette composition du parc met en évidence un profil pavillonnaire de la commune.

Afin d'attirer de nouvelles populations, la commune de Pezens pourrait diversifier son parc de logements en développant de l'offre locative sur des logements de plus petite taille (T3 et moins) qui sont actuellement peu nombreux sur la commune (12,2 % de T3 - 3,8 % de T2).

La diminution régulière de la taille des ménages est une tendance générale, qui se poursuit aujourd'hui avec des changements sociétaux (décohabitation, familles monoparentales, allongement de la durée de vie ...) et la structure actuelle du parc ne permet pas de couvrir les besoins des personnes vivant seules.

Il conviendra de compléter les OAP en précisant la programmation des logements (part du logement locatif, part du logement aidé, typologie des logements ...). Les OAP doivent proposer des mesures concrètes et opposables aux autorisations d'urbanisme. Il est recommandé de tendre vers 25 % de logements sociaux lors d'opération d'aménagement d'ensemble.

## Concernant la consommation d'espace et les incidences sur les espaces agricoles ou naturels

### Densification dans l'enveloppe urbaine

Le PLU prévoit la création de **59 logements dans les espaces bâtis**, soit 34% de l'objectif de production égal à 175 logements.

Cela est compatible avec le SCoT opposable qui ne fixe pas d'objectif minimum d'intensification.

### Densité des habitations en extension urbaine – aménagement d'ensemble

Les programmes de logements attendus sont :

- OAP en entrée est : 66 logements en zone 1AU sur une surface totale de 3,5 ha ; la densité brute est de 18,9 lgts/ha ;
- OAP en entrée est : 44 logements en zone 2AU sur une surface totale de 2,4 ha ; la densité brute est de 18,3 lgts/ha.

Au total le nombre de logements prévu est de 110 sur une surface totale de 5,9 ha, soit une densité brute moyenne de 18,6 logts/ha.

Le PLU a pris en compte l'objectif fixé par le SCoT opposable (16 logts/ha) et le projet de SCoT arrêté (18 logts/ha).

Le règlement écrit de la zone 1AU conditionne l'urbanisation à ce que : « *Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ces secteurs ... soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un seul tenant à dominante d'habitat.* »

### Impact sur l'activité agricole

Au niveau du bourg, les terres agricoles impactées par les futures zones d'urbanisation ont une surface totale de 7,5 ha.

Zone AUE : 1,7 ha (jachères)

Zones 1AU et 2AU : 5,8 ha (blé dur d'hiver)

### Phasage

Le phasage est règlementé par l'OAP (p. 4) : « *L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 [zone 2AU] est conditionnée par la réalisation d'au moins 70% de la programmation urbaine projetée sur la phase 1 [zone 1AU].* »

### Modération de la consommation d'espace

D'après le SCoT opposable, « les extensions d'urbanisation nouvelles doivent optimiser la consommation de l'espace. Cela implique d'appliquer des règles de maîtrise de l'étalement urbain et notamment par la mise en œuvre des densités recommandées. »

Pour les villages de la 1ère couronne, la densité urbaine des nouvelles opérations à vocation résidentielle est de 16 log/ha (DOG page 36).

Au niveau du bourg, comme indiqué en annexe 2 (analyse DDTM), la surface consommée durant la période 2012 - 2021 au niveau des principales zones urbanisées (bourg, zone d'activités « Les Molières » et hameau « Beau soleil ») est :

- 3,7 ha pour l'habitat,
- 2,2 ha pour les activités,
- 0 ha pour les équipements.

Cela représente 5,9 ha au total.

Comme indiqué en annexe 2, la consommation projetée du PLU à l'horizon 2036 est :

- 3,5 ha pour l'habitat en zone ouverte,
- 2,4 ha pour l'habitat en zone fermée,
- 2,7 ha pour les équipements
- 0 ha pour les activités.

Cela représente 8,6 ha au total.

La consommation d'espace pour les équipements est nulle durant la période 1998 – 2021 et sera égale à 2,7 ha durant la période 2023 – 2036. En ajustant avec les décennies précédentes cela représente environ une consommation de 0,07 ha par an pour les équipements.

La consommation d'espace pour l'habitat se fait en deux temps. En première phase elle est inférieure à celle consommée durant la période 2012 – 2021 (3,5 ha au lieu de 3,7 ha).

En deuxième phase l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire sans qu'une procédure de modification du PLU soit engagée dans un délai de 6 ans maximum après l'approbation et sans analyse de la capacité résiduelle d'urbanisation dans les zones déjà ouvertes.

« L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée par la réalisation d'au moins 70% de la programmation urbaine projetée sur la phase 1. » (OAP page 4)

Cette deuxième phase permettrait de construire 44 logements supplémentaires. L'objectif de production reste inférieur au plafond fixé par le SCOT en vigueur ou le projet de SCoT arrêté.

A l'échelle de son territoire, le SCoT a gradué la modération de la consommation d'espace, faible ou forte, selon l'armature urbaine du territoire. Pezens a ainsi été définie comme pôle de proximité (SCoT en vigueur) ou polarité du cœur d'agglomération (projet de SCoT arrêté).

Dans les deux cas la commune de Pezens est considérée comme une polarité de l'agglomération, ce qui autorise de forts développements urbains. Cependant cette faible **modération** doit être encadrée par un phasage strict qui évite l'étalement urbain.

La consommation d'espace est supérieure à la moyenne constatée par le passé ; elle reste cependant compatible avec le SCoT de Carcassonne agglomération qui identifie Pezens comme polarité ayant vocation à se développer.

Toutefois, afin d'atteindre la modération de la consommation d'espace le PLU devra augmenter le coefficient de remplissage lors de la phase 1 à 80 % (au lieu de 70%) .

## Concernant la qualité urbaine et paysagère des extensions projetées,

### L'usage du végétal

Les OAP prévoient la création de franges végétales. Cependant, elles sont seulement présentées de façon figurative. Le gabarit de ces tampons paysagers n'est **pas précisé**. Il convient donc d'**intégrer** dans ces OAP ou dans le règlement des informations opérationnelles (dimension des franges végétales, nature de la végétation ...).

L'OAP de l'extension urbaine en entrée sud-est est délimitée par une haie bocagère, de forme linéaire, très longue et continue, ce qui constitue un modèle inédit dans le paysage communal.

Il faudrait prévoir une frange discontinue, avec des variations d'épaisseur et d'essences, dans le respect des formes végétales locales.

Cette OAP pourrait aussi prescrire la réalisation de plantations en alignement de la voirie. L'un des rôles majeurs de l'arbre en ville est de réduire les îlots de chaleur urbains qui vont s'accroître dans le contexte actuel de changements climatiques. Les arbres jouent un rôle de climatiseur en réduisant les températures grâce à des mécanismes d'évapotranspiration, de création de mini-courants d'air et par les ombrages qu'ils procurent.

Il peut être fait référence aux livrets suivants :

- « paysage, pollens et santé - à propos des haies en climat méditerranéen » CAUE de l'Hérault, DRASS et Agence Méditerranéenne de l'Environnement ;
- « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? 86 valeurs sûres » CAUE du Languedoc Roussillon.

Une zone végétalisée en frange urbaine peut aussi servir à intercepter et atténuer les transferts de contaminants d'origine agricole vers les zones urbanisées. Cette zone tampon a diverses typologie : bandes ou chemins enherbés, haies plus ou moins denses.

Il peut être fait référence aux sources suivantes :

- « Guide d'aide à l'implantation des zones tampons pour l'atténuation des transferts de contaminants d'origine agricole » Onema – Irstea ;
- Portail technique de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) : <https://professionnels.ofb.fr/fr/node/1194>

### Transition écologique

Les OAP pourraient **préciser** des principes de volumétrie et typologie du bâti qui favorisent l'architecture bioclimatique avec prise en compte de l'ensoleillement, des vents dominants et de la topographie, compacité

et simplicité des formes pour limiter les déperditions d'énergie. La référence peut être faite au livret de l'exposition « Vivre et Construire avec le Climat » téléchargeable sur le site du CAUE de l'Aude.

Afin d'adapter le cadre de vie au réchauffement climatique (confort d'été) le règlement devrait **prescrire** un coefficient de biotope minimum et autoriser les toitures végétalisées.

### La trame bâtie

La zone d'extension en entrée sud -est du bourg est en covisibilité avec le canal du Midi. Il faudrait traiter un front bâti donné à voir depuis le canal pour sa qualité architecturale.

### Le découpage parcellaire

L'OAP propose une haie séparative en périphérie qui marque une fermeture trop importante de la zone vers les paysages. Il faudrait améliorer l'insertion paysagère de l'extension urbaine en travaillant sur la haie séparative.

D'une façon générale, cette zone doit être mise en valeur pour représenter un lien, une entrée du canal vers le centre bourg, et non pas la banaliser comme une zone pavillonnaire sans lien avec l'identité du site et du village.

Il conviendrait de développer qualitativement le règlement et les OAP : usage du végétal, transition écologique, front bâti visible depuis le canal, zones tampon en périphérie des zones 1AU et 2AU.

## **Concernant la gestion de la ressource en eau,**

### Zones humides

Une grande partie des parcelles présentes en zone inondable sont en zone potentiellement humide de probabilité très forte à forte. Le rapport de présentation (diagnostic – page 71) identifie la zone humide de la Prade. Il conviendrait de renforcer la protection de cette zone en créant un secteur spécifique à cette zone humide.

### Assainissement des eaux usées

La commune de Pezens dispose de **deux** stations de traitement.

Une station d'épuration d'une capacité de **1 500 EH** de boues activées mise en service en 1979 pour des charges mesurées en 2019 de **1 184 EH** et une moyenne de **1155 EH** sur les 10 dernières années. Bien qu'ancien cet ouvrage est encore en capacité de traiter les effluents du village et **reste conforme**. Les effluents du village de Pezens seront raccordés à la station d'épuration de Carcassonne St-Jean. L'accueil de **460** nouveaux lots d'ici 10 ans n'est donc **pas problématique** au regard de ce raccordement prévu.

Le second ouvrage de traitement récupère les effluents du hameau de Val de Rounel. D'une capacité de **300 EH** mis en service en 2006, cet ouvrage est **vétuste et non-conforme** depuis 2015 et les raccordements d'effluents supplémentaires ne sont pas autorisés. D'autre part, des contraintes techniques ne **permettent pas**, a priori, **de raccorder** à la station d'épuration de Carcassonne Saint-Jean les effluents collectés par l'unité de traitement du Hameau de Rounel. Dans l'attente, l'urbanisation sur ce hameau ne peut être développée.

Il conviendra de prévoir la remise aux normes de l'ouvrage du hameau de Val de Rounel ou en tout état de cause de supprimer l'impact sur le milieu.

### Eau potable

Le rendement du réseau de distribution avec une valeur de 80 % respecte à la fois les exigences inscrites dans le Code Général des Collectivités Territoriales et les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021 fixant un rendement au moins égal à 65 %.

La commune est alimentée principalement par la ressource du puits de Moussoulens, de Fraissaigne et de 2 captages Loubatière, complétée en cas de besoin par l'eau du barrage de Laprade acheminée par le SSOEMN (Syndicat Sud-Oriental des Eaux de la Montagne Noire).

Trois réservoirs équipent la commune : au village, Bernardo et BeauSoleil. Au total, 700 m<sup>3</sup> sont stockés.

### Eaux pluviales

Sur les plans des OAP, il ne figure aucun aménagement de gestion pluviale, alors que ces ouvrages sont consommateurs d'espace et sont à intégrer à l'urbanisation dans le cadre d'une réflexion globale. Par exemple la mise en place de noues ou de bassins d'infiltration demandent une surface non négligeable, tout en pouvant être intégrés et aménagés en espaces verts et jouer un rôle multifonctionnel.

Sur les plans des OAP pourraient figurer les aménagements de gestion pluviale. Des dispositions spécifiques dans le règlement pourraient permettre de prioriser les dispositifs d'infiltration ou de rétention à la parcelle, conformément aux orientations du SDAGE.

## **Concernant la prévention des risques**

### Défense extérieure contre l'incendie

Toute **nouvelle extension** de la commune doit posséder une défense incendie **conforme** aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (**RDDECI**), arrêté par le préfet de l'Aude en date du 4 juillet 2017.

Conformément à l'article R.2225-4 du CGCT, le maire doit établir un arrêté identifiant les risques et le dimensionnement des besoins en eau (quantité, qualité, implantation...) pour répondre au RDDECI.

La défense extérieure de la commune est assurée par **20** points d'eau incendie (P.E.I.) 12 sont opérationnels, 7 sont en emploi restreint (débit < 60 m<sup>3</sup>) et 1 est hors service ou non opérationnel.

À cet égard, il convient de rappeler que toute construction nouvelle autorisée dans un secteur dépourvu de défense incendie **engagerait** en cas de sinistre **la responsabilité** du maire de la commune, au titre de l'article L. 2225-1 du CGCT.

Il conviendrait de **modifier** le règlement de manière à rappeler les caractéristiques des voies d'accès pour les engins de secours, comme l'autorise l'article R151-47 du code de l'urbanisme. Ces caractéristiques sont définies par l'avis ci-joint des Services d'Incendie et de Secours.

Le règlement du PLU sera modifié de manière à rappeler les prescriptions favorisant la défense extérieure contre les risques d'incendie (caractéristiques des voies d'accès).

### Risque inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement :

La commune de Pezens est concernée par le risque inondation défini par le **PPRi** du bassin du bassin du Fresquel sur la commune de Pezens, approuvé par arrêté préfectoral n° 2010-11-3957 du 30 novembre 2010, le rapport de présentation en fait mention. Les dispositions générales du règlement de l'arrêt de PLU rappellent cette servitude et les zones inondables sont cartographiées au plan des servitudes d'utilité publique.

Il sera joint en annexe du rapport de présentation une cartographie du 20 mai 2019 (porter à connaissance) relative aux emprises inondées lors des crues exceptionnelles du 15 au 16 octobre 2018, qui vont au-delà des limites actuelles définies dans le PPRi approuvé en novembre 2010 .

Le règlement impose une marge de recul uniforme, quel que soit le bassin versant, au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau depuis le haut des berges.

En dehors des zones inondables du PPRi, un retrait inconstructible de 7 m à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement doit-être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

### Concernant la mise en ligne du document opposable

La mise au format informatique CNIG des documents d'urbanisme opposables par l'autorité compétente est obligatoire. Depuis le 1er janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme conditionne l'opposabilité du PLU.

Si la commune le souhaite, cette démarche permet de publier le PLU opposable sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme » ([www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)). L'opération, effectuée dans le cadre de l'approbation du document, requiert :

- la conformité des pièces graphiques au standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les spécifications techniques diffusées par le CNIG (<http://cnig.gouv.fr/>);
- les fichiers correspondants aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable (fichiers textes) ET en PDF ;
- les fichiers dans un format géomatique standard (format « shapefile » ou « tab »). La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus doivent être conformes au standard CNIG ;
- les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le Géoportail national. Les consignes de saisies des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique disponible sur le site du CNIG.

Les services de la DDTM se tiennent à disposition pour accompagner la commune sur ce point et pour la publication de son document (contact : [ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr](mailto:ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr)).

En conclusion, au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis **FAVORABLE** sous réserves de :

- ▶ respecter le principe de modération de la consommation d'espace : phaser de manière plus stricte l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en conditionnant cette ouverture par le remplissage à 80 % de la zone 1AU (au lieu de 70 % prévu) ;
- ▶ développer qualitativement le règlement et les OAP : programmation du logement social, usage du végétal, transition écologique, front bâti visible depuis le canal, zones tampon en périphérie des zones 1AU et 2AU ;
- ▶ approfondir la prise en compte des risques : recul des constructions par rapport aux berges de cours d'eau ; caractéristiques des voies d'accès pour les services d'incendie et de secours
- ▶ optimiser la gestion de la ressource en eau : protection des zones humides, intégration des ouvrages de gestion d'eaux pluviales dans les OAP
- ▶ reprendre les remarques figurant en annexe sur les différentes pièces du PLU ;
- ▶ mise au format CNIG du document d'urbanisme au stade de son approbation , conditionnant son opposabilité depuis le 1er janvier 2023..

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer

  
Vincent CLIGNIEZ

## ANNEXE 1 : observations sur le dossier

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Page 2 : Le PADD ne fixe pas que « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », l'article L151-5 dispose que « Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Sur le diagramme, il conviendrait d'utiliser les termes du code de l'urbanisme et donc changer « Zonage et Règlement » par « Règlement graphique et écrit »

Page 9 : il manque le potentiel dans la vacance et les changements de destination

### RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUSTIFICATIONS

Page 7 : Mettre à jour l'article L151-5 modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021

Page 8 : le titre de l'axe 3 du PADD « Défendre la qualité du cadre de vie, une priorité » n'est pas en cohérence avec le PADD qui définit l'axe 3 « Asseoir et développer la vitalité économique »

### RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT

#### Emplacements réservés

Il manque sur le règlement graphique le bénéficiaire et la destination des ER (cf R151-38)

#### Extensions des constructions existantes en zone A

Le règlement (page 53) autorise :

« - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

- Il pourra être dérogé à cette disposition dans le cadre 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, présentant un parti architectural valorisant l'ensemble bâti. »

Le code de l'urbanisme (article L. 151-12) n'autorise en zone agricole que les extensions des bâtiments d'habitation existants. Il conviendra de supprimer cette non-conformité.

#### Extensions des constructions existantes en zone N

Le règlement (page 46) autorise :

« - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à **usage d'habitation** à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

- Il pourra être dérogé à cette disposition dans le cadre 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, présentant un parti architectural valorisant l'ensemble bâti. »

Le premier alinéa n'autorise que l'extension à vocation d'habitation ; le second alinéa suppose que les extensions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique pourrait être autorisée alors que ce n'est pas le cas. Il faudrait pour cela définir un Stecal. Il conviendra de supprimer cette non-conformité.

#### Changements de destination

Le règlement (page 46) autorise uniquement en zone N :

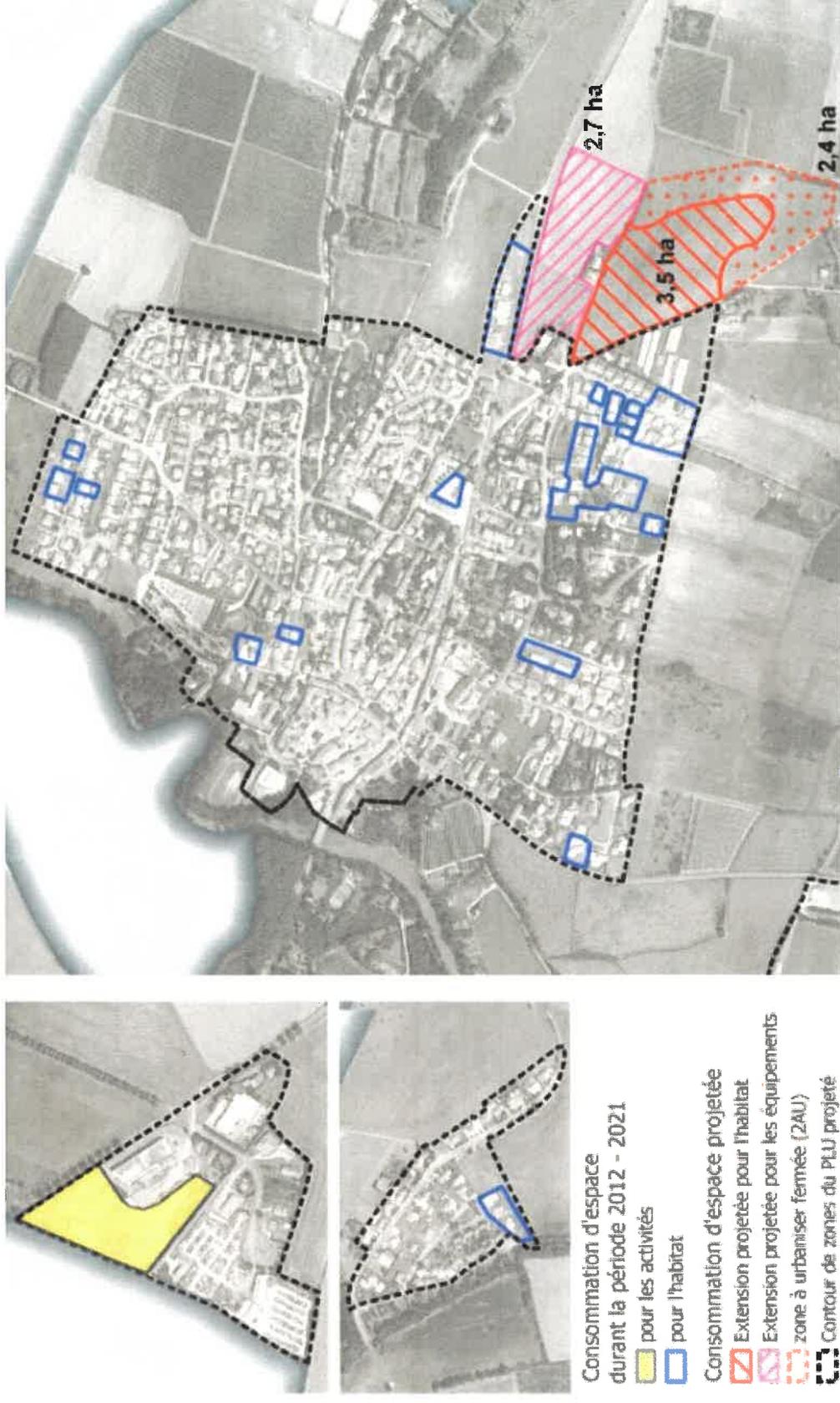
« Le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique des constructions ou ensemble de constructions matérialisés au document graphique par le symbole ☆ dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Sur le règlement graphique, deux bâtiments ont été identifiés en zone N permettant le changement de destination. Or ces changements de destination n'ont pas fait l'objet d'une justification dans le rapport de présentation. Par ailleurs le règlement écrit ne permet que « le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique des constructions ou ensemble de constructions matérialisés au document graphique par le symbole ☆ dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces dispositions doivent être justifiées et confirmées.

