



Enquêtes publiques conjointes
■
**Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
&
Relative à la révision du zonage d'assainissement**



L'oratoire de Pieusse

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

RAPPORT

1. Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet:

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pieusse
- La révision du zonage d'assainissement

1.2 Cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend:

Pour le PLU:

- Articles L123-1 et suivants, article L563-3, R123-1 et suivants du code de l'environnement
- Article L121-1 du code de l'urbanisme
- Articles L123-3, L123-10, R123-2 et R123-19 du code de l'urbanisme
- Décision du président du tribunal administratif n° E10000186/34 du 17/08/2010 me désignant comme commissaire enquêteur
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Pieusse en date du 12 avril 2010 portant sur l'arrêt du PLU
- Bilan de la concertation du PLU annexé à l'extrait ci-dessus
- Arrêté municipal de mise à l'enquête publique du PLU en date du 4 octobre 2010
- Loi montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
- Charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude (169 communes) : Le PLU devra respecter les 5 points suivants :
 - Respect et la préservation de l'environnement
 - Maintien et développement du potentiel économique
 - Valorisation du potentiel humain et des savoir-faire locaux
 - Gestion harmonieuse de l'espace
 - Amélioration du cadre de vie
- *Absence de Schéma Directeur*
- *Absence de Schéma de Cohérence Territoriale*
- *Absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)*
- Arrêté préfectoral n°98 du 8 octobre 2010 d'autorisation de l'ICPE La CAVALE
- Arrêté préfectoral n° 2005-11-1588 du 23 juin 2005 d'autorisation d'exploitation de l'ICPE Eclipse
- Arrêté préfectoral n°99-4186 portant classement au bruit des infrastructures de transport terrestre traversant la commune de Pieusse et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage
- Arrêté préfectoral n°2005-11-388 du 3 mars 2005 sur les obligations en matière de débroussaillage

Pour la modification du zonage d'assainissement:

- Articles L123-1 et suivants ainsi que R123-1 et suivant du code de l'environnement
- Code de l'urbanisme
- Articles L2224-10 et R2224-8 du code général des collectivités territoriales
- Décision du président du tribunal administratif n° E10000187/34 du 17/08/2010 me désignant comme commissaire enquêteur
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Pieusse du 2 octobre 2010 portant sur la