### **Santé environnementale**

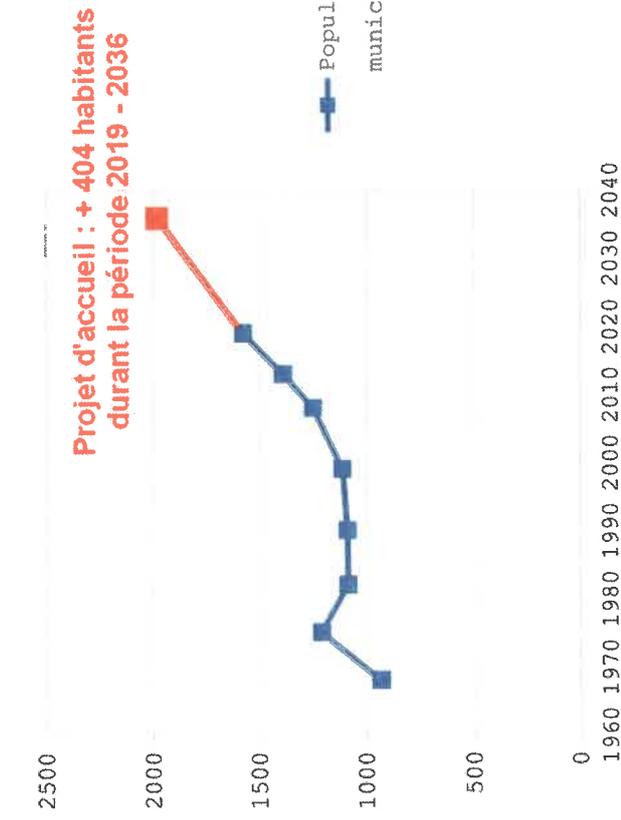
Le règlement **pourrait fixer** des conditions de recul réciproques entre ICPE/bâtiments d'élevage et habitations/immeubles habituellement occupés par des tiers mais également des interdictions de plantations d'essences fortement allergènes (comme l'autorise l'article R151-43 du code de l'urbanisme),

**ANNEXE 2 : consommation d'espace dans les zones urbanisées (analyse DDTM à partir des photos aériennes)**

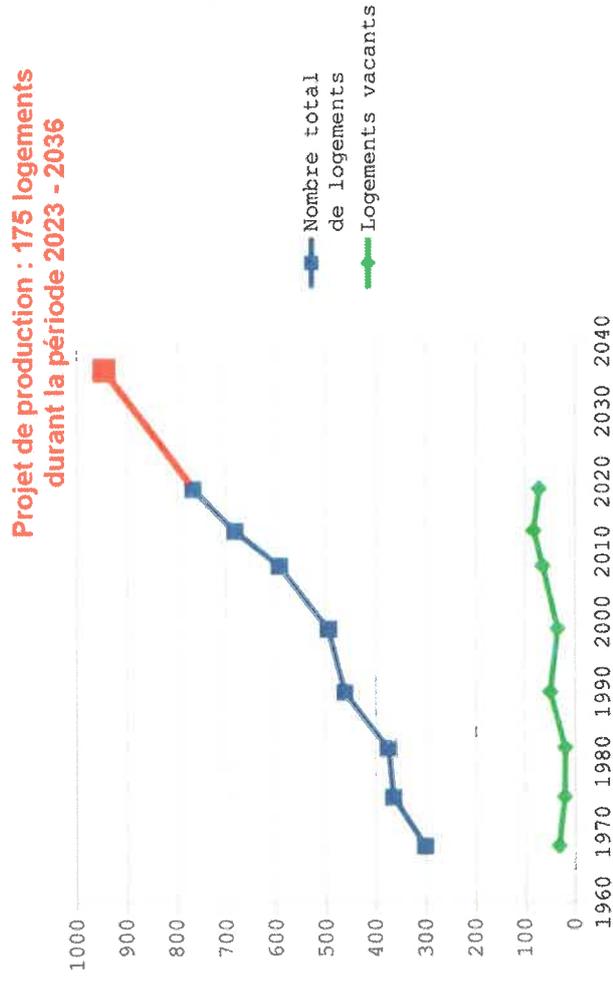


Consommation d'espace passée (2012 – 2021) sur le bourg, ZA des Molières et hameau « Beau Soleil »		Consommation d'espace projetée (période 2023 - 2036)					
habitat	activités	équipements	total	habitat	activités	équipements	total
3,7 ha	2,2 ha	0	5,9 ha	5,9 ha (3,5 ha ouvert 2,4 ha fermé)	0	2,7 ha	8,6 ha

# ANNEXE 1 : évolution historique de la population municipale et du parc de logements (données Insee) et projection communale



année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019	2036
Population municipale	934	1212	1087	1090	1114	1251	1390	1577	1981



année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019	2036
Nombre total de logements	301	365	375	462	495	593	682	767	952
Logements vacants	32	21	20	50	35	65	83	72	72

# ANNEXE N°14



Z.I. La Bouriette - BP 1053  
11870 Carcassonne Cedex 09  
Standard : 04.68.79.59.00

Groupement GGR  
Service Prévision  
Tél : 04.68.79.59.76  
Affaire suivie par le Lieutenant GUIBBERT Nicolas

GGR	
NG	NG
05/04/2023	
Révision PLU	

Carcassonne, le 11 AVR. 2023

Le Directeur Départemental des Services  
d'Incendie et de Secours

à

DDTM 11  
( [nathalie.campredon@aude.gouv.fr](mailto:nathalie.campredon@aude.gouv.fr) )

Objet : Avis pour le porter à Connaissance du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pezens

Concernant la révision de son PLU, la ville de Pezens doit tenir compte des prescriptions suivantes :

## 1°/ Accessibilité des moyens de secours

Il conviendrait de préciser dans le règlement les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

## 2°/ Desserte par les réseaux : défense contre l'incendie

La défense extérieure de la commune est assurée par 20 points d'eau incendie (P.E.I.) (Ex : poteau, bouche, réserve, etc.) 12 sont opérationnels, 7 sont en emploi restreint (débit < 60 m<sup>3</sup>), 1 est hors service ou non opérationnels, suivant les dernières vérifications faites par la commune. Il conviendra de l'améliorer sur les secteurs défaillants, notamment la zone à proximité du stade, les différents écarts. La réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie permettrait d'identifier les risques et de proposer des solutions par ordre de priorité, si celui-ci n'existe pas déjà.

Le PEI 288-7 est HS.

Les règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) devront être respectées (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017). Vous avez la possibilité de consulter l'ensemble des données relatives à la DECI en vous rendant à l'adresse suivante : <https://hub.sdis11.fr>

## 3°/ Prévention des feux de forêts et de cultures :

*Ajouter dans le règlement un paragraphe intitulé « Prévention des incendies de forêts » :*

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible. »

## 4°/ Prise en compte des risques majeurs :

Intégrer les problématiques avancées dans le plan communal de sauvegarde (P.C.S.) ainsi que celles inhérentes à d'éventuels plans de prévention des risques (PPRI, ...), de plans particuliers d'intervention (PPI), de plans d'opérations internes (POI), de même que le feu de forêt et de culture, le transport de matières dangereuses lié au réseau routier (RD 6113) et ferré.

## 5°/ Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) :

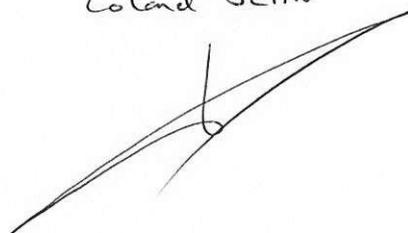
Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires. La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

6° Cartographie :

Il conviendra de faire parvenir au service Prévision du SDIS, une cartographie numérisée de votre commune. Celle-ci sera de préférence au format Shape (.shp) dans une projection Lambert 93.

Colonel Hors-Classe Christophe MAGNY

Par délégué  
Colonel JEAN

A handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, fluid strokes that form the name 'JEAN'.

**Copie :** - Mairie de Pezens  
- Chef de Centre de Carcassonne



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DES TRANSPORTS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ANNEXE N°15**



**Direction générale de l'Aviation civile**

Mérignac, le 03 avril 2023

*Service national d'Ingénierie aéroportuaire  
« Construire ensemble, durablement »*

*SNIA Sud-Ouest  
Bureau Instruction des Servitudes Aéronautiques*

Mairie

par mail :

**Nos réf. : N° 19275**

**Vos réf. :** votre courrier reçu le 29 mars 2023

**Affaire suivie par :** Christophe Plantey  
[snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr)

**Tél. :** 06 14 75 84 77

[mairie.pezens@wanadoo.fr](mailto:mairie.pezens@wanadoo.fr)

**Objet :** Arrêt PLU – Pezens (11)

Par courrier cité en référence, vous nous informez que par délibération du 20 mars 2023 la commune de Pezens a arrêté le projet de son plan local d'urbanisme.

En application des dispositions de l'article de L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous nous transmettez pour avis ce document.

L'étude de ce dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

**1 - Liste des servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes T4 (balisage) et T5 sont bien listées, manque la servitude T7 :

- ◆ **T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières :**

En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5), est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau :

- a) est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ;
- b) est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations.

Sont considérées comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.

Cette servitude doit apparaître dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

.../...

## **2 - Plan des servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes de dégagement T5 de l'aérodrome de Carcassonne-Salvaza sont bien représentées sur le plan.

Les servitudes T4 et T7 ne se représentent pas sur le plan des servitudes. Toutefois, elles peuvent, par exemple, apparaître dans la légende du plan comme suit :

T4 – Servitude de balisage (s'applique sur le même périmètre que la T5)

T7 – Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (s'applique en dehors du périmètre grevé par la T5)

**Le service gestionnaire** de ces servitudes (T5, T4, T7) est :

DGAC / SNIA Sud-Ouest – Aéroport Bloc technique – TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex.

[snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr)

En conséquence, il est nécessaire de procéder à la mise à jour du projet de PLU arrêté.

Carcassonne, le **28 FEV. 2023**

**POLE DE COMPÉTENCE  
CANAL DU MIDI**

**RÉUNION DU 16 février 2023**

**Demandeur : DDTM – SAMT : P Cereza.**

**Avis sur modification OAP  
avant arrêt**

**Elaboration du PLU**

**Référence : UPPP/23006**

Le projet de PLU prévoit la création de 200 nouveaux logements sur la période 2020-2030 pour atteindre un objectif démographique de 1 980 habitants à l'horizon 2030, avec jusqu'à 85 logements en densification possible et environ 115 logements en extension urbaine sur une surface de 6,15 ha. Le projet de PLU doit rester en cohérence avec l'objectif fixé par le SCOT de Carcassonne Agglomération, qui identifie la commune de « polarité urbaine en première couronne directement accessible ». En particulier, le projet de PLU définit une OAP, orientation d'aménagement et de programmation sectorielle pour la zone d'extension urbaine en entrée est de l'agglomération comprise dans la zone sensible du canal du Midi.

Au regard des pièces présentées les membres du Pôle Canal notent une amélioration vis à vis des attendus émis lors de la présentation du 07 juillet 2020, avec notamment la connexion avec le nord de la zone et la RD 6113, ainsi que le développement plus cohérent de trames viaires.

Cependant, comme déjà mentionné, ce secteur à urbaniser dit « Extension Est » devrait être réduit, notamment sa partie en pointe sud, non loin de la « Croix de Galantou », pour améliorer :

- la cohérence de la découpe parcellaire de cette OAP avec celles des parcelles alentours, car le découpage proposé semble être imposé par l'unique voie de distribution des lots,
- l'insertion paysagère globale et en lien avec le village.

  
Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer

**Vincent CLIGNIEZ**

Les recommandations du pôle de compétence "Canal du Midi" n'entraînent pas obligatoirement l'acceptation ou le refus de la demande de permis de construire (ou autre demande d'autorisation administrative concernée). Il constitue un résumé de l'expertise conjointe des services de l'État produit à l'attention du service chargé de l'instruction ou du porteur de projet.

Cette expertise vise exclusivement à s'assurer du nécessaire équilibre entre protection et aménagement afin de permettre la mise en valeur du Canal du Midi et de ses paysages, patrimoine mondial de l'humanité, tant pour les sites classés qui le constituent que pour ses abords délimités par les zones sensible et d'influence.

COPIES : Membres du pôle, Service instructeur, dossier

## ANNEXE N°17



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Service émetteur : Unité prévention et promotion de la santé  
environnementale  
Affaire suivie par : Florence GUIHENEUF  
Courriel : florence.guiheneuf@ars.sante.fr  
Téléphone : 04 68 11 55 30  
Réf. : DD1120230419  
Date : 19/04/2023

DDTM de l'Aude  
Service Aménagement Mer et Territoires  
105 boulevard Barbès  
CS 40001  
11838 CARCASSONNE Cedex 9

A l'attention de Monsieur Patrick CEREZA

**Objet :** Consultation ARS - projet de révision du PLU de Pezens (11)

Vous avez consulté les services de l'ARS sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pezens (11). Le projet de révision du PLU a été arrêté le 27/03/2023.

La révision du PLU est définie dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) autour de 3 axes.

- Repenser le village en terme de cohérence ;
- Défendre de la qualité de vie, une priorité ;
- Asseoir et développer la vitalité économique de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent 3 secteurs.

- Secteur des terrasses du Fresquel, dans la continuité du centre bourg, secteur actuellement en friche : 1,98 ha → construction d'environ 33 logements ;
- Secteur d'équipements de l'entrée de la ville Est : 2,7 ha → salle polyvalente, jardins ouvriers, équipements sportifs et de loisirs, espaces de stationnement pour le covoiturage ;
- OAP Secteur d'habitat de l'entrée de ville Est : 6,15 ha → constructions individuelles et collectives.

L'échéancier prévisionnel prévoit l'aménagement des terrasses du Fresquel en priorité, puis la zone d'équipements et enfin le secteur habitat entrée de la ville Est en 2 phases.

Cette révision du PLU est destinée à augmenter l'offre de logements et de services sur la commune.

Dans un contexte de diminution du taux d'occupation (dessalement des ménages) et afin de maintenir la population, la commune a besoin : 18 à 23 logements soit 1 à 2 par an.

La commune prévoit un taux de croissance démographique 1,35% par an (croissance moyenne) ; la production de nouveaux logements sur la période 2022 -2036 est estimée à 151 - 152 logements pour accueillir 339 habitants supplémentaires. Il est estimé une population de 1916 habitants en 2036 contre 1577 en 2019.

Le besoin total de logement à l'horizon 2036 est compris entre 169 et 175.

L'augmentation de la population va entraîner un accroissement des besoins en eau et par conséquent des prélèvements dans des nappes.

### Eau destinée à la consommation humaine

L'évaluation environnementale indique que la ressource en eau, les équipements et réseaux sont suffisants pour

Agence Régionale de Santé Occitanie

Délégation départementale l'AUDE

14, rue du 4 septembre - BP 48

11021 CARCASSONNE CEDEX

occitanie.ars.sante.fr



alimenter la commune et prévoir son développement. Cependant le document ne comporte aucune donnée quantitative sur les prélèvements d'eau ou les rendements des réseaux. Les prévisions de consommation d'eau supplémentaires ne sont pas précisées. Aussi, afin de s'assurer de la possibilité de fournir la population supplémentaire en eau potable, une attestation du distributeur d'eau devra être demandée.

Les nouvelles résidences devront être raccordées à l'assainissement collectif.

### Urbanisme favorable à la santé

#### *Ilots de chaleur urbains*

Le PLU intègre également les enjeux liés aux ilots de chaleur urbain en promouvant des aménagements permettant de réduire ce phénomène. Le renforcement de la place du végétal et des surfaces non imperméabilisées présente des bénéfices en terme de santé et d'environnement. La création d'ilots de fraîcheur végétalisés contribue également à lutter contre le risque d'inondation en permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales.

#### *Mobilités douces*

Le projet intègre la réalisation d'itinéraires doux : piéton ou pistes cyclables. L'intégration des cheminements doux représente un véritable atout de promotion du territoire et permet de prendre en compte la santé des populations et l'impact écologique en diminuant la production de gaz à effet de serre.

En ce qui concerne les espèces nuisibles, le département de l'Aude est colonisé par l'ambrosie et le moustique tigre.

### Lutte contre les plantes invasives allergènes

L'ambrosie est une plante dont le pollen provoque de graves allergies, elle est implantée dans le département de l'Aude. La prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination doit s'inscrire dans tout projet d'aménagement notamment à partir du moment où le sol est remué ou lors de terres rapportées.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 15/07/2021 relatif à la lutte contre les ambrosies doivent être respectées. La prévention de la prolifération de l'ambrosie ainsi que son élimination pendant et après travaux est de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Le projet de modification du PLU incite à la conservation de la végétation présente, ou à la remplacer. Une vigilance sera portée lors de l'aménagement paysager, en fonction des potentiels allergisants des espèces végétales envisagées.

Le guide « <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2023.02.17-09.20.27> » peut aider au choix d'essences alternatives, en évitant les espèces à potentiel allergisant moyen ou fort.

Une attention pourra être portée également pour limiter les espèces végétales favorables au développement des chenilles processionnaires.

### Lutte contre les moustiques

Le moustique tigre *Aedes Albopictus* est implanté depuis 2012 dans l'Aude. La commune de Pezens est colonisée depuis 2019. Les gîtes larvaires, notamment pour le moustique tigre, peuvent être créés lors des aménagements sur de petites réserves d'eau.

Il conviendra, lors de la conception des équipements, de veiller à ne pas créer de zones propices à la prolifération de ce moustique. Les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés devront pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et pour les supprimer le cas échéant.

L'impact sur la santé du projet et les éventuelles mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs sur le milieu humain et environnemental doivent être complétés.

Les points suivants ne sont pas abordés ou doivent être complétés :

- La qualité de l'environnement sonore ;
- La qualité et les usages des sols et sous-sols.
- La qualité de l'air ;
- La gestion des rayonnements non-ionisants ;
- L'adaptation aux changements climatiques.

Des compléments doivent être apportés à ce projet de révision du PLU de Pezens.

P/ Le directeur général de l'ARS Occitanie  
L'Adjointe au directeur départementale de l'Aude

Dominique MESTRE-PUJOL

Pour le Directeur Général  
de l'Agence Régionale de Santé Occitanie  
et par délégation, l'Adjointe au Directeur  
de la Délégation Départementale de l'Aude



Dominique MESTRE-PUJOL



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Décision de soumission à évaluation environnementale  
après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,  
sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune de Pezens (11)**

N°saisine 2017-5729

n°MRAe 2018DKO9

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-8, R.104-16, R.104-21 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 mai 2016 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la convention signée entre le président de la MRAe et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie ;

Vu la délibération n°2016-01 de la MRAe, en date du 24 juin 2016, portant délégation à Bernard Abrial, membre de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n°2017-5729 ;
- Révision générale du PLU de Pezens (11), déposée par la commune ;
- reçue le 13 novembre 2017 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 29 novembre 2017 ;

Considérant que la commune de Pezens (1111 ha et 1453 habitants en 2014 – source INSEE) procède à la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) avec comme objectifs principaux de :

- préserver le cadre de vie des habitants ;
- répondre aux besoins en équipements publics ;
- permettre le développement économique, touristique et commercial ;
- maîtriser la forme urbaine de la commune ;
- mettre en valeur le patrimoine bâti, la qualité du paysage et des espaces naturels de la commune ;

Considérant que la commune a connu une croissance démographique de 1,3 % par an pour la période 1999-2008 puis de 2,1 % par an pour la période 2008-2014 et prévoit une croissance démographique de 1,7 % par an d'ici 2030, soit 200 nouveaux logements et 461 habitants supplémentaires ;

Considérant que le projet de PLU prévoit l'urbanisation en extension de 13,9 ha de surfaces agricoles dont 9,7 ha pour la mise en place d'une zone « AU » (zone à aménager mixte à dominante résidentielle permettant la construction d'environ 160 logements soit une densité de 16 logements/ha), 1,6 ha pour la zone « AUeq » (zone pour les équipements publics) et 2,6 ha pour la zone « Aue » (zone pour les activités artisanales) ;

Considérant que le projet de PLU prévoit de densifier le tissu urbain existant (urbanisation des dents creuses, division parcellaire) afin de permettre la construction de 43 logements ;

Considérant que le projet d'extension urbaine localisée au sud-est du tissu urbain de Pezens (zones « AU » et « AUeq ») se situe :

- au sein de la zone sensible du canal du midi, bien Unesco et site classé au titre du code de l'environnement ;

- au sein des « espaces agricoles d'intérêt paysager » identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Carcassonne Agglo, approuvé le 16 novembre 2012, dans lequel le document d'orientations générales (DOG) précise que « *l'objectif est de préserver strictement ces espaces de toute urbanisation pouvant altérer le paysage* » ;

Considérant l'absence de démonstration permettant d'apprécier l'adéquation des besoins et des ressources en eau potable et la capacité de la station d'épuration pour répondre à l'accroissement de la population à l'horizon du PLU ;

Considérant que le PLU en vigueur, approuvé le 21 avril 2004 et modifié le 6 juillet 2009, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de révision générale du PLU de Pezens est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine ;

### **Décide**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

La révision générale du PLU de la commune de Pezens objet de la demande n°2017-5729, est soumise à évaluation environnementale.

#### **Article 2**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr) et sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Marseille, le 13 janvier 2018

Bernard ABRIAL  
Membre permanent de la MRAe



<b>Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale</b>
---

**Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)**

Le président de la MRAe Occitanie  
DREAL Occitanie  
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

**Recours hiérarchique : (Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)**

Monsieur le ministre de la transition écologique et solidaire  
Tour Séquoia  
92055 La Défense Cedex

**Recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)**

Tribunal administratif de Montpellier  
6 rue Pitot  
34000 Montpellier

*Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.*



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

## Avis sur la révision du PLU de Pezens (Aude)

N°Saisine : 2023-011636

N°MRAe : 2023AO58

Avis émis le 29 juin 2023

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 28 mars 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Pezens pour avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Pezens (Aude).

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en visio conférence du 29 juin 2023 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022 ) par Stéphane Pelat, Philippe Chamaret, Annie Viu, Yves Gouisset, Marc Tisseire, Jean-Michel Salles et Jean-Michel Soubeyroux.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 29 mars 2023 et a répondu le 19 avril 2023.

Le préfet de département a également été consulté en date du 29 mars 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

La commune de Pezens est située dans le département de l'Aude, à 10 km à l'ouest de Carcassonne. Pezens s'étend sur une superficie de 1 123 ha et comptait 1 584 habitants en 2020 (source INSEE). La commune de Pezens est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 21 avril 2004 ayant fait l'objet de quatre procédures de modifications entre 2005 et 2009. Cette démarche vise à présenter la révision de son PLU. Pezens fait partie de la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo, qui regroupe 22 autres communes. Elle est incluse dans le périmètre du SCoT du Carcassonnais.

La démarche d'évaluation environnementale est globalement inaboutie. Les analyses de la consommation d'espace et de la biodiversité, des conséquences du projet d'urbanisation, des impacts du projet de développement et les mesures d'évitement et de réduction sont insuffisantes.

Concernant la consommation d'espace, la commune envisage la consommation de plus de 9 ha d'ici dix ans alors que moins de 6 ha ont été consommés en 10 ans. Pour la MRAe, la commune ne contribue pas à l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience de 2021 qui préconise une réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport aux dix ans passés. La consommation d'espace était une des principales raisons pour laquelle le projet de PLU a été soumis à évaluation environnementale.

L'état initial de l'environnement est largement insuffisant en ce qu'il ne se fonde sur aucun inventaire terrain et en ce que sa qualité et sa cartographie sont peu lisibles. Des enjeux importants ressortent pourtant en matière de biodiversité : larges corridors verts et bleus, larges zones humides, secteurs boisés, une partie d'une ZNIEFF de type II. Malgré ces enjeux, aucune mesure de protection n'a été mise en œuvre pour garantir la pérennité de ces éléments. En dehors des secteurs urbains, le PLU ne contient que des zonages A et N largement ouverts aux constructions et aménagements. La partie de l'évaluation environnementale dédiée à la biodiversité doit être intégralement reprise, en réalisant un diagnostic opérationnel et en proposant des mesures adaptées afin de limiter les incidences.

Concernant l'eau potable et l'assainissement, les données quantitatives sur les prélèvements d'eau ou les rendements d'eau qui ne sont pas indiquées dans le rapport. La ressource en eau doit être suffisante pour fournir la population supplémentaire. Le réseau d'assainissement collectif pour lequel les deux stations d'épuration sont d'une capacité maximale de 1800 EH, doivent être compatibles avec la révision du PLU qui porterait la population totale de Pezens à 1 929 habitants en 2036.

La MRAe recommande enfin de limiter l'urbanisation prévue au niveau du Fresquel soumise à un risque inondation selon le PPRI, en se fondant sur les orientations du PGRI Rhone-Méditerranée 2022-2027.

La MRAe considère que la révision du PLU de Pezens est susceptible d'impacts significatifs sur l'environnement et que, compte tenu des incidences du projet qui sont a priori très forts, le rapport de présentation n'apporte pas les éléments permettant d'assurer que les principaux enjeux environnementaux sont correctement appréhendés et maîtrisés.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Contexte juridique du projet d'élaboration du PLU

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de l'application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », transposée par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, dont les dispositions ont été codifiées aux articles L. 104 et R. 104 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 16 septembre 2016, la commune de Pezens a prescrit la révision du PLU de la commune. Par décision en date du 13 janvier 2018, la MRAe a soumis cette révision à évaluation environnementale<sup>2</sup>. Le projet de PLU a été arrêté le 20 mars 2023, le présent avis porte sur cette version arrêtée du PLU.

Il est rappelé qu'en application de l'article L.122-9 du code de l'environnement, l'adoption de l'élaboration du plan PLUi devra être accompagnée d'une déclaration indiquant notamment comment il a été tenu compte du présent avis de la MRAe. Le PLUi approuvé ainsi que cette déclaration devront être mis à disposition du public et de la MRAe.

## 2 Présentation du projet

### 2.1 Contexte et présentation du projet

La commune de Pezens est située dans le département de l'Aude, à 10 km à l'ouest de Carcassonne. La commune s'inscrit dans l'unité paysagère de la plaine du Carcassès. Pezens est aussi implantée de part et d'autre du Fresquel, affluent de l'Aude. Elle fait partie du sillon audois, au sud de la Montagne Noire. La majorité du territoire communal de Pezens est marquée par la plaine agricole qui représente environ 80 % du territoire communal. À l'origine terroir exclusivement viticole, Pezens a vu son agriculture se diversifier au fil du temps. Aujourd'hui, des activités céréalières (tournesol, blé...), fruitières (melon...), horticoles (production de fleurs) sont présentes dans le paysage économique. La RD 6113, anciennement route nationale N113, traverse le bourg de Pezens. Le Canal du Midi, élément de patrimoine inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, passe au sud-est de la commune, longeant la voie ferrée. Sur la partie ouest, le principal espace boisé de la commune de Pezens est le bois d'Alzau d'une superficie de 57,5 ha.

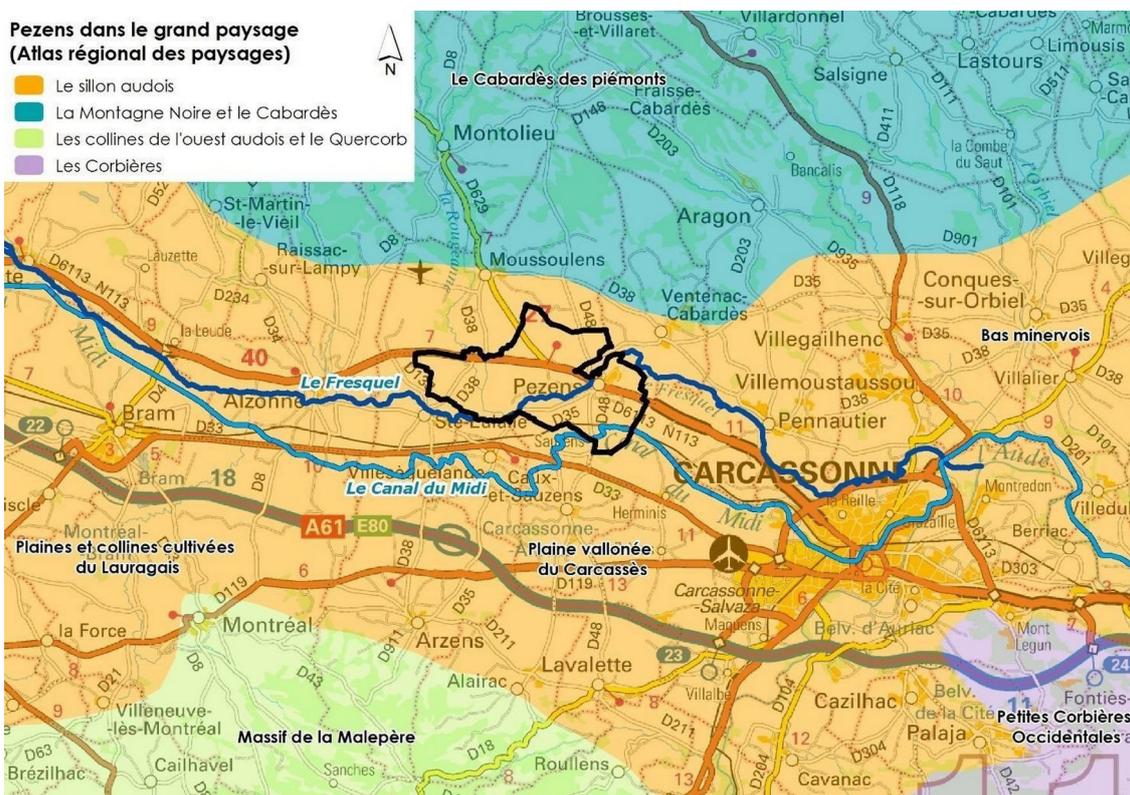
Pezens s'étend sur une superficie de 1 123 ha et comptait 1 584 habitants en 2020 (source INSEE). La commune de Pezens a connu une croissance démographique significative depuis la fin des années 1990 avec un accroissement moyen de 1,45 % par an entre 2014 et 2020.

La commune de Pezens est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 21 avril 2004 ayant fait l'objet de quatre procédures de modifications entre 2005 et 2009. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo, qui regroupe 22 autres communes. Elle est incluse dans le périmètre du SCoT du Carcassonnais.

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpark\\_mrae\\_2018dko9.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpark_mrae_2018dko9.pdf)

### Pezens dans le grand paysage (Atlas régional des paysages)

- Le sillon audois
- La Montagne Noire et le Cabardès
- Les collines de l'ouest audois et le Quercorb
- Les Corbières



### Situation de Pezens, extrait du Diagnostic

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) s'organise en trois axes :

Axe 1 : repenser le village en termes de cohérence, en tissant ou retissant le lien social entre les habitants, réunir le village autour d'une centralité forte, maîtriser l'urbanisation pour un développement progressif,

Axe 2 : défendre la qualité du cadre de vie, une priorité, en préservant et mettant en valeur les éléments patrimoniaux, requalifier les perceptions depuis les routes, protéger la trame verte et bleue du territoire,

Axe 3 : asseoir et développer la vitalité économique de la commune, en développant les commerces et services de proximité, s'ouvrir au tourisme vert, soutenir les activités existantes, leur permettre d'évoluer.

## 3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Cette appréciation est aussi fonction des leviers potentiels et des marges de manœuvre que le document d'urbanisme offre pour influencer sur ces enjeux.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) sont :

- la consommation d'espaces ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- la préservation de la ressource en eau.
- la préservation du paysage et du patrimoine

## 4 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale doit être conduite selon une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrite dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme<sup>3</sup>

L'évaluation environnementale du PLU doit jouer tout son rôle en amont des projets du territoire : s'inscrire dans un ensemble hiérarchisé d'évaluations environnementales qui doivent permettre de vérifier, chacune à leur niveau, que le type de projet attendu est compatible avec la sensibilité environnementale du secteur, en prenant en compte les incidences cumulées avec d'éventuelles autres installations. Le maître d'ouvrage peut utilement se reporter au guide de référence réalisé par le commissariat général au développement durable. Lorsque des incidences non négligeables sont identifiées, il s'agit aussi d'explicitier la recherche d'implantations alternatives.

L'évaluation environnementale doit également conduire à intégrer dans les éléments opposables du PLU, les mesures d'évitement, réduction voire de compensation, identifiées à l'échelle du document d'urbanisme, et prévoir un suivi des incidences notables sur l'environnement afin d'identifier notamment à un stade précoce les impacts négatifs et d'être en mesure d'engager des actions correctrices.

Dans le cas présent, la description de l'état initial de l'environnement est très insuffisante, en particulier sur les secteurs à urbaniser et à densifier. Les choix opérés par le PLU ne sont pas justifiés au regard des solutions de substitution raisonnables, en méconnaissance des obligations réglementaires, sur les grands choix structurants comme la consommation d'espace, la localisation des secteurs identifiés à développer ou aménager qui risquent d'impacter des enjeux environnementaux.

En l'absence de démarche itérative d'évaluation environnementale, le projet de PLU ne démontre pas que les secteurs destinés à accueillir de l'urbanisation et à être aménagés ou les secteurs d'extension sont retenus sur la base de leur moindre impact environnemental et que de manière générale le projet de PLU ne présente pas de risques pour la santé humaine et la biodiversité

**La MRAe recommande d'intégrer dans l'évaluation environnementale un état initial de l'environnement détaillé, notamment sur les zones à urbaniser, l'étude de scénarios de substitution raisonnables au projet retenu (consommation d'espace, localisation des secteurs à aménager...), conformément à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, et de justifier sur cette base le choix retenu au regard de son impact sur l'environnement.**

**La MRAe recommande d'approfondir sur les thématiques de la consommation d'espace et de la biodiversité, l'analyse des conséquences du projet d'urbanisation, d'évaluer de manière détaillée ses impacts et de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées.**

Le résumé non technique est très succinct et ne remplit pas sa fonction de résumé, permettant de prendre connaissance des problématiques de la révision du PLU.

**La MRAe recommande de compléter et de détailler le résumé non technique, très succinct et incomplet.**

Selon l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, les modalités de suivi des effets du PLU doivent permettre de suivre « *les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* ». Le rapport environnemental propose des indicateurs (livret 1.3, évaluation environnementale, page non numérotée) imprécis, sans valeur initiale, date d'étape, ni point d'étape, de sorte qu'ils sont inexploitable en l'état. Le rapport indique que les indicateurs « *pourront être développés et affinés en fonction des besoins* » ; ce qui est insuffisant à ce stade.

<sup>3</sup> Le maître d'ouvrage pourra utilement se reporter au guide de référence sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et à ses nombreuses fiches thématiques. Commissariat général au développement durable, 2019, éd. Théma : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9ma%20-%20Guide%20de%20%E2%80%99%C3%A9valuation%20environnementale%20des%20documents%20d%E2%80%99urbanisme.pdf>

En l'état, les indicateurs choisis ne permettent pas d'assurer un suivi des effets de la révision du PLU sur l'environnement.

**La MRAe recommande d'établir des indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'ensemble des composantes environnementales en lien avec l'évaluation environnementale.**

## 5 Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 5.1 Consommation d'espace

La commune a enregistré une très forte croissance démographique ces dernières années, avec en moyenne +2,1 % par an entre 2008 et 2019 d'après le rapport, en ralentissement sur la période plus récente (+ 1,45 % par an entre 2014 et 2020 d'après l'INSEE).

Le rapport de présentation indique une consommation d'espace entre 2008 et 2017 de 7,45 ha en neuf ans (ce qui correspond à une consommation d'espace de 8,27 ha en dix ans). La MRAe relève que l'analyse de la consommation d'espace agricole et naturel est ancienne et ne concerne que les espaces à vocations d'habitat. Un bilan global doit être présenté, intégrant l'ensemble des espaces ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle dans le projet de révision du PLU. Le portail national de l'artificialisation relève une consommation passée de 5,7 ha entre 2011 et 2020 : les données du rapport de présentation doivent être reprises sur cette période temporelle.

À l'horizon 2036, trois hypothèses de développement démographique ont été établies. L'hypothèse médiane 2 « *Croissance moyenne* » a été retenue et la commune envisage une croissance de 1,35 % par an entre 2022 et 2036 pour accueillir 339 nouveaux habitants à cet horizon. Pour cela, la commune souhaite construire entre 169 et 175 logements. 59 logements seront construits en densification ; les autres (entre 110 et 116) seront construits en extension.

Le potentiel de densification (en termes d'habitat) est estimé à 2,88 ha sur la commune auquel il faut ajouter les Terrasses du Fresquel, classée en zone Uba pour 1,98 ha, à réhabiliter dans le cadre d'une OAP de 33 logements prévus.

Le secteur d'extension en entrée de ville « *OAP entrée Est* » d'une superficie totale de 6,15 ha sera urbanisé en deux phases, 3,69 ha en zone à urbaniser ouverte 1AU et 2,46 ha en zone à urbaniser fermée 2AU. Le rapport indique que le secteur est situé en entrée de ville et en continuité de la trame urbaine de la commune. Une autre OAP d'équipement public de 3,01 ha en zonage AUE est prévue en continuité de l'OAP habitat entrée de ville est.

Ces OAP créeront *ex nihilo* un espace de plus de 9 ha comprenant des logements, des équipements publics, la construction de parkings, d'une salle polyvalente, de terrains de sports et d'aires de jeux, avec la création d'un giratoire sur la route D6113 permettant l'accès en voiture à la zone, sans justification de la superficie, très importante à l'échelle du bourg actuel (elle représente quasiment 50 % de l'espace urbanisé du bourg actuel) et sans qu'une solution alternative d'implantation de ces espaces ou de réduction de la surface des équipements publics et des stationnements n'ait été présentée dans le rapport et sans questionnement sur l'équilibre urbain et la circulation globale par rapport au centre-bourg actuel.

La commune envisage ainsi la consommation de plus de 9 ha d'ici dix ans pour ces seuls aménagements alors que le portail de l'artificialisation fait état de moins de 6 ha consommés en 10 ans. Pour la MRAe, la commune ne contribue donc pas à l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience de 2021, qui préconise une réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport aux dix ans passés. La MRAe rappelle que la consommation d'espace est une des principales raisons pour laquelle le projet de PLU a été soumis à évaluation environnementale.



Secteur d'extension en entrée de ville Est - extrait de 1.3 Justifications des choix, p 115

Le développement urbain sur ces sites en entrée de ville est insuffisamment motivé. La MRAe rappelle l'obligation d'examen de solutions alternatives, notamment en comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, à l'échelle communale (par densification ou mobilisation d'autres secteurs d'extension), voire en comparaison d'un scénario de réduction de l'aménagement initialement envisagé.

En l'état, même si les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat et d'équipements à l'entrée est de la ville ne présentent pas de forts enjeux *a priori*, et sont situés en continuité du bourg, ils participent à la consommation d'espaces agricoles et naturels et au mitage communal. La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace est un des axes majeurs de la planification territoriale. Elle doit aboutir à une diminution du mitage des espaces naturels et agricoles, lequel altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, éloigne les populations des centralités, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols en raison de ses effets cumulés potentiels.

**Sur la base du bilan de consommation d'espace repris sur la période 2011-2021, la MRAe recommande de préciser comment la commune de Pezens entend s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi « *Climat et résilience* » de réduction de 50 % de sa consommation d'espace et le cas échéant de prévoir une adaptation du PLU.**

**La MRAe recommande d'examiner des solutions de réduction de la superficie importante (9 ha) de la future OAP « *Entrée de ville Est* ».**

**Elle recommande également d'étudier les effets cumulés du projet de construction de logements et d'équipements publics, de stationnements publics du secteur de l'entrée de ville est sur la biodiversité, le mitage des espaces naturels et agricoles, les conséquences en matière de paysages, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et l'imperméabilisation des sols.**



## 5.3 Enjeu eau potable et assainissement

Pezens fait partie d'une zone vulnérable à la pollution de l'eau par les nitrates en raison de l'activité agricole. Par ailleurs, le schéma de distribution d'eau potable est en cours de révision, en relation avec la révision du PLU. Le rapport indique que « *l'intercommunalité pourra répondre à cette croissance des besoins grâce à la diversité de ces ressources et à l'amélioration continue des réseaux et des rendements* »<sup>4</sup> sans apporter de réponse plus satisfaisante au stade de la révision du PLU.

Le rapport indique que « *la ressource en eau est suffisante pour alimenter la commune et prévoir son développement. La forte croissance prévue augmenterait néanmoins les prélèvements et les rejets d'une manière importante* »<sup>5</sup>. Le rapport ne détaille pas en quoi la ressource en eau est suffisante alors que la soumission à évaluation environnementale était motivée par rapport à ce sujet.

Le document ne comporte aucune donnée quantitative sur les prélèvements d'eau ou les rendements des réseaux. Les prévisions de consommation d'eau supplémentaires ne sont pas précisées.

Le zonage d'assainissement est révisé en parallèle du PLU et il présente les zones d'assainissement collectif et non collectif de la commune. Le règlement précise que toute construction ou nouvelle installation devra être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

La commune de Pezens dispose de deux stations d'épurations, l'une d'une capacité maximale de 300 équivalent-habitants (EH) (Val de Rounel) et l'autre d'une capacité maximale de 1500 EH. Concernant les perspectives, « *le Rapport Qualité Prix Service de Carcassonne Agglo de 2020 précise qu'un raccordement est prévu pour les communes de Pezens et Ventenac-Cabardès avec la station d'épuration de Carcassonne Saint-Jean.* »<sup>6</sup>

**La MRAe recommande de présenter les données quantitatives sur les prélèvements d'eau ou les rendements des réseaux d'eau qui ne sont pas indiqués dans le rapport. Elle recommande de démontrer, dès le stade de la révision du PLU, que la ressource en eau est suffisante pour fournir la population supplémentaire. Elle recommande par ailleurs de démontrer que le réseau d'assainissement collectif pour lequel les deux stations d'épuration sont d'une capacité maximale de 1 800 EH, sont compatibles avec la révision du PLU qui porterait la population totale de Pezens à 1 929 habitants en 2036.**

**Dans le cas contraire, la MRAe recommande de revoir à la baisse les prévisions d'accueil de population et d'urbanisation ou de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la mise aux normes de la station d'épuration..**

**Au delà de la démarche d'élaboration du PLU, la MRAe recommande à la commune de proposer des incitations pour les particuliers et les entreprises à limiter leur consommation d'eau potable.**

## 5.4 Risque inondation

Le cours d'eau majeur de la commune est le Fresquel, qui traverse le territoire du sud-ouest au nord-est. Il constitue la limite communale avec Villesèquelande au sud, et une partie de celle avec Ventenac- Cabardès au nord. Le Fresquel draine un bassin versant de 940 km<sup>2</sup>, et conflue avec l'Aude au nord de Carcassonne. Il est vecteur d'inondabilité. La commune de Pezens est couverte par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) du bassin versant du Fresquel, approuvé le 30 novembre 2010.

Une zone située dans le village est concernée par un zonage en Ri1 et Ri2 au niveau Fresquel. Dans cette zone, « *le règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec le risque résiduel, voire l'interdit lorsque le risque est trop fort* »<sup>7</sup>.

Compte tenu de l'ancienneté du PPRi, et des nouvelles instructions ministérielles (décret PPRi n° 2019-715 du 5

4 Extrait de 1.2 Justifications des choix p. 29

5 Extrait de 1.3 Evaluation Environnementale, 3.3.2.2

6 Extrait de 1.2 Justifications des choix p. 29

7 Extrait de 1.3 Evaluation Environnementale, page non numérotée

juillet 2019), la MRAe rappelle la nécessité de prendre en compte les orientations du Plan de gestion du risque d'inondation (PGRI Rhone-Méditerranée 2022-2027).

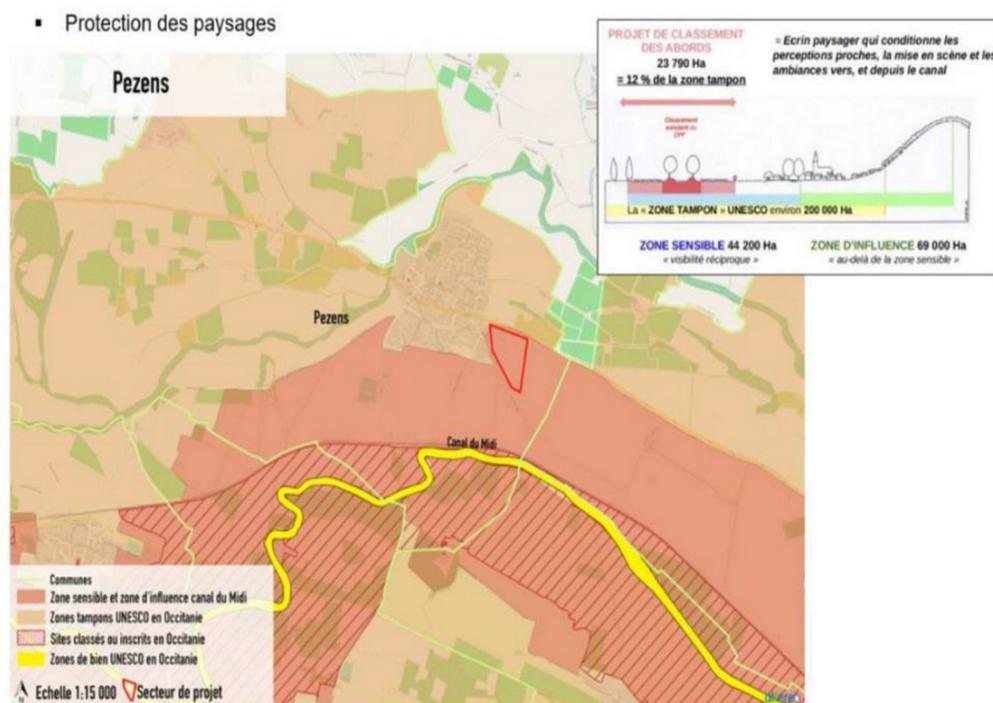
**La MRAe recommande de limiter l'urbanisation prévue au niveau du Fresquel soumise à un risque inondation selon le PPRI. en se fondant sur les orientations du PGRI. Rhone-Méditerranée 2022-2027.**

## 5.5 Paysage

Le sud-est du territoire de la commune est traversé par le canal du Midi, inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco. Une large partie du territoire est de ce fait classé au titre des sites. Au-delà du site classé, l'étude paysagère montre que les secteurs d'extension sont inclus dans la zone sensible et d'influence du Canal, c'est-à-dire qu'ils présentent des risques marqués de co-visibilité directe avec le Canal. Le rapport de présentation traite de l'implantation de haies et d'arbres le long de la zone ouverte à l'urbanisation à l'est du bourg, afin d'offrir des masques visuels, mais ne traite pas de la question paysagère en dehors de ces sites d'extension.

Or, comme indiqué précédemment, les zones A et N du PLU offrent de larges possibilités de construction ou d'évolution des constructions. Ces secteurs ne font pas l'objet d'analyse ni a fortiori de mesure de protection. La seule mesure incluse dans le règlement écrit est que « les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport au Canal du Midi ».

La MRAe considère que le traitement paysager du PLU, notamment en lien avec le Canal du Midi, Patrimoine mondial de l'humanité, est largement insuffisant et doit être repris en profondeur.



justification des choix, page 55

**La MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère du PLU, notamment en lien avec l'enjeu du Canal du Midi, et de mettre en place toute mesure à même de garantir la préservation du site et de ses abords.**

# ANNEXE N°20



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Laurence ROUZAUD  
Tél : 04.68.90.62.00  
Mail : [L.rouzaud@inao.gouv.fr](mailto:L.rouzaud@inao.gouv.fr)  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

V/Réf PF/VV/49-2023  
N/Réf : LR/CSC – 2023- 81  
Objet : PLU PEZENS – avis INAO

Monsieur le Maire  
18, avenue de l'Europe  
11170 PEZENS

1215  
19 JUN 2023 ✓

Narbonne, le 09 juin 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 27 mars 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier de PLU arrêté sur la commune de PEZENS.

La commune est située dans l'aire géographique des AOC "Languedoc", "Cabardès" et "Huile d'olive du Languedoc". Elle appartient aussi aux aires de production des IGP "Aude", "Pays d'Oc", "Le Pays Cathare", "Terre du Midi", "Volailles du Lauragais" et "Jambon de Bayonne". Elles appartiennent également aux l'AOR-IG "Eau-de-vie de vin originaire du Languedoc - Fine du Languedoc - Eau-de-vie de vin du Languedoc" et "Eau-de-vie de marc du Languedoc".

Les opérations présentées dans le projet de PLU, ne sont pas situées dans les aires délimitées des AOC viticoles et n'affectent pas la production des produits sous SIQO, en conséquence, l'INAO n'a pas de remarque à émettre sur celui-ci.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
La Déléguée Territoriale,  
Catherine RICHER

## INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER  
697 av Etienne Meul  
CA Croix d'Argent  
34070 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.27.11.85  
[INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr](mailto:INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr)

SITE DE NARBONNE  
Rue du Pont de l'Avenir  
CS 50127  
11100 NARBONNE  
Tél : 04.68.90.62.00  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

SITE DE GAILLAC  
Centre Technique du Vin  
52 Place Jean Moulin 2ème étage  
81600 GAILLAC  
Tél : 05.63.57.14.82  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)

SITE DE TOULOUSE  
Tél : 05.34.26.51.45  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)  
Antenne de Perpignan  
Tél : 04.68.34.53.38  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

# ANNEXE N°21



Carcassonne le 27 avril 2023

DGA TRANSITION ECOLOGIQUE ET MOBILITES  
Direction du Développement, de l'Environnement  
et des Territoires

La Présidente du Conseil départemental

à

Service Aménagement et mobilités douces

Monsieur le Maire  
Mairie de Pezens

Tél : 04.68.11.66.32  
[urbanisme@aude.fr](mailto:urbanisme@aude.fr)

18 avenue de l'Europe  
11170 PEZENS

Objet : AVIS PPA – projet de PLU arrêté en conseil municipal du 20 mars 2023  
Vos réf. : Votre courrier du 22 mars 2023

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé le 22 mars dernier, pour avis, le dossier de révision du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que l'examen des documents par les services du Département de l'Aude appelle les remarques suivantes notamment :

✓ **Au titre du Domaine Public Routier Départemental (Division Territoriale du Carcassonnais) :**

Les incidences du projet sur le réseau routier départemental :

- RD concernée(s) : 629 ; 6113 ; 48 et 35.
- Incidences : Sécurisation des piétons sur la RD 6113 (zone 30).
- Amélioration de la situation : Aménagement des voies douces.
- Dégradation de la situation : R.A.S.

Les emplacements réservés.

Les prescriptions particulières.

La Division Territoriale a été consultée sur le projet d'aménagement :  
Avis de la DT :

Favorable.

✓ **Au titre de l'Eau :**

Aucune remarque particulière sur les volets Eau Potable et Assainissement.

Je vous sollicite également par la présente afin que vous me fassiez parvenir, sur support numérique et papier, un exemplaire de votre PLU dès que votre document d'urbanisme sera opposable.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments les plus respectueux.

Pour la Présidente et par délégation,  
Le Directeur du développement, de  
l'Environnement et des Territoires

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Noël', with a large, sweeping horizontal stroke underneath.

Alexandre NOËL

# ANNEXE N°22



813, M  
05 AVR. 2023  
V

Monsieur Philippe FAU  
Maire de Pezens  
18 Avenue de l'Europe  
11170 PEZENS

Affaire suivie par :  
Secrétaire Général  
E.Mail : [direction@cm-aude.fr](mailto:direction@cm-aude.fr)  
Nos Réf. : PV/SH/SB  
Objet : projet PLU

Carcassonne, le 30 Mars 2023

Monsieur,

J'ai pris connaissance de votre courrier du 22 mars 2023, concernant le projet de PLU de la commune de PEZENS et je vous en remercie.

Il est important que les communes et les territoires portent une attention particulière aux artisans et à leur demande, souvent forte, de lieux et de locaux d'activité adaptés. Ce faisant, ils répondent ainsi à la demande de la population en matière de services.

Aussi, j'ai l'honneur de vous informer que je n'ai pas d'observation particulière à apporter au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEZENS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Président de la CMAR Occitanie  
Pyrénées Méditerranée,  
Le Président de la CMA de l'Aude,

Pierre VERA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE

59 ter chemin Verdale 31240 Saint-Jean · +33 5 62 22 94 22 · [crma@crma-occitanie.fr](mailto:crma@crma-occitanie.fr) · [www.artisanat-occitanie.fr](http://www.artisanat-occitanie.fr)

SIREN 130 027 931

CMA AUDE

20 avenue du Maréchal Juin - CS 70051 · 11890 Carcassonne cedex · +33 4 68 11 20 00 · [direction@cm-aude.fr](mailto:direction@cm-aude.fr) · [www.cma-aude.fr](http://www.cma-aude.fr)

SIRET 130 027 931 00059

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

# ANNEXE N°23

## mairie de Pezens

---

**De:** mairie villesequelande <villesequelande@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** lundi 27 mars 2023 13:37  
**À:** mairie pezens  
**Objet:** Projet PLU arrêté

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Avec indicateur

Monsieur le Maire, Cher collègue,  
Je n'ai aucune observation à émettre sur le projet de PLU arrêté  
Restant à votre disposition  
Cordialement  
Aurélien TURCHETTO  
Maire de VILLESEQUELANDE



**Le secrétariat,**  
**Mairie de VILLESEQUELANDE**  
Tél : 04.68.76.01.05  
Fax : 04.68.76.92.90  
@ : [villesequelande@wanadoo.fr](mailto:villesequelande@wanadoo.fr)

Horaires d'ouverture du secrétariat de la Mairie et de l'Agence Postale  
Lundi-mardi- Jeudi -vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 /15 h - 18 h 30 (vendredi 17 h 30)  
Mercredi 8 h 30 -12 h 30

# ANNEXE N°24



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Le Chef de l'Unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine  
architecte des Bâtiments de France  
à

Nathalie CAMPREDON  
DDTM 11/ SAMT/UT

Affaire suivie par : Laurence Bertin  
Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine de l'Aude  
Tél. : 04 68 11 78 26  
Courriel : [laurence.bertin@culture.gouv.fr](mailto:laurence.bertin@culture.gouv.fr)

Carcassonne, le 02/05/2023

**Objet : PLU de la commune de PEZENS**

Suite à la délibération du Conseil municipal prescrivant l'arrêt du plan local d'urbanisme de PEZENS, en date du 20/03/2023, vous sollicitez l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine. Le document a retenu toute mon attention et n'appelle pas d'observations car les prescriptions sur le projet précédent de 2020 ont été prises en compte.

### **IMPORTANT**

Le périmètre délimité des abords (PDA), autour de la Chapelle Sainte-Madeleine, approuvé par le conseil municipal est annexé au document d'urbanisme, s'agissant d'une servitude d'utilité publique. Il conviendra d'y annexer l'ensemble du document, le périmètre du PDA ainsi que la notice de présentation qui devra également y figurer.

En conclusion, l'architecte des bâtiments de France donne son accord au projet de PLU arrêté le 20/03/2023.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

François BRETON

PO Laurence BERTIN



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Affaire suivie par : Laurence Bertin  
Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine de l'Aude  
Tél. : 04 68 11 78 26  
Courriel : laurence.bertin@culture.gouv.fr

Carcassonne, le 18/01/2023

## **COMMUNE de PEZENS**

### **PERIMETRE DELIMITE des ABORDS**

**autour de la Chapelle de la Madeleine inscrite au titre des monuments historiques le 08/09/1949**

#### **NOTE JUSTIFICATIVE**

- 1 RAPPEL DE LA LEGISLATION
- 2 ENJEUX PUBLICS
- 3 DEFINITION DU PERIMETRE
- 4 ANNEXES

#### **- 1 RAPPEL DE LA LEGISLATION**

Depuis le 19<sup>ème</sup> siècle en France, certains immeubles qui présentent, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés au titre des monuments historiques. **La loi de 1913 définit le cadre et le statut** des monuments historiques. Elle prévoit de nouvelles mesures de protection, l'inscription à l'inventaire supplémentaire et étend le classement aux immeubles privés. **Articles L621-1 et 25 du Code du Patrimoine.**

**La loi 1943 a élargi la protection du patrimoine aux abords**, en instituant un périmètre de 500 m autour des monuments protégés (classés ou inscrits) et un régime de contrôle des travaux effectués dans ce périmètre par l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

La loi LCAP (Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine) du 7 juillet 2016, a modifié les articles suivants dans le code du Patrimoine :

### Articles L.621-30 à 32 : Abords

I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

**Le périmètre délimité des abords (P.D.A.) - article L. 621-31** - est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, autour d'un monument classé ou inscrit, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

**Les enquêtes publiques** conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. **Il s'agit d'enquêtes publiques menées conjointement pour les deux documents (document d'urbanisme et PDA).**

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

**Les travaux aux abords** de monuments historiques sont ainsi codifiés à l'article L. 621-32, **toutes demandes** de construction nouvelle, de transformation, de démolition, de déboisement ou encore de modification du bâti **sont soumises à l'accord de l'A.B.F.**

**NB :** La notion de covisibilité n'existe plus.

Ainsi, lorsque les travaux relèvent d'une autorisation au titre du code de l'Urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable), la demande est déposée en mairie et l'autorisation délivrée à ce titre vaut **autorisation au titre des abords de monuments historiques, quand l'A.B.F. a donné son accord.**

Après accord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme (délibération), **le P.D.A** sera créé par arrêté du préfet de région, (art. R. 621-94) et deviendra opposable. **Par conséquent, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble bâti, situé dans ce périmètre.**

## - 2 ENJEUX PUBLICS

La commune est riche en patrimoine dont la Chapelle de la Madeleine qui a été protégée le 8 septembre 1949. Le centre historique est ceint de remparts, dont il ne reste plus que la porte principale et une tour d'angle.

L'origine du village de Pezens est antérieure au Xe siècle. En 1670, la terre de Pezens fut érigée en Baronni et prend le nom de Voisins. A la révolution, le village retrouve son nom : Pezens ; puis elle le perd à nouveau pour le retrouver définitivement en 1814.

Un château-fort s'élevait sur l'emplacement du presbytère, au lieu appelé la ruine. Autour du bourg était visible les vestiges des fortifications, dont la porte de l'est sur laquelle se trouve la mairie. La Tour de l'horloge concourait aussi à la défense.

La Chapelle Sainte-Madeleine est d'origine Carolingienne. En venant de Castelnaudary, la traversée du secteur de la Chapelle sainte-Madeleine annonce le village.

Le territoire de Pezens a cette particularité d'être au carrefour de nombreuses routes départementales, dont le carrefour de la chapelle aménagé en giratoire. Une vue dégagée s'ouvre sur le monument historique. Cependant, le secteur urbanisé à proximité de l'édifice manque de lisibilité (bâtiments d'activité et bâtiments résidentiels, peu denses), qui nuit à sa mise en valeur.

La commune de Pezens est implantée de part et d'autre du Fresquel, affluent de l'Aude. Elle fait partie du sillon audois. Le canal du Midi passe au Sud, longeant la voie ferrée. Cette plaine forme aussi un espace de transition entre la grande plaine viticole de l'Aude à l'est, et les plaines et collines céréalières du Lauragais à l'ouest : le climat change ici, passant sensiblement de l'aridité méditerranéenne à l'humidité océanique, les champs labourés côtoyant les vignes, les pinèdes se mélangeant aux bois de feuillus.

Du fait de cette barrière physique et visuelle formée par les remblais de la voie ferrée, ce secteur forme une entité paysagère détachée du reste de la commune et éloigne d'autant plus le canal visuellement. Les terrains sont en pente douce vers le nord-ouest, dominés par le Pech Redon au sud (à cheval sur la commune de Carcassonne).

Le paysage de Pezens se partage entre un paysage bâti en plusieurs unités : le bourg, la chapelle Sainte-Madeleine, Pech Redon, les plaines agricoles formées de microreliefs, le Canal du Midi séparé du village par la voie ferrée et le bois d'Alzau, à l'ouest du territoire.

**Les enjeux patrimoniaux et paysagers, intimement liés à la parcelle de la Chapelle, dépassent aujourd'hui largement le rayon de 500 m autour du monument protégé au titre des monuments historiques.**

**Cet ensemble mérite la vigilance conjointe de la Commune et de l'État pour préserver la qualité des abords et de l'approche du monument. Il paraît pertinent de proposer à la commune un périmètre délimité des abords (PDA) plus juste que le périmètre initial de 500 m autour de la Chapelle.**

**De plus, le PDA permettra également de préserver le caractère pittoresque du lieu.**

### **- 3 DEFINITION DU PERIMETRE**

Il est d'intérêt public de veiller à la qualité de l'ensemble architectural, urbain et paysager qui sert d'écrin à la Chapelle Sainte-Madeleine, monument historique, dont les enjeux collectifs viennent d'être énoncés.

Le périmètre actuel de protection au titre des monuments historiques peut être remplacé par un périmètre délimité des abords (PDA) défini comme suit :

- Au nord, la Chapelle se découvre petit à petit sur la RD 629 après les alignements d'arbres.
- A l'ouest, depuis la route (RD 6113) de Castelnaudary, le paysage est très ouvert. La Chapelle se distingue au cœur des terres agricoles.
- A l'est, depuis le village le monument se découvre après le ruisseau de Rounel.
- Au sud, le relief permet de découvrir le monument que très tard. Les terrains agricoles sont préservés.

**NB** : Pour en faciliter la gestion, ce nouveau périmètre s'appuie volontairement sur des limites connues qui ne prêtent ni à confusion ni à contestation : voiries, limites parcellaires, fossés et chemins.

**En remplacement du périmètre de 500 mètres, la servitude des abords de monument historique relative aux articles L. 621-31 et 32 du code du Patrimoine s'appliquera désormais dans un PDA adapté au contexte local.**

#### - 4 ANNEXES et pièces jointes

- Textes de référence
- Procédure de création

Pièces jointes :

- **Modèle de délibération du Conseil Municipal avant enquête publique**
- **Modèle de délibération du Conseil Municipal après enquête publique**

### **Annexe 1 : Textes de références**

-L'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux Monuments Historiques (MH) et Espaces protégés.

-La loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000, notamment l'article 40.

- Le décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux MH et Zones de Protection du Patrimoine, de l'Architecture et du Paysage (ZPPAUP).

- La circulaire du 6 août 2004 relative aux PPM.

- La circulaire du 4 mai 2007 relative aux MH et aux ZPPAUP.

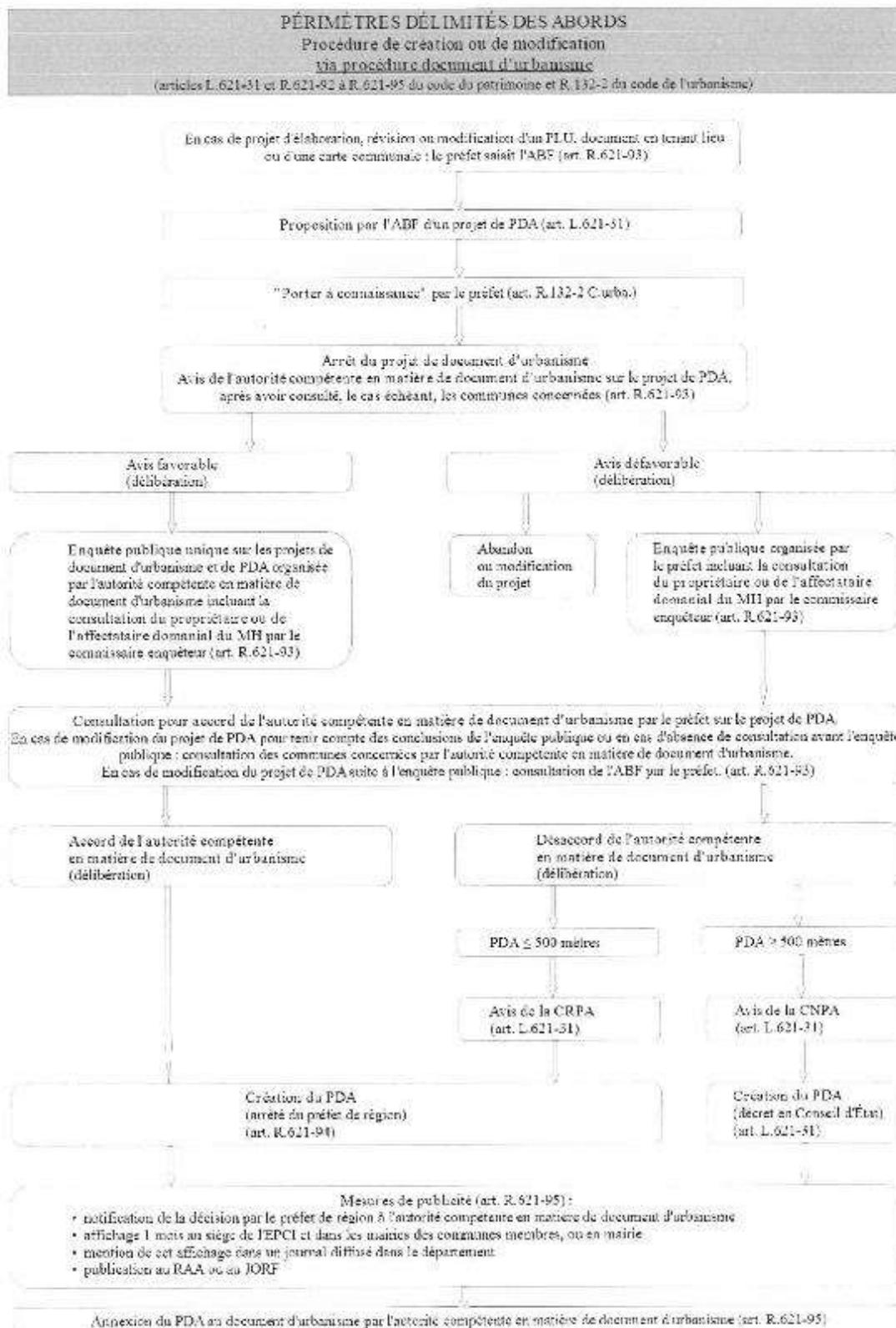
- La note d'octobre 2007 de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA) sur la réforme des périmètres de protection autour des monuments historiques.

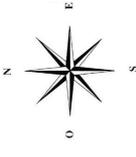
- Le code du Patrimoine, concernant les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, Article L.621-30-1.

- Le code de l'Environnement, relatif au champ d'application et objet de l'enquête publique, notamment les articles L 123-1 et suivants, et les articles R 123-1 et suivants.

- La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine, notamment à l'article 75, modifiant le code du patrimoine aux articles L.621-30 et L.621-32 portant sur les « abords » et R.621-92 à R .621-95.

## Annexe 2 : Procédure de création





Monument Historique

Inscrit

PDA

0 100 200 m



OCCTANIE, Aude  
**PEZENS**  
Immeubles protégés au titre des monuments historiques  
périmètre délimité des abords  
Article L621-30 et L621-31 du code du patrimoine

 **MINISTÈRE DE LA CULTURE**  
*Le Patrimoine*  
*Égalité*  
*Fraternité*

DRAC OCCITANIE  
Unité départementale de  
l'Architecture et du  
Patrimoine de l'Aude  
auteur : Virginie Besnard  
date : 13 février 2023  
Sources : IGN - DGF - UDAP/DRAC  
PORTE A CONNAISSANCE

# ANNEXE N°25

REPUBLIQUE FRANCAISE Nathalie DELBECQUE 06 SEP. 2023

Feuilles 04/12  
2015

DEPARTEMENT  
AUDE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<b>Nombre de conseillers:</b>
<b>en exercice : 15</b>
<b>présents : 10</b>
<b>absents : 5</b>
<b>procurations : 2</b>
<b>pour : 12</b>
<b>contre : /</b>
<b>abstention : /</b>

<b><u>Date de convocation :</u></b> 26/01/2015
<b><u>Date d'affichage :</u></b> 04/02/2015

De la commune : PEZENS

Séance du : 30 janvier 2015

L'an deux mille quinze, le trente janvier,  
à dix huit heures,

Le Conseil Municipal de PEZENS, régulièrement  
convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle  
du Conseil.

Etaient présents : FAU Philippe; ROGER Christine;  
ROBINET Christophe; GARCIA Valérie; VIEU  
Nicolas; BROQUERE Francis; VILTARD Muriel;  
ALEGRI Anaïs; SENILLE Nicole; ZOIA Florian

Absents ayant donné procuration: OUDDANE Julien ayant  
donné procuration à FAU Philippe; TANGHE Françoise ayant  
donné procuration à SENILLE Nicole

Absents excusés : GALLO Danielle; MARCHIO Yann;  
PLACE Jean-Pierre

Absents non excusés: /

Secrétaire : GARCIA Valérie

N° 2015 - 04

### **OBJET : PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE (PPM) AUTOUR DE LA CHAPELLE SAINTE-MADELEINE**

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que par courrier en date du 17 décembre 2014, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Languedoc Roussillon – Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude, l'informait que le périmètre actuel de protection autour de la Chapelle Sainte Madeleine n'avait fait l'objet d'aucune approbation formelle de ses services lors de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme en 2002 et que la procédure de modification, notamment l'enquête publique n'avait pas été respectée. De ce fait, ce périmètre en extension en usage depuis lors, ne peut être considéré comme légalement opposable.

Pour fonder un nouveau périmètre dans le respect de la législation, l'Architecte des Bâtiments de France a étudié un périmètre de protection modifié (PPM) en réduction adapté aux enjeux de protection et de présentation du monument dans un environnement à dominante routière et rurale.

Cette proposition de PPM, si elle est approuvée, fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec celle du plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues par les articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur ce périmètre de protection modifié (PPM) autour de la Chapelle Sainte Madeleine.

Après avoir entendu son Président,

Après en avoir délibéré,

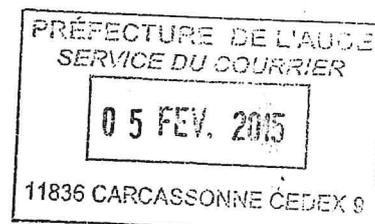
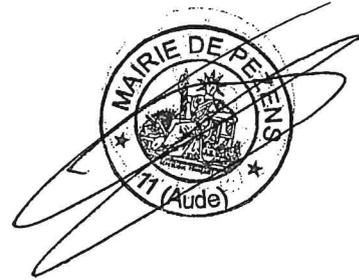
**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,**

**DECIDE :**

- d'adopter le projet de périmètre de protection modifié (PPM) autour de la Chapelle Sainte Madeleine conformément au plan annexé à la présente délibération,
- de soumettre ce projet de périmètre de protection modifié (PPM) à enquête publique conjointement avec celle concernant une prochaine révision du plan local d'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

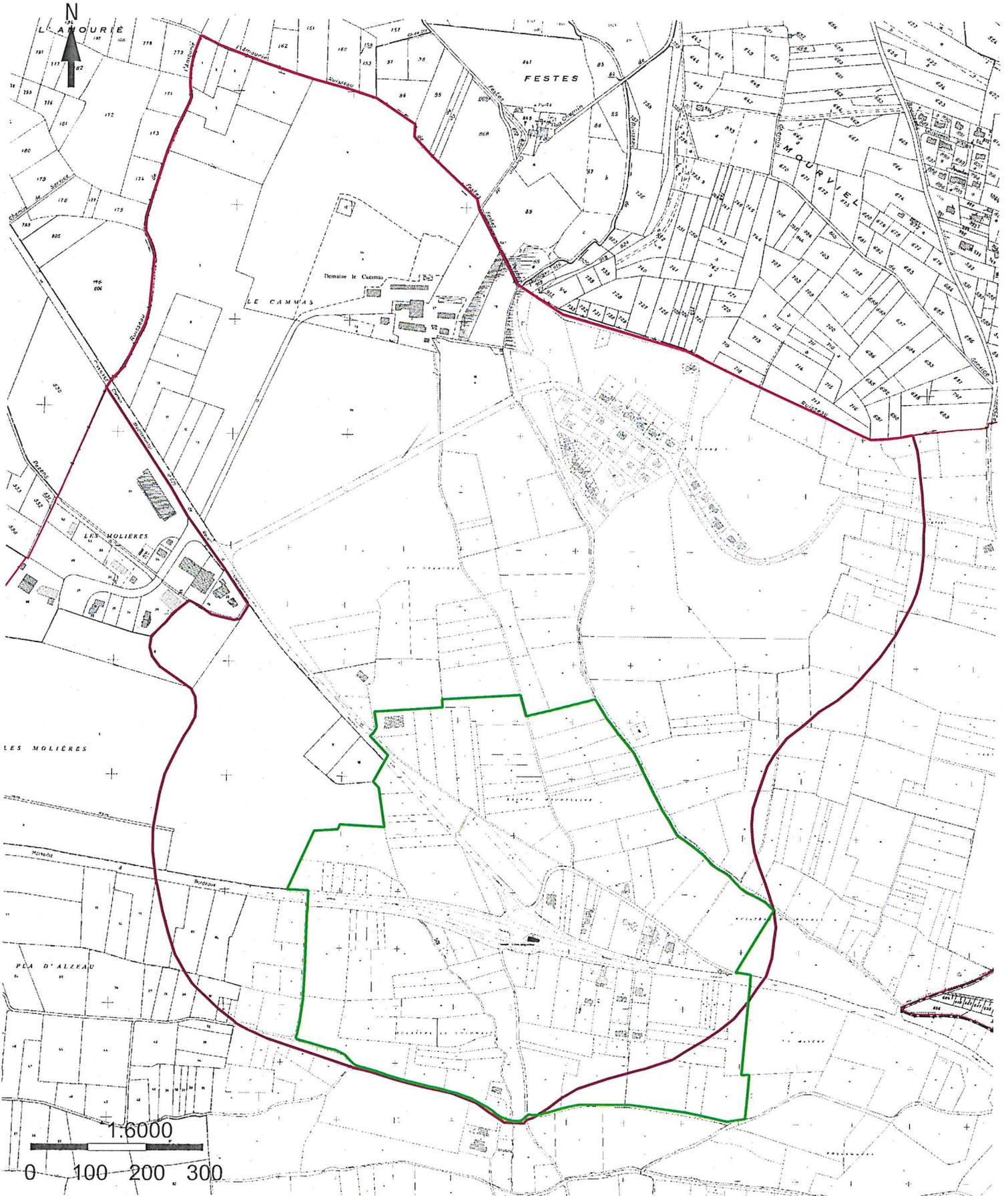
**Philippe FAU**  
Maire de PEZENS,



06 SEP. 2023

-  COMMUNE.SHP
-  R500.shp
-  PPM 11\_2011.shp
-  Opposable
-  Projet
-  Monuments Historiques.shp

## PROPOSITION DE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE



DEPARTEMENT

de *Orléans*

DIRECTION GÉNÉRALE DES DOMAINES

DIRECTION

de *Arles-sur-Loire*

*de l'Etat*

# INVENTAIRE

I. 3177

Des Biens dépendant de *la messe succursale*  
*(Chapelle Champêtre de St-Macelin en dépendant)*

Dressé en exécution de l'art. 3 de la loi du 9 décembre 1905.

L'an mil neuf cent six, le *vingt mars* à *trois heures*  
du *soir*

En présence de MM. <sup>(2)</sup> *Melit Bernard*, curé de la paroisse  
*de Piseu*

Nous soussigné (nom) <sup>(3)</sup> *Thierry, Percepteur à Piseu*  
dûment commissionné et assermenté, spécialement délégué par le Directeur  
des Domaines, à *Arles-sur-Loire*

Avons procédé, ainsi qu'il suit, à l'inventaire descriptif et estimatif  
des biens de toute nature détenus par *la messe succursale*.

(1) La fabrique paroissiale de..... ou la messe curiale de..... ou le conseil presbytéral de.....  
(2) Indiquer les noms, qualités et demeures des comparants. S'il y a des défailants, on ajoutera : et en l'absence de M. (nom et qualité du défailant) qui ne comparait pas, bien qu'il ait été dûment convoqué ainsi qu'il résulte de (le procès-verbal de notification) annexé au présent inventaire.  
Si l'inventaire est dressé en présence de témoins, on dira : En présence de MM. (nom, profession et demeure), témoins requis en l'absence de MM..... qui ne comparaissent pas bien que...etc.  
(3) Inspecteur, Sous-Inspecteur ou Receveur des Domaines à.....

MONTDIER. — IMP. ADM. GROU-RADEFF. — N° 445 bis, Roccy.

ARCHIVES DE L'INDRE  
14228

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — BIENS de la messe succursale

N <sup>o</sup> D'ORDRE	DESCRIPTION DES BIENS.	ESTIMATION.	
1	2 tableaux de la 1 <sup>re</sup> Madeleine en très mauvais état placés l'un au dessus de l'autre et l'autre en face de la fenêtre donnant sur la route nationale	1	1
2	12 pièces chaises également en très mauvais état	1	1
3	3 bancs sculptés en bois armoisiens	2	1
4	17 bancs en bon état bois armoisiens M. le Doyen qui est chargé de l'entretien de la chapelle revendique la propriété de ces bancs. Comme preuve de sa revendication il nous a présenté 2 reçus quittance d'usage l'un par Labrousse messire à Peyer, le 11 juillet 1900, l'autre par Pech également messire à Peyer, le 11 mars 1901 M. le Curé fait remarquer que les bancs de son ornement et objets d'usage sur l'autel nous a déclaré qu'à cause de l'humidité, on ne pouvait rien y faire et qu'un ornement l'autel ou moyen d'ornement appartenant à la fabrique le jour où on y célébrerait la messe M. le Curé et Doyen en conséquence Joint à nos précédents les bancs et d'usage en conséquence M. le Curé nous a compli en messire blanche et de bronze	30	1
		10	50

(1) La fabrique, la messe, le conseil presbytéral, etc.



# PROCÈS-VERBAL DE NOTIFICATION.

(A détacher par l'agent chargé de la notification  
pour être renvoyé au Directeur des Domaines.)

L'an mil neuf cent six, le *Trois mars*

Nous (1) *Louis Pradel, adjoint au  
Maire de Perens*

agissant à la requête de M. le Directeur des Domaines du  
département de *L'Aude*

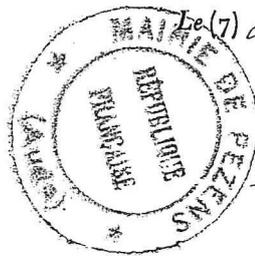
et conformément aux instructions de M. le Préfet avons no-  
tifié à (2) *M. Louis Pradel, Président du  
Bureau des maraichiers de la fabrique  
de l'Eglise de Perens*

un avis l'informant que les opérations de l'inventaire des  
biens mobiliers et immobiliers dont (3) *la fabrique  
maroichiers sous succursal*  
a la propriété ou la jouissance seront ouvertes le *Trois  
mars* 1906 à 9 heure du (4) *matin*

Ladite notification a été faite par nous à (5) *M. Louis  
Pradel, Président du Bureau des  
maraichiers*

En foi de quoi nous avons dressé le procès-verbal de la-  
dite notification dont nous avons laissé copie en même temps  
que dudit avis de convocation au susnommé qui (6)

Fait à *Perens*, les jour, mois et an que dessus.



Le (7) *adjoint au maire*  
*L. Pradel*

Le soussigné reconnaît avoir reçu notification de la con-  
vocation ci-dessus spécifiée.

A *Perens*, le *Trois mars* 1906.

*L. Pradel*

# DÉCLARATION CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF

Actif

Les revenus provenant exclusivement du service de la messe par la paroisse de la chapelle  
seront à l'entretien de l'église et à faire célébrer des messes.

Passif

rien

OBSERVATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

La protestation en par m. le Curé au législateur personnel et concernant l'inventaire  
de biens dépendant de la fabrique ou également de biens de la messe successorale

(1) Le présent inventaire et le classement qu'il comporte sont établis tous droits et moyens de l'État et des parties réservés.

Sur notre réquisition, MM. *le Curé de la paroisse*

<sup>a</sup> ont déclaré qu'à <sup>sa</sup> leur connaissance il n'existe pas d'autres biens susceptibles d'être inventoriés que ceux portés au présent procès-verbal.

MM.

requis par nous de déclarer qu'à leur connaissance il n'existe pas d'autres biens susceptibles d'être inventoriés que ceux portés au présent procès-verbal, ont refusé de faire cette déclaration.

En conséquence nous avons clos le présent inventaire contenant ~~leurs~~ rôles, renvoi et ~~leurs~~ mots rayés, le *Procès-verbal* à *trois* heures du *soir*, et après lecture faite, nous l'avons signé avec MM.

~~ou bien~~, nous l'avons signé seul, les comparants ayant refusé de le revêtir de leur signature.

(1) Rayer l'une ou l'autre de ces formules.





ANNEE DE MAJ	22	DEP DIR	110	COM	288 PEZENS
--------------	----	---------	-----	-----	------------

# RELEVÉ DE BIEN(S)

VUE		NUMERO COMMUNAL	+00003
-----	--	-----------------	--------

## ANNEXE N°28

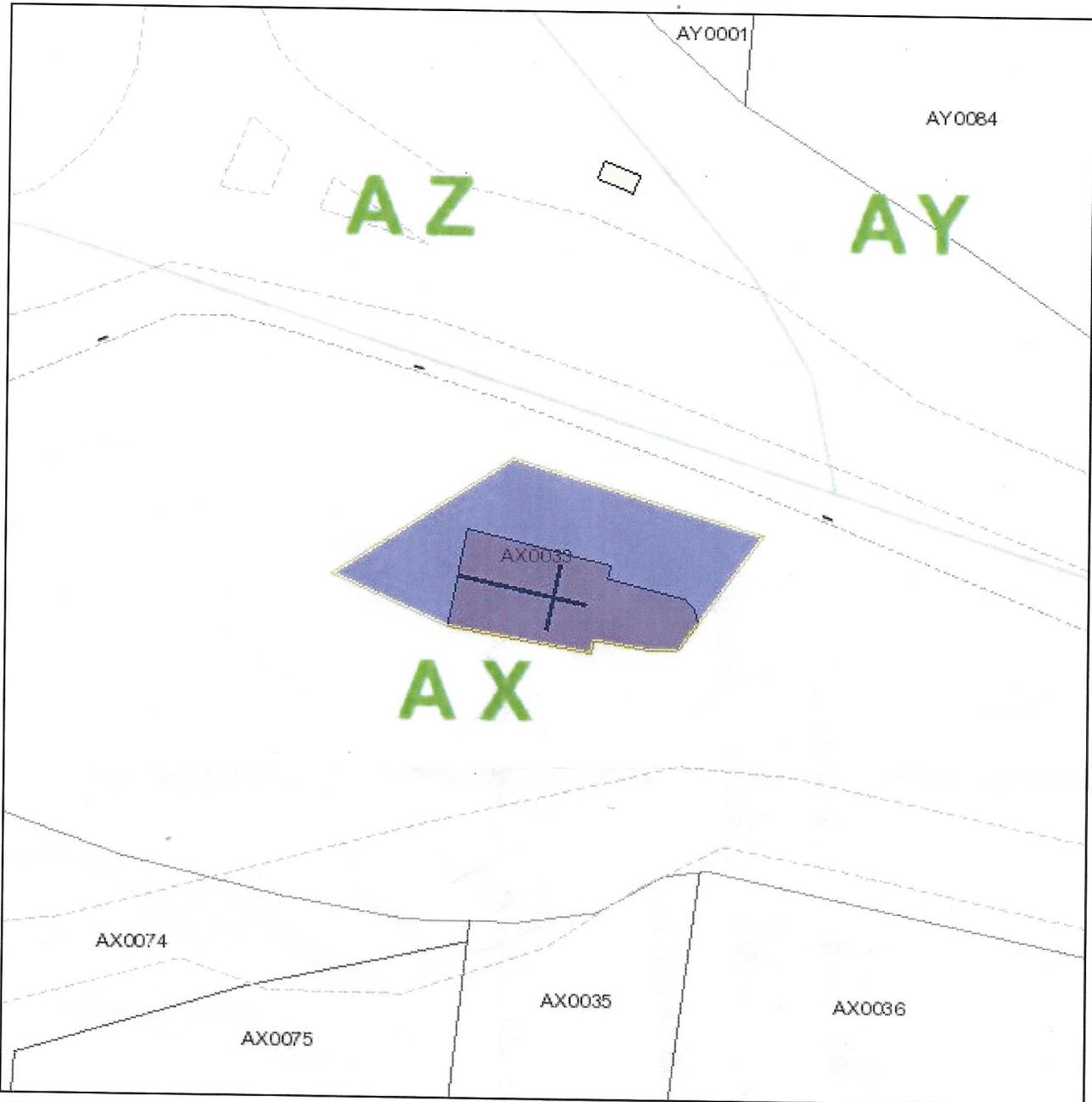
### PROPRIÉTAIRE

PROPRIÉTAIRE PBBBGT COMITE DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARTISTIQUE 11170 PEZENS
---

### PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION										LIVRE FONCIER FEUILLET			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP DP	S TAR	SUF	GR/SSGR	CLAS	NAT CULT	CONTENANCE			REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET		FRACTION RC EXO	% EXO	TC
78	AX	33		DERRIERE LE COLOMBIE	B010		1	288A		S			3	11		0.00							
						R EXO	0 EUR				R EXO	0 EUR											
HA		A	CA	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM						ADD											
CONT		3	11				R IMP	0 EUR				R IMP	0 EUR			MAJ TC		0 EUR					

# RENSEIGNEMENT D'URBANISME



Date : 07/09/2023

Echelle : 1:500

<b>Parcelle</b>	110288 AX0033	
<b>Commune</b>	PEZENS	Le terrain est bâti : Non Propriété divisée en lots (copropriété) : Non
<b>Adresse</b>	DERRIERE LE COLOMBIE	
<b>Surface</b>	311m <sup>2</sup>	
<b>Propriétaire(s)</b>	+00003	
<b>P.L.U.</b>	COMITE DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARTISTIQUE (Principal)	
<b>Type</b>	<b>Nom</b>	<b>Impact</b>
Zonages	Ap	310m <sup>2</sup>

ANNEXE N°29

-o- V E N T E -o-

=====

NOTAIRE  
A. BENEDETTI  
12 NOV 1960  
CARCASSONNE

PARDEVANT Maître Léonard BENEDETTI,  
Notaire à la résidence de CARCASSONNE,  
(Aude), soussigné,

ONT COMPARU :

*Exp: A. R.*

Monsieur DOURADOU Georges Jean Marie  
Bernard, propriétaire et Madame AVEROUS  
Claire Marguerite Louise, sans profession  
son épouse qu'il assiste et autorise,  
demeurant et domiciliés ensemble à PEZENS  
(Aude).

Nés savoir :

- Mr DOURADOU à BAGNOLES (Aude)
- le dix février mil neuf cent huit.
- Mme DOURADOU à PEZENS, le quin-  
ze juin mil neuf cent neuf.

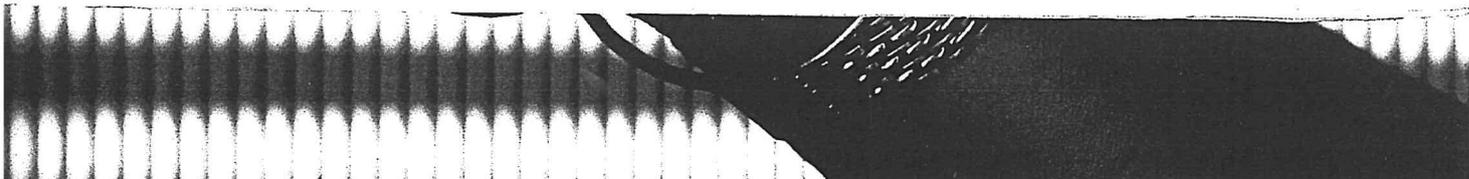
Et mariés sous le régime de la  
communauté de biens réduite aux ac-  
quêts suivant contrat de mariage  
reçu par Me ROUGER Notaire à ALZONNE  
substituant Me GUILLOU Notaire à MON-  
TOLIEU, le dix sept mai mil neuf  
cent trente-un, lequel contrat ne  
contient aucune clause restrictive  
de la capacité civile de l'épouse  
ni prescriptive d'emploi ou de rem-  
ploie ses biens.

LESQUELS ONT, par ces présentes,  
vendu en s'obligeant conjointement et  
solidairement entre eux à toutes les ga-  
ranties ordinaires de fait et de droit,  
à :

l'Association "COMITE D'ENTRETIEN  
ET DE RESTAURATION DE LA CHAPELLE CHAMPETRE  
DE SAINTE MADELEINE" dont le siège social  
est à PEZENS (Aude), à la Mairie, régu-  
lièrement déclarée avec dépôt de ses sta-  
tuts à la Préfecture de l'AUDE à la date  
du cinq février mil neuf cent cinquante  
cinq, ainsi qu'il résulte d'un récépissé

**Maître A. BENEDETTI**  
**Maître S. GROSJEAN**  
**Maître M.-A. GALLY-DARISCON**  
Notaires  
43, rue d'Alsace - B.P. 3  
11020 CARCASSONNE CEDEX

**COPIE**



de déclaration délivré par Monsieur le Préfet de l'AUDE le cinq février mil neuf cent cinquante cinq, et enregistrée à ladite Préfecture sous le numéro 941, publiée au Journal Officiel du dix-sept février mil neuf cent cinquante cinq.

Pour elle à ce présent et acceptant :

Monsieur Clément FORT, propriétaire demeurant et domicilié à PEZENS.

Agissant en sa qualité de Président du Comité d'Entretien et de Restauration de la Chapelle Champêtre de Sainte Madeleine et en outre comme spécialement délégué et autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des Membres du Bureau de ladite Association tenue le dix août mil neuf cent soixante et dont une copie certifiée conforme demeurera annexée aux présentes après mention.

L'immeuble dont la désignation suit :

-o- D E S I G N A T I O N -o-

Une parcelle de terre en friche, attenante à la Chapelle Sainte Madeleine, sise sur le territoire de la commune de PEZENS, figurant au cadastre révisé de ladite commune sous le numéro 407 de la section E, lieu dit "SAINTE MAGDELEINE" pour une contenance de deux ares quatre vingt centiares.

PRECISION FAITE, que le numéro 407 de la section E d'une contenance de deux ares quatre vingt centiares, présentement vendu, forme avec le numéro 406 de la section E d'une contenance de cinquante six ares vingt centiares restant la propriété de Mme DOURADOU, venderesse, l'ancien numéro II6 de la section E qui était auparavant d'une contenance de cinquante neuf ares, à suite d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Marceau SOULET Géomètre-Expert à CARCASSONNE, le vingt quatre août mil neuf cent soixante.

Telle au surplus que ladite parcelle existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

-o- ORIGINE DE PROPRIETE -o-

La parcelle de terre présentement vendue appartient à titre de bien propre et personnel à Madame DOURADOU née AVEROUS Claire Marguerite Louise, comparante, pour lui avoir été donnée, avec d'autres immeubles, par Madame Marie Ernestine LOUBET, en son vivant épicière et propriétaire, veuve de Monsieur AVEROUS Emile Antoine, sa mère dont elle était la fille unique et seule présomptive héritière, aux termes d'un acte reçu en

*C. Douradou*  
*Douradou*  
*F. Fort*

présence réelle de témoins par Me Paul GUILLOU Notaire à MONTOLIEU, le vingt-huit décembre mil neuf cent cinquante.

Au titre de l'état-civil, la donatrice a déclaré :

Qu'elle était veuve et non remariée de Monsieur AVEROUS Emile Antoine.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été tutrice de mineurs ou d'interdits ni chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

Que les immeubles donnés étaient libres de toute hypothèque.

" Une expédition de cet acte de DONATION a été transcrite au Bureau des hypothèques de CARCASSONNE le vingt février mil neuf cent cinquante-un, Volume 2301 N°51.

La donation ci-dessus a été faite sous diverses charges et conditions au profit de la donatrice, aujourd'hui sans objet attendu le décès de Madame Veuve AVEROUS née LOUBET survenu en sa demeure à PEZENS le dix neuf mars mil neuf cent cinquante six, laissant pour lui succéder, comme seule héritière de droit sa fille donataire, susnommée.

Ladite parcelle appartenait à titre de bien propre et personnel à Madame Veuve AVEROUS pour lui avoir été attribuée, avec d'autres immeubles, aux termes d'un acte reçu par Me CAMELIERE Notaire à MONTOLIEU le vingt neuf mai mil neuf cent vingt deux, transcrit au Bureau des hypothèques de CARCASSONNE le treize juin de la même année, Volume 1285 N°99, contenant donation à titre de partage anticipé par Madame Octavie Léopoldine MURATET marchande épicière veuve de Monsieur Dominique LOUBET, demeurant à PEZENS, de tous ses biens à ses enfants parmi lesquels Mme Vve AVEROUS née LOUBET, susnommée, et partage entre ces derniers tant des biens donnés par leur mère que de ceux dépendant de la succession de leur père ledit Monsieur Dominique LOUBET décédé à Bram le vingt sept Novembre mil neuf cent dix neuf.

Madame Veuve LOUBET née MURATET est décédée à PEZENS le vingt huit juin mil neuf cent trente huit, laissant comme seuls héritiers ses enfants donataires à l'acte du vingt neuf mai mil neuf cent dix neuf, lequel par suite est devenu définitif.

-o- PROPRIÉTÉ & JOUISSANCE -o-

L'Association "COMITE D'ENTRETIEN ET DE RESTAURATION DE LA CHAPELLE CHAMPETRE DE SAINTE MADELEINE", acquéreuse, sera propriétaire et aura la jouissance de la parcelle de terre présentement vendue le tout à compter de ce jour, par la prise de possession réelle à son profit, ladite parcelle étant à ce jour libre de tout fermage ou métayage quelconques.

-o- CHARGES & CONDITIONS -o-

La présente vente est faite avec les charges et sous les conditions suivantes que Monsieur Clément FORT, es-qualités, oblige expressément l'Association acquéreuse à exécuter et accomplir, savoir :

1<sup>o</sup>/ Elle prendra la parcelle de terre présentement vendue dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, Mr FORT déclarant au surplus que ladite Association connaît parfaitement cette parcelle pour l'avoir vue et visitée dans l'intention de l'acquérir.

2<sup>o</sup>/ Elle jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives de toute nature, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre les vendeurs, mais sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi et sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'Association acquéreuse de la loi du 23 Mars 1855.

A ce sujet, Monsieur et Madame DOURADOU déclarent qu'à leur connaissance il n'existe aucune servitude passive sur la parcelle de terre présentement vendue et qu'ils n'en ont conférées ni laissé conférer aucune.

3<sup>o</sup>/ Elle acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, toutes les charges, impositions, contributions et autres taxes de toute nature auxquelles la parcelle de terre présentement vendue est ou sera assujettie.

4<sup>o</sup>/ Enfin, elle paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes.

-o- P R I X -o-

En outre, la présente vente est faite, consentie et acceptée moyennant le prix principal de = TROIS CENTS Nouveaux Francs (300,00 NF)

LEQUEL PRIX, Monsieur FORT, es-qualités, a payé en bonnes espèces de cours et billets de la Banque de France comptés et délivrés ~~à l'instant même~~ hors la vue du Notaire sousigné à Monsieur et Madame DOURADOU, vendeurs, qui le reconnaissent et déclarent en consentir bonne et valable quittance à l'Association acquéreuse, ce qui est accepté par Monsieur FORT, es-qualités.

DONT QUITTANCE DEFINITIVE

LES vendeurs au  
droit de  
à l'an-  
de la par  
la vente et  
en E  
fin de leur  
d'ac  
du chemin  
n°1)  
parcelle  
leur  
propriété et ca-  
section  
106./

*Douradou*

*Douradou*

*Fort*

13110V1960

CARCASSONNE

-o- FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE -o-

En application des articles 28 & 32 du décret n°55-22 du 4 Janvier 1955, la présente vente sera publiée au Bureau des hypothèques de CARCASSONNE, par les soins du Notaire soussigné et aux frais de l'Association acquéreuse, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 & 34 du décret précité.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108 2109 & 2111 du Code Civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant la parcelle de terre présentement vendue, les vendeurs seront tenus d'en rapporter à leurs frais les mainlevées et certificats de radiations dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

-o- DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL & AUTRES -o-

Au titre de l'état-civil, les vendeurs déclarent :

Qu'ils sont nés et mariés ainsi qu'il est dit en tête des présentes.

Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits.

Qu'ils ne sont pas touchés ni susceptibles de l'être par les dispositions en vigueur sur les profits illicites et l'indignité nationale.

Qu'ils ne sont pas pourvu d'un Conseil Judiciaire, ni en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiements.

Qu'ils sont de nationalité française et résident habituellement en FRANCE.

Et que la parcelle de terre présentement vendue est libre de tout privilège et de toute hypothèque.

-o- ELECTION DE DOMICILE -o-

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à CARCASSONNE, en l'Etude de Maître L. BENEDETTI, Notaire soussigné.

-o- LECTURE DES LOIS - AFFIRMATION DE SINCERITE -o-

Avant de clôre et conformément à la loi, Me L. BENEDETTI, Notaire soussigné, a donné lecture aux parties des articles 678 821 1788 1793 & 1885 du Code Général des Impôts ainsi que de l'article 366 du Code Pénal.

Les parties ont affirmé expressément sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 Avril 1918 (article 1788 dudit C.G.I.) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Et Me L.BENEDETTI, Notaire soussigné, déclare qu'à sa connaissance, le présent acte n'est ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

-o- DONT ACTE -o-  
=====

Fait et passé à CARCASSONNE,  
En l'Etude,  
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE,  
Le douze Novembre.

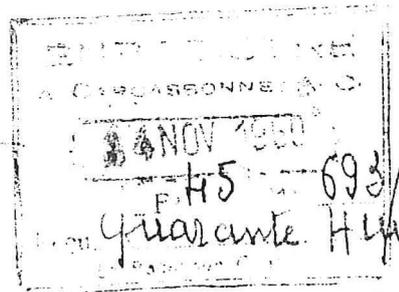
*Elle-même et trois*

nots rages nuls. / . Lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

C D  
G. D  
C. F

*Courade*  
*Dominique*  
*et*  
*M. Jume*

18.27	39.50
1.51	4.20
1.29	3.60
<hr/>	<hr/>
Total	47.30



*Museaux Dames*

*AM*

# ASSOCIATIONS

(Loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901.)

(Les déclarations d'association sont reçues par les services préfectoraux qui assurent leur transmission à la Direction des Journaux officiels.)

## ASSOCIATIONS FRANÇAISES

(Décret du 16 août 1901.)

### 01 - AIN

6 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture de Belley. L'association **Société de tir du Bramafan** décide sa dissolution. Siège social : café de la Gare, Lagnieu.

17 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture de Belley. **Amicale des donneurs de sang bénévoles de Serrières-de-Briord et de la région**. Objet : faire respecter le code des donneurs de sang ; fournir une aide technique et matérielle aux membres. Siège social : mairie de Serrières-de-Briord.

### 02 - AISNE

23 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture de Château-Thierry. L'Association d'éducation populaire de l'école privée Saint-Joseph-La Madeleine change son titre, qui devient : **Association d'éducation populaire de l'école secondaire privée Saint-Joseph-La Madeleine**. Siège social : 5, rue de la Madeleine, Château-Thierry.

### 06 - ALPES-MARITIMES

6 février 1973. Déclaration à la préfecture des Alpes-Maritimes. **Union patronale des Alpes-Maritimes (commerce, industrie, prestataires de services)**. Objet : étude et défense des intérêts généraux et interprofessionnels des branches d'activités économiques auxquelles appartiennent ses adhérents. Siège social : 26, boulevard Carabacel, Nice.

12 février 1973. Déclaration à la préfecture des Alpes-Maritimes. L'association **Syndicat de défense du lotissement Victoria-Park** transfère son siège social du 62, boulevard des Deux-Corniches, Nice, au 33, avenue du Castel, Victoria-Park, Nice.

19 février 1973. Déclaration à la préfecture des Alpes-Maritimes. **Recherches et Rencontres internationales**. Objet : aides et échanges culturels ; études psychologiques ; collaboration avec le tourisme culturel et social. Siège social : 17, boulevard Carlone, 06200 Nice.

### 07 - ARDÈCHE

21 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture de Tournon. **Olympic-Trigano**. Objet : créer à Tournon une association de football corporative et intéresser les jeunes à la pratique du sport. Siège social : 4, rue Labatie, 07300 Tournon.

### 11 - AUDE

14 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture de Narbonne. **Association Club taurin Ricard de Marcorignan**. Objet : organiser fêtes, bals, relations entre jeunes, sports et autres manifestations d'ordre culturel et artistique. Siège social : mairie de Marcorignan.

23 février 1973. Déclaration à la préfecture de l'Aude. **La Truite capricieuse de Villemagne**. Objet : entretenir des liens de camaraderie entre pêcheurs locaux et étrangers ; renforcer l'alevinage et réprimer le braconnage. Siège social : salle des fêtes, Villemagne.

23 février 1973. Déclaration à la préfecture de l'Aude. L'association **Comité d'entente et de restauration de la chapelle champêtre de Sainte-Madeleine** change son titre, qui devient : **Comité de sauvegarde du patrimoine historique et artistique de Pezens**, et modifie son objet. sauvegarde du patrimoine historique local. Siège social : mairie de Pezens.

### 12 - AVEYRON

21 février 1973. Déclaration à la préfecture de l'Aveyron. **Foyer rural d'Orlhaguet**. Objet : permettre l'éducation, l'information technique et l'émancipation intellectuelle de ses membres. Siège social : Orlhaguet, 12420 Sainte-Geneviève-sur-Argence.

### 13 - BOUCHES-DU-RHÔNE

9 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture d'Aix-en-Provence. **Inform 73**. Objet : entretenir entre les élèves et les anciens élèves un centre de relations d'amitié et d'aide mutuelle. Siège social : institut universitaire de technologie, rue de la Fourane, Aix-en-Provence.

12 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture d'Aix-en-Provence. **Association des locataires attributaires du groupement 127**. Objet : coordination avec le Foyer de Provence ; œuvre d'entraide et de solidarité. Siège social : Le Frigolet, avenue A-Baudoin, 13100 Aix-en-Provence.

13 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture d'Aix-en-Provence. **Union des démocrates de progrès de la dixième circonscription des Bouches-du-Rhône**. Objet : soutenir l'action des démocrates de progrès. Siège social : 7, rue Aldéric-Chave, 13700 Marignane.

14 février 1973. Déclaration à la préfecture des Bouches-du-Rhône. **Syndicat des locataires des Lierres**. Objet : prendre la défense des intérêts individuels ou collectifs des familles et personnes adhérentes ; étudier et s'intéresser à toutes les questions relatives aux conditions de location, à l'habitation, à l'urbanisme, aux transports et à l'activité sociale et culturelle et mener toute l'action nécessaire à leur réalisation ; l'association se réserve le droit d'agir contre toute institution, groupement ou individu qui essaieraient par leur action, leurs écrits ou leurs paroles de porter atteinte aux intérêts et aux droits des locataires. Siège social : chez M. Serge Gex, bâtiment 21, H.L.M. Les Lierres, 13012 Marseille.

14 février 1973. Déclaration à la préfecture des Bouches-du-Rhône. **Galerie de Marseille-Galerie d'arts africains (Association pour le développement de la culture et des arts et en particulier des arts africains)**. Objet : mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour développer les arts et la culture dans notre région, plus spécialement les arts et la culture africains ; éveiller et améliorer le goût du public par des manifestations d'ordre artistique et culturel ; d'une façon générale, faire toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet. Siège social : 7, rue Fortia, Marseille (1<sup>er</sup>).

14 février 1973. Déclaration à la préfecture des Bouches-du-Rhône. **Circuit philatélique de Provence**. Objet : rassembler un grand nombre de philatélistes ; faire de la philatélie un art et un loisir populaire ; communiquer à tous ce passe-temps agréable, source d'étude et de connaissances nouvelles. Siège social : 9, rue du Sud, 13003 Marseille.

14 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture d'Aix-en-Provence. L'association **Centre socio-culturel du quartier Sud-Est** transfère son siège social des Gémeaux, avenue de la Cible, Aix-en-Provence, au Bel Ormeau, avenue de la Cible, Aix-en-Provence.

15 février 1973. Déclaration à la préfecture des Bouches-du-Rhône. L'Association méditerranéenne des croiseurs côtiers change son titre, qui devient : **Association méditerranéenne de courses et croisières (A.M.C.C.)**. Siège social : pavillon flottant, Société nautique de Marseille, quai de Rive-Neuve, 13007 Marseille.

16 février 1973. Déclaration à la préfecture des Bouches-du-Rhône. **Pilotari-Club phocéén**. Objet : promouvoir et enseigner le jeu de pelote basque à chistera auprès de la jeunesse de Marseille et de la région ; cette association se présente sous forme d'une école sportive. Siège social : 85, boulevard Boisson, 13004 Marseille.

16 février 1973. Déclaration à la préfecture des Bouches-du-Rhône. **Les Fanettes de Gréasque**. Objet : développer chez les jeunes filles le goût de la danse rythmique, des mouvements d'ensemble et du maniement du bâton. Siège social : mairie de Gréasque.

16 février 1973. Déclaration à la sous-préfecture d'Aix-en-Provence. L'association **Société de tir Aix-Sud-Aviation** change son titre, qui devient : **Société de tir Aix-Aérospatiale**, et transfère son siège social du 5 bis traverse de la Torse, Aix-en-Provence, au 92, Pont-de-l'Arc, Aix-en-Provence.

19 février 1973. Déclaration à la préfecture des Bouches-du-Rhône. **Comité pour la vérité et la justice**. Objet : faire éclater la vérité sur l'assassinat de Marc Benchika Laoubi. Siège social : 15, boulevard des Dames, 13002 Marseille.

20 février 1973. Déclaration à la préfecture des Bouches-du-Rhône. **Architecture et Urbanisme du développement africain (A.U.D.A.)**. Objet : recherches et analyses documentaires ; recherches et interventions d'architecture et d'urbanisme. Siège social : 10, boulevard Théodore-Thurner, 13006 Marseille.



**Service Statistique**  
**Répertoire SIRENE**

Service Info Sirene

09 72 72 6000

prix d'un appel local

**SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE**

A la date du 13/11/2023

<b>Description de l'entreprise</b>	<b>Entreprise active depuis le 23/02/1973</b>
Identifiant SIREN	503 570 145
Identifiant SIRET du siège	503 570 145 00014
Dénomination	LES AMIS DU PATRIMOINE PEZENOIS
Catégorie juridique	9220 - Association déclarée
N° RNA <sup>1</sup>	W111000670
Activité Principale Exercée (APE)	91.03Z - Gestion des sites et monuments historiques et des attractions touristiques similaires
Appartenance au champ de l'ESS <sup>2</sup>	Oui
Appartenance au champ des sociétés à mission	

<b>Description de l'établissement</b>	<b>Etablissement actif depuis le 23/02/1973</b>
Identifiant SIRET	503 570 145 00014
Adresse	MAIRIE DE PEZENS 6 AV JEAN JAURES 11170 PEZENS
Activité Principale Exercée (APE)	91.03Z - Gestion des sites et monuments historiques et des attractions touristiques similaires

1 : Répertoire National des Associations

2 : Economie Sociale et Solidaire

**Important :** A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).

**Avertissement :** Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.

MINISTÈRE  
DE  
L'ÉDUCATION NATIONALE.

ARRÊTÉ.

DIRECTION  
DE L'ARCHITECTURE.

BUREAU  
DES TRAVAUX ET CLASSEMENTS.

LE MINISTRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE,

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et  
notamment l'article 2, modifié et complété par la loi du 23 juillet 1927;

La commission des monuments historiques entendue ;

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER.

La chapelle de la Madeleine à PEZENS (Aude)

appartenant à la Commune de PEZENS

est inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE 2.

Le présent arrêté sera notifié au préfet du département, pour les  
archives de la préfecture, et au maire de la commune de PEZENS

qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Paris, le

8 SEPT 1949

Par délégation le Directeur  
de l'Architecture

T. S. V. P.

---

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

### Article R123-18 du Code de l'environnement

---

Les deux enquêtes publiques conjointes portant sur le projet de révision du PLU et le périmètre délimité des abords de la chapelle de la Madeleine inscrite aux monuments historiques de la commune de PEZENS se sont terminées le 24 octobre dernier.

Conformément à l'article R 123 – 18 du code de l'environnement, je vous communique, dans le présent procès-verbal de synthèse, l'ensemble des points soulevés dans les observations écrites et orales recueillies auprès du public.

Afin de rédiger mon rapport et de formuler mes conclusions motivées, je souhaiterais connaître votre position sous quinze jours (article R 123 – 18 alinéa 2 du code de l'environnement).

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Nathalie DELBECQUE  
Commissaire Enquêtrice

### OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES DU PUBLIC

---

#### **I/ ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLU DE PEZENS**

Un registre papier a été ouvert. Il comprend 5 observations manuscrites.

Un registre dématérialisé a été ouvert. Il comprend 3 observations.

Au total, l'enquête publique a donné lieu à 8 observations différentes de la part du public.

Lors de la clôture de l'enquête publique, le registre dématérialisé avait fait l'objet de 39 visites uniques et indiquait 780 téléchargements.

Au cours des trois permanences, la Commissaire Enquêtrice a entendu 10 personnes dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Pezens.

Toutes les personnes qui ont porté une observation dans le registre papier ont, au préalable, rencontré la commissaire enquêtrice lors d'une des permanences. Une seule de ces personnes a également porté une observation sur le registre dématérialisé sans que cette observation fasse l'objet d'un doublon avec son observation dans le registre papier.

Les observations recueillies, tant verbales qu'écrites, ont été classées en 3 thèmes suivants :

#### 1 - LES DEMANDES DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE OU DU REGLEMENT ECRIT

Ce thème comprend les demandes de changement de zone et de modification du règlement écrit.

##### **a) Observation n° 2 du registre papier déposée le 13 octobre 2023 par Madame Joséphine PAULY-BRIOULE**

« Demande de changement de zone agricole en zone U de la parcelle 67 ? »

##### **Précisions de la commissaire enquêtrice :**

Après vérification, il semblerait qu'il y ait une erreur sur la référence cadastrale de la parcelle objet de la requête de Mme PAULY-BRIOULE. En effet, la parcelle 67 n'appartient pas à cette personne. Par contre, cette dernière est propriétaire de la parcelle cadastrée AX 79, parcelle qu'elle m'a désignée sur les plans lors de notre rencontre au cours de la deuxième permanence.

Au cours de cet entretien, Madame PAULY-BRIOULE m'a expliqué qu'elle souhaiterait construire un garage ou un hangar sur cette parcelle.

##### **Question :**

**Quelle(s) réponse(s) le maître d'ouvrage apporte-t-il à la demande de Madame PAULY-BRIOULE ?**

**La parcelle AX 79 est actuellement classée en zone agricole. La création d'une zone urbaine n'est pas possible sur ce secteur compte-tenu de la typologie du secteur (secteur diffus principalement agricole). Les projets de constructions à proximité de ce secteur (espace de stationnement, nouvelle habitation) ont fait l'objet d'un STECAL. La définition d'un STECAL doit se faire avant l'arrêt du projet pour passer en commission CDPENAF qui est saisie pour les projets de STECAL.**

**Néanmoins, la création d'un garage ou d'un hangar est possible sur ce secteur sous respect des conditions d'implantation fixées par le règlement de la zone A.**

##### **b) Observation n°4 du registre papier déposée le 13 octobre 2023 par Monsieur Philippe FAU**

*« Sous la zone N et le stecal NI, rajouter*

*Sont autorisés sous condition, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie propre et/ou renouvelables ».*

##### **Remarques de la commissaire enquêtrice :**

Cette observation émane du maître d'ouvrage lui-même, et ce dernier m'ayant exposé les raisons de ce rajout, je n'ai pas de questions à formuler. Toutefois, s'il le souhaite, le maître d'ouvrage peut motiver ici cette modification du règlement écrit.

##### **c) Observation n° 5 du registre papier déposée le 24 octobre par Monsieur Gilles MARION représentant la SCI DU MOULIN D'O**

*« Parcelle n° 0002 classée N*

*Je sollicite un changement de destination de la partie haute (non inondable) pour pouvoir éventuellement, à l'avenir, augmenter la capacité d'hébergement de notre activité de gîte et chambres d'hôte (cf page 46 du règlement).*

*Possibilité à mes yeux :*

*1/ Classer en zone UB tout ou partie de cette parcelle*

*2/ Création d'un STECAL à destination d'activité d'hébergement touristique.*

*Merci d'avance »*

Question :

Quelle(s) réponse(s) le maître d'ouvrage apporte-t-il à la requête de Mr MARION ?

La parcelle est actuellement inscrite en zone N du Plan Local d'Urbanisme. L'agrandissement de la zone UB sur ce secteur n'est pas possible et engendrerait un impact sur le PADD. Concernant la création d'un STECAL, celui-ci doit se faire avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme pour un passage en commission CDPENAF.

En zone N, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est possible à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de PLU. De plus, les annexes de la construction principale sont autorisées dans la limite d'une augmentation cumulée de 100m<sup>2</sup> d'emprise.

## 2 - LES DEMANDES D'INFORMATIONS ET D'ECLAIRCISSEMENTS

### a) **Observation n° 1 du registre papier déposée le 25 septembre 2023 par Daniel DENAYER en sa qualité de Président de l'Association du Patrimoine**

« Concerne Plan UPS – 18333 4.3. Secteur Est

1. Le plan n'est pas à jour, ex : le rond point n'est pas figuré.

2. Zone AS à définir avec plus de précision

Ex : terrain de l'entrée chapelle

Zone de circulation

Zone de stationnement

Définir la propriété des parcelles 74, 75 et 35. »

#### **Précisions de la commissaire enquêtrice :**

Lors de ma rencontre avec Mr Denayer au cours de la première permanence, ce dernier s'interrogeait au sujet la zone As jouxtant la chapelle dans le projet de révision du PLU.

Pour clarifier son observation, il demande que le contour de la zone As soit clairement défini, de même que l'aménagement et l'organisation de cette zone en faisant apparaître notamment le terrain de l'entrée de la Chapelle, la zone de circulation et la zone de stationnement.

Par ailleurs, il s'est interrogé sur la façon dont la commune allait procéder pour créer cette zone. C'est pourquoi il interroge le maître d'ouvrage sur l'identité des propriétaires des parcelles cadastrées 74, 75 et 35, affectées à cette zone. La question qu'il m'a oralement posée est de savoir si la commune est propriétaire desdites parcelles et dans la négative, comment envisage-t-elle d'en faire l'acquisition ?

#### **Question :**

**Merci de répondre aux différentes questions écrites et orales posées par Mr Denayer en sa qualité de Président de l'Association du Patrimoine.**

**La justification du STECAL dans le rapport de présentation sera complétée. En effet, sur le plan du STECAL, la zone en hachurée rouge correspond à une zone naturelle qui sera revégétalisée et désimperméabilisée et qui permettra uniquement la création de cheminements piétons. Aucune constructions ne seront autorisées sur cette zone hachurée en rouge. L'objectif de cette zone en rouge sera notamment de préserver le patrimoine bâti avec la chapelle de la Madeleine.**

### b) **Observation n° 2 du registre dématérialisé déposée le 23 octobre 2023 par Madame Marguerite HARDUIN**

« Bonjour,

Très attachée pour des raisons familiales à la commune de Pezens que j'apprécie particulièrement, j'ai longuement étudié tous les documents que j'ai pu télécharger sur ce site.

Cette révision de PLU me semble pertinente et bien pensée. Aussi, je suis vraiment favorable à ce projet. Toutefois, la lecture des documents a soulevé quelques questions dont je n'ai pas trouvé les réponses.

Aussi, je vous les soumet. Elles ne remettent nullement en question mon appréciation positive du projet. Elles témoignent surtout de l'intérêt que je porte à Pezens et de mon attachement tout particulier à la Chapelle de la Madeleine.

1/ La station d'épuration du hameau du Val de Rounel n'est plus conforme. Le raccordement de ce hameau à la station d'épuration de Carcassonne Saint-Jean semble techniquement impossible. Quels sont les projets de la commune vis-à-vis de cette situation ? Envisage-t-elle une mise en conformité de la station d'épuration du Hameau du Val de Rounel ? Envisage-t-elle la construction d'une nouvelle station d'épuration pour ce hameau?

**1/ Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas prévu l'extension ou la construction d'une nouvelle station d'épuration sur le hameau du Val de Rounel. Le Plan Local d'Urbanisme de Pezens ne permettra aucunes nouvelles constructions sur ce hameau et reconnaît uniquement les constructions existantes.**

2/ Le rapport de présentation indique en page 107 « une réflexion est menée afin de mettre à jour courant 2019 le zonage d'assainissement pour prendre en compte les nouvelles habitations et l'évolution du bâti ». Cette mise à jour est-elle achevée ? Si oui, ce zonage mis à jour sera-t-il joint au futur PLU (c'est d'ailleurs ce que demande la communauté Carcassonne Agglo dans son analyse technique) ?

**2/ Réponse du maître d'ouvrage : Des travaux sont prévus à l'échelle de l'agglomération ; il est prévu que la commune de Pezens soit reliée à la STEP de Saint-Jean sur la commune de Carcassonne.**

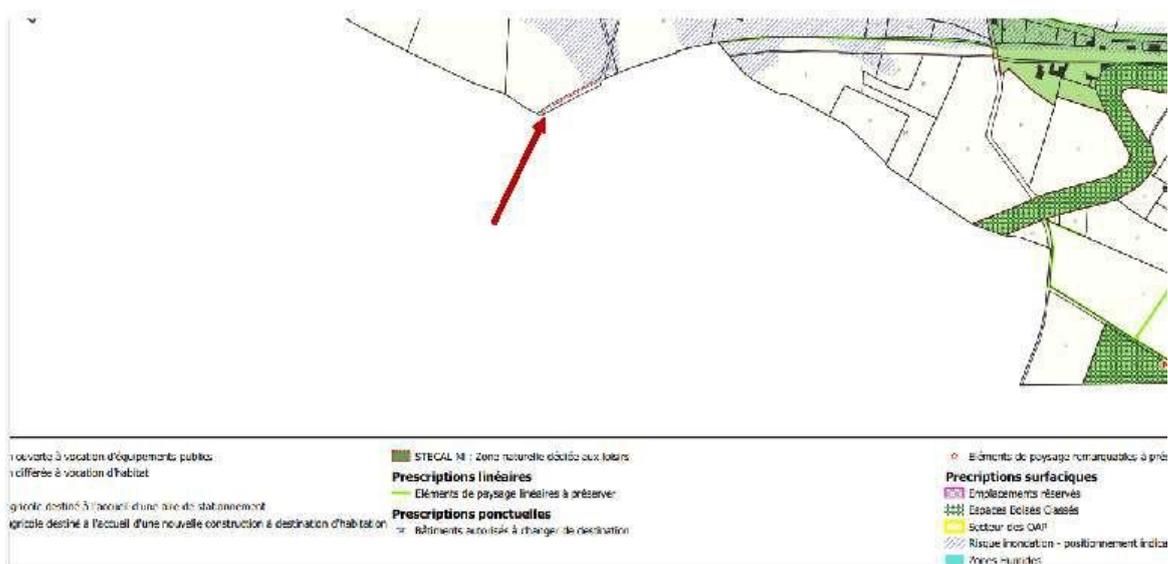
3/ Une zone Ah est prévue aux abords de la chapelle de la Madeleine. Cette zone s'étire jusqu'à la chapelle. Le règlement indique que cette zone est destinée à accueillir des caravanes et que des constructions y seront possibles. Quelles mesures seront mises en place pour protéger la chapelle contre toute construction qui dénaturerait le site ? Quelle est la superficie de cette zone Ah ? Combien de caravanes et/ou de véhicules pourront-ils être parqués sur cette zone ? Quelles mesures seront prises pour éviter toute installation de longue durée de caravanes (ex installation durable de gens du voyage) sur ce site et prévenir d'éventuelles dégradations du site ?

**3/ Réponse du maître d'ouvrage : La justification du STECAL dans le rapport de présentation sera complétée. En effet, sur le plan du STECAL, la zone en hachurée rouge correspond à une zone naturelle qui sera revégétalisée et désimperméabilisée et qui permettra uniquement la création de cheminements piétons. Aucune constructions ne seront autorisées sur cette zone hachurée en rouge. L'objectif de cette zone en rouge sera notamment de préserver le patrimoine bâti avec la chapelle de la Madeleine.**

4/ La chapelle de la Madeleine est entourée de zones agricoles. Le règlement autorise sur la zone A la construction d'« installations favorisant la production d'énergies propres et renouvelables ». De la même façon que le projet de PLU prévoit des sous-sections dans la zone A pour autoriser certaines constructions (sous-section Ah et As), ne pourrait-on pas protéger le site en créant, à l'inverse, sur les parcelles de la zone A entourant la chapelle, un sous-classement dans lequel tout projet photovoltaïque serait interdit ?

**4/ Réponse du maître d'ouvrage : La chapelle de la Madeleine fait l'objet d'un Périmètre de Protection des Abords de Monuments Historiques. Pour toute demande de nouvelles constructions, une autorisation d'urbanisme doit faire l'objet d'un avis de l'ABF protégeant de facto les abords de la chapelle de la Madeleine de toutes constructions.**

5/ Les documents graphiques 4.1, 4.3 et 4.4 font apparaître dans la zone UB à proximité de la zone AUE le chiffre 1 et dans la zone AUE le chiffre 2. A quoi correspondent ces chiffres ? De même, le plan 4.1. fait apparaître des tracés en pointillés rouges en plusieurs endroits. J'ai mis en pièce jointe un extrait du plan 4.1. pour montrer ce dont je veux parler. A quoi correspondent ces tracés ? Ces informations n'apparaissent pas dans la légende. Il serait pertinent de compléter la légende avec ces informations.



Tous les documents graphiques indiquent dans leur légende « emplacements réservés ». Où sont des emplacements réservés ? Ils sont difficiles à localiser car le graphique utilisé pour les identifier ressemble beaucoup trop à celui utilisé pour les zones inondables. Il serait pertinent de modifier ce graphique.

Par ailleurs, le document « Emplacements réservés » ne donne pas plus de renseignements sur la location de ces emplacements réservés. Ne pourrait on pas compléter ce document avec les numéros de parcelles cadastrées sur lesquelles seront ces emplacements réservés?

En écrivant ces lignes, je comprends, en rapprochant les documents graphiques et le document « emplacements réservés », que les chiffres 1 et 2 des documents graphiques correspondent aux deux emplacements réservés. Cependant, chaque document doit se suffire à lui-même. C'est pourquoi je maintiens mes questions ci-avant de façon à ce que chaque document énoncé soit amélioré pour une meilleure lisibilité et compréhension.

**5/ Réponse du maître d'ouvrage : Ces éléments de modification seront pris en compte afin de permettre une meilleure lisibilité du document de PLU.**

6/ Le règlement indique pour les zones UA, UB, 1AU et 2AU que « les constructions et implantations doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives. ». Doit-on comprendre que seules les constructions de maisons mitoyennes sur au moins un côté seront autorisées ? Dans les zones 1AU et 2AU, cela serait dommage et semble peu compatible avec les ambitions affichées du PLU à venir, à savoir préserver la qualité de vie à Pezens. Car, il est plus agréable de vivre dans une maison au milieu d'un terrain que dans une maison mitoyenne. Est-ce vraiment le projet de la commune pour ces futures zones à vocation d'habitations ?

**6/ Réponse du maître d'ouvrage : Le règlement des zones U et AU oblige à ce que les constructions ou les annexes soient implantées sur au moins une des limites séparatives. Le règlement ne permet donc pas forcément la construction de maisons mitoyennes.**

7/ La rue Molière subit déjà un fort ruissellement du fait de la topographie du site. L'aménagement des zones 1AU et 2AU pourrait aggraver le phénomène. La commune a parfaitement saisi le problème et l'OAP précise la nécessité d'une bonne gestion des eaux pluviales. Ne serait-il pas judicieux de revoir également la gestion des eaux pluviales rue des Molières ? Agir sur les deux « fronts » permettrait de gagner en efficacité.

D'ailleurs, la DDTM indique page 7 de son avis que « sur les plans des OAP, il ne figure aucun aménagement de gestion pluviale alors que ces ouvrages sont consommateurs d'espace et sont à intégrer à l'urbanisation dans le cadre d'une réflexion globale. Par exemple, la mise en place de noues ou de bassins d'infiltration demandent une surface non négligeable, tout en pouvant être intégrés et aménagés en espaces verts et jouer un rôle multifonctionnel ». La commune envisage-t-elle de prendre en compte cette remarque pertinente sur ce point aussi essentiel que la gestion des eaux pluviales et de modifier ses OAP en conséquence ? Si oui, quelles modifications sont-elles envisagées ?

**7/ Réponse du maître d'ouvrage : Des aménagements ont été réalisées par la commune. De plus, il s'agit d'une compétence de l'agglomération et du département.**

8/ Le schéma OAP zone AU montre qu'une fois les zones 1AU et 2AU urbanisées, les habitats individuels seront au centre et seront encerclés par des constructions collectives. Je suppose que les constructions collectives seront de plus grande hauteur que les maisons individuelles. En considérant le cadre de vie et les visibilitées depuis les parcelles agricoles bordant cet OAP, n'aurait il pas été plus judicieux d'inverser la nature des constructions : prévoir des constructions collectives au centre en phase 1 et les constructions individuelles en périphérie et bordées par les parcelles agricoles de la phase 2 ? Quels sont les critères qui ont justifié ce choix ?

**8/ Réponse du maître d'ouvrage : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de l'entrée de ville Est a été programmé en respect des règles de densité fixés par le SCOT. De plus, pour permettre de répondre au maintien de la population existante et à l'accueil de la nouvelle population, le nombre de logements fixés permet de répondre à ce besoin. Une modification de l'OAP entraînerait donc une incompatibilité avec l'économie générale du PADD.**

9/ La légende page 11 de l'OAP zone AUE est incorrecte. Elle est un copié collé de la légende de l'OAP AU et fait apparaître des éléments qui sont propres à l'OAP AU et qui n'existent pas dans l'OAP AUE (exemple la croix de Galantou, les espaces dédiées aux constructions individuelles et les espaces dédiées aux constructions intermédiaires). Ce document sera-t-il corrigé ?

**9/ Réponse du maître d'ouvrage : Cette modification sera prise en compte.**

10/ L'échéancier prévisionnel des OAP (page 20 du document OAP) place l'ouverture de l'urbanisation de la zone 1AU en phase 4 après la réalisation de l'OAP Terrasses du Fresquel (UBa) en temporalité 2 et la réalisation de la zone d'équipement AUe. Or ce même document précise page 4 concernant la zone 1AU que « la phase 1 est ouverte directement à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ». Cette précision donne l'impression qu'en termes de temporalité, la réalisation de cet OAP intervient plutôt en temporalité 2, juste après la temporalité 1 ; « approbation PLU ». Qu'en sera-t-il réellement ? Si tel sera le cas, doit on en déduire que la réalisation des OAP « Terrasses du Fresquel » et « Zone d'équipements » sont programmés dès l'approbation du PLU ?

**10/ Réponse du maître d'ouvrage : La Loi Climat et Résilience du 22 août 2022 impose la création d'un échéancier prévisionnel dans le Plan Local d'Urbanisme. Cet échéancier prévisionnel permet de donner un ordre de programmation de chaque OAP pour éviter les travaux sur l'ensemble des zones au même moment. L'échéancier prévisionnel est à dissocier des zones « ouvertes » ou fermées », une zone à urbaniser « ouverte » ne doit pas forcément être réalisé immédiatement après l'approbation du PLU.**

11/ Dans son avis, la DDTM indique que la rédaction du règlement de la zone A en ce qui concerne les extensions des constructions existantes n'est pas conforme avec l'article L 151-12 du code de l'urbanisme qui n'autorise que des extensions de bâtiments d'habitations existants, une extension à vocation d'hébergement hôtelier et touristique n'étant pas une extension d'habitation. La commune envisage-t-elle de supprimer cette possibilité d'extension dans le futur règlement ainsi que le demande la DDTM ?

**11/ Réponse du maître d'ouvrage : Cette modification sera prise en compte conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.**

12/ Même remarque que la remarque précédente en ce qui concerne la zone N. Suite à la remarque de la DDTM sur la non-conformité de la rédaction du règlement avec le code de l'urbanisme, la commune envisage-t-elle de supprimer cette non-conformité ?

**12/ Réponse du maître d'ouvrage : Cette modification sera prise en compte conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.**

13/ Zone NI : cette zone est en zone inondable. Quels sont les bâtiments techniques envisagés par la commune sur cette zone ?

**13/ Réponse du maître d'ouvrage : Le sous-secteur NI fait l'objet d'un STECAL. Il autorisera les constructions à destination d'équipements publics et de loisirs. Le règlement de la zone précise les destinations autorisées. Le STECAL permettra plus précisément la création d'un terrain de sport, l'aménagement de tribunes et gradins et la requalification des revêtements des terrains de tennis.**

Je vous remercie de bien vouloir m'éclairer sur ces points.  
En espérant que ce projet de PLU aboutisse pour le bien de cette commune où il fait si bon vivre. »

**Question :**

**Merci de répondre aux différentes questions écrites posées par Mme Harduin dans son observation.**

**3 - REFLEXIONS ET APPRECIATIONS DIVERSES**

**a) Observation n° 3 du registre papier déposée le 13 octobre 2023 par Madame Solène RICHARD, cheffe de projets photovoltaïques au sein de la société ERG Développement France (développeur d'énergie renouvelables)**

« Nous soutenons la possibilité d'implanter des installations de production d'énergies renouvelables permise par ce nouveau PLU.

En effet, aux vues du contexte de dérèglement climatique, particulièrement visible dans le département de l'Aude avec une sécheresse qui s'installe d'années en années, et du contexte de crise énergétique qui a frappé la France ces derniers mois, il est primordial que les énergies renouvelables puissent être autorisées sur le territoire communal.

En outre, ce nouveau PLU suit les exigences du SCOT de l'agglomération de Carcassonne. En effet, ce dernier vise à développer les énergies renouvelables en préservant les paysages et les terres agricoles. Le SCOT encourage d'ailleurs le développement de projets agricoles permettant le maintien voire le développement d'activités agricoles. Suite à une visite de la commune et un échange avec M. le Maire, nous avons pu nous rendre compte qu'une partie des terres agricoles de la commune étaient arides, difficiles à irriguer et ainsi particulièrement vulnérables face au dérèglement climatique.

Par conséquent, l'agricoltisme représente une opportunité pour permettre une exploitation durable de ces terres, à travers, par exemple, l'installation d'une nouvelle activité agricole, comme une activité d'élevage.

Par ailleurs, cette règle autorisant la production d'énergie renouvelable est conforme aux ambitions nationales, régionales et locales en matière de transition énergétique. En effet, la région Occitanie, dont son objectif du SRADDET est de multiplier sa production d'électricité à partir du renouvelable par 2,6 d'ici 2040, vise à devenir la première région à énergie positive d'Europe.

La commune de PEZENS viendra ainsi, grâce à ce PLU, soutenir cette ambition régionale.

Enfin, la récente loi d'Accélération de la Production des ENR (APER) parue en mars dernier, qui s'ajoute à la Programmation Pluriannuelle de l'Energie, encourage le développement de nouveaux projets à travers la détermination de zones d'accélération. Le nouveau PLU de Pezens permettra au conseil municipal de sélectionner ces zones. »

**Remarques de la commissaire enquêtrice :**

Mme Richard exprime ici un avis favorable qu'elle motive et qui n'appelle aucune question. Toutefois, le maître d'ouvrage peut commenter cette observation s'il le souhaite.

**b) Observation n° 1 du registre dématérialisé déposée le 13 octobre 2023 par Monsieur Florent CADENEL, représentant la SA HECTARE**

**Son avis : Favorable**

« Bonjour,

Nous avons lu l'OAP et le règlement et nous avons quelques observations sur la zone 1Au/2Au:

Sur la volonté de faire un front bâti par rapport aux voies et emprises publiques --> généralement il y a toujours un moment où ça bloque et ce n'est pas forcément RE2020... il y a une marge de dérogation : "sauf impossibilité technique justifiée par le relief, la configuration de la parcelle. Dans le cas des impossibilités techniques précédemment décrites, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.", il va falloir être béton dans les justifications ou faire attention à la typologie des parcelles car sinon 5m de recul ce n'est pas rien...

**Réponse du maître d'ouvrage : Le règlement de la zone sera modifié pour permettre, en cas d'impossibilité technique, un recul pouvant aller jusqu'à 5m maximum.**

Enquêtes publiques conjointes portant sur le projet de révision du PLU  
et le périmètre délimité des abords de la chapelle de la Madeleine inscrite aux monuments historiques de la commune  
de PEZENS

« L'enduit écrasé sera privilégié » --> dommage car visuellement ce n'est pas esthétique.

**Réponse du maître d'ouvrage :** La commune précise que la rédaction du règlement ne rend pas obligatoire l'utilisation de l'enduit écrasé. Cette rédaction laisse la possibilité de permettre d'autres revêtements pour le ravalement de façades.

Concernant les voies en sens unique, Nous ne comprenons pas le souhait de la commune, ils évoquent le fait que les voies en sens unique seront des voiries partagées (donc nous imaginons une voirie de 5m par exemple sur laquelle les piétons, etc. pourront circuler et seront prioritaires). Mais le règlement indique que les opérations de plus de 10 lots doivent prévoir un trottoir de part et d'autres de la voirie, d'une largeur minimale de 1,50m, dans ce cas là nous ne parlons plus de voirie partagée. A cela s'ajoute le fait d'avoir un revêtement piétonnier perméable, peut être que c'est un point à éclaircir, notamment de savoir si c'est vraiment utile d'avoir 2 trottoirs pour des voies en sens unique, nous nous miserions plus sur une vraie voie partagée, assez large visuellement avec une noue, etc. mais ça contribuera à un ralentissement naturel des véhicules si la voie appartient à tous les usagers.

Eaux pluviales : "l'infiltration des eaux pluviales issues des toitures devra être effectuée" (OAP), le règlement est quant à lui un peu plus ouvert car il indique "dans la mesure du possible"--> vis à vis des retours que l'on a de la DDTM, on pourra inciter les acquéreurs à infiltrer leurs eaux, à les récupérer, etc. mais on devra tout de même prendre en compte la réception des EP dans des noues, etc. pour s'assurer de la bonne gestion des EP à l'échelle de l'opération.

**Réponse du maître d'ouvrage :** Une modification sera apportée sur l'OAP pour permettre l'intégration de noues paysagères sur l'ensemble des voies de l'OAP.

Merci d'avance  
Bien cordialement »

**Questions :**

**Merci de répondre aux différents points soulevés par Mr Cadanel**

**c) Observation n° 3 du registre dématérialisé déposée le 24 octobre 2023 par Daniel DENAYER en sa qualité de Président de l'Association du Patrimoine**

« 1. Concernant le périmètre de la chapelle il est exclu d'y aménager un parking comme repris dans l'étude (De plus, le projet communal prévoit la création d'une aire de stationnement et de caravane. La dépense de l'acquisition des parcelles notamment 74 et 75 et contigue ne sont pas nécessaire et une dépense inutile. La mise en valeur peut-être faite pas l'entretien de la zone actuelle et la plantation de fleurs. sur le secteur de la Chapelle Sainte-Madeleine.) NON ET NON cet espace doit être respecté compte tenu du classement de la chapelle. D'autre part pas question d'extension de bâtiments industriels il existe une zone ou des ARTISANTS et industriels peuvent s'établir.

**1/ Réponse du maître d'ouvrage :** La justification du STECAL dans le rapport de présentation sera complétée. En effet, sur le plan du STECAL, la zone en hachurée rouge correspond à une zone naturelle qui sera revégétalisée et désimperméabilisée et qui permettra uniquement la création de cheminements piétons. Aucune constructions ne seront autorisées sur cette zone hachurée en rouge. L'objectif de cette zone en rouge sera notamment de préserver le patrimoine bâti avec la chapelle de la Madeleine.

2. Terrasses du Fresquel il n'est pas pensable de détruire des maisons qui sont particulièrement bien construites avec une structure et isolation qui méritent un exemple de construction il s'agit de les terminer et d'effectuer les finitions. Une démolition entraînerait des nuisances pour les riverains et serait UN GASPILLAGE INNACCEPTABLE à une époque où nous devons nous efforcer à économiser de plus cela ferait une empreinte carbone non négligeable (démolition et reconstruction) et double coût alors que nous devons économiser. De plus les nouvelles constructions des promoteurs sont de très faible qualité ils ne pensent qu'au rendement financier.

**2/ Réponse du maître d'ouvrage :** Des études sont en cours sur ce secteur pour connaître la nature des

Enquêtes publiques conjointes portant sur le projet de révision du PLU  
et le périmètre délimité des abords de la chapelle de la Madeleine inscrite aux monuments historiques de la commune  
de PEZENS

**réhabilitations avec le dispositif « fond friches » qui a été lancé par l'Etat pour la réhabilitation des habitations en friches. A l'heure actuelle, une étude de faisabilité est en cours pour l'aménagement de l'ensemble.**

3. Nouvelle zone côté rue Molière encore une fois de plus, PEZENS ne doit pas avoir de nouvelle construction, il faut rénover l'habitat existant et éviter de BETONER, avec impact sur l'environnement. Il n'y a en outre pas de demande pour du tourisme saisonnier compte tenu que le patrimoine et l'entretien du village ne sont pas optimal. Pour ces différents points je fais référence à l'étude de d'ATEREO qu'il s'agit de réétudier sérieusement. »

**3/ Le projet communal de Pezens est construit pour répondre au maintien de la population actuelle et à l'accueil de la future population. Pour pouvoir répondre à ce besoin en nouveaux logements, le Plan Local d'Urbanisme, conformément au code de l'urbanisme, cible en priorité les logements en densification (logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine) et en renouvellement urbain. Ensuite, des zones d'extensions sont alors travaillées pour permettre de répondre au besoin en logements tout en restant compatible avec les objectifs fixés par les documents supra-communaux.**

**Remarques de la commissaire enquêtrice :**

Mr Denayer exprime ici un avis défavorable qu'il motive par plusieurs objections et critiques négatives. Il ne pose pas de questions particulières. Toutefois, le maître d'ouvrage est invité à répondre aux objections ici exprimées.

## **II/ ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PERIMETRE DELIMITE AUX ABORDS DE LA CHAPELLE DE LA MADELEINE INSCRITE AUX MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE PEZENS**

Un registre papier a été ouvert. Il comprend 2 observations manuscrites.

Un registre dématérialisé a été ouvert. Il comprend une observation.

Au total, l'enquête publique relative au périmètre délimité aux abords de la Chapelle de la Madeleine a donné lieu à 3 observations différentes de la part du public.

Lors de la clôture de l'enquête publique, le registre dématérialisé avait fait l'objet de 14 visites uniques et indiquait 169 téléchargements.

Au cours des trois permanences, la Commissaire Enquêtrice a entendu 5 personnes dans le cadre de l'enquête publique relative au périmètre délimité aux abords de la Chapelle de la Madeleine.

En raison du faible nombre d'observations et de leur nature, ces dernières sont retranscrites ci-après dans l'ordre chronologique dans lequel elles ont été produites, sans classement par thème.

### **a) Observation orale formulée par Mr Denayer en qualité de président de l'Association du patrimoine le 25 septembre 2023**

Lors de ma rencontre avec Monsieur Denayer pendant la première permanence, ce dernier s'est dit favorable à ce nouveau tracé, sous réserve de l'appréciation de l'association qu'il représente.

### **b) Observation n° 1 du registre papier déposée le 13 octobre 2023 par Mr Stéphane BELLY, Responsable Développement de la Société ERG Développement France**

*« Nous soutenons la révision de la délimitation des abords de la chapelle de la Madeleine de la commune de Pezens (11).*

*En effet, la présence de bosquets permettra de limiter les vues depuis et vers la Chapelle de la Madeleine, renforçant la cohérence de cette nouvelle délimitation. »*

### **c) Observation n° 2 du registre papier déposée le 13 octobre 2023 par Mr Philippe FAU, maire de la commune de PEZENS**

*« Contrairement à ce qu'affirme le cadastre, la chapelle n'appartient pas à l'association du patrimoine de Pezens mais bien à la commune. »*

### **d) Observation n° 1 du registre dématérialisé déposée le 23 octobre 2023 par Madame Marguerite HARDUIN**

« Bonjour,

Passionnée d'histoire et d'architecture et particulièrement attachée à la Chapelle de la Madeleine, j'ai lu avec beaucoup d'attention les documents que j'ai pu télécharger sur ce site concernant le périmètre aux abords de la Chapelle de la Madeleine, et notamment le plan annexé à la délibération du conseil municipal en 2015.

Aussi, je tenais à exprimer un avis favorable à ce projet de future délimitation du périmètre visant à protéger la chapelle. Je connais bien les lieux. C'est pourquoi, je peux affirmer que bien que ce futur périmètre soit nettement moins étendu que l'actuel périmètre, il me semble plus judicieux et il protège suffisamment ce monument historique. En effet, à mon sens, l'étendue de l'actuel périmètre ne se justifie pas car ce périmètre englobe des parcelles sur lesquelles il n'y a pas de co-visibilité tant elles sont éloignées. En plus, compte tenu de son étendu, le périmètre actuel est source de contraintes administratives lourdes non justifiées pour les propriétaires de ces parcelles éloignées et hors du champ de visibilité de la chapelle.

Je soutiens donc complètement ce futur tracé. »

### **Remarques de la commissaire enquêtrice :**

Toutes observations formulées dans le cadre de cette enquête publique sont l'expression d'avis favorables qui ne soulèvent aucune question.

Toutefois, le maître d'ouvrage peut commenter tout ou partie de ces observations s'il le souhaite.

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

---

Dans la mesure du possible, merci de répondre aux réserves et/ou recommandations émises par les personnes publiques associées.

Procès-verbal transmis par mail le 25 octobre 2023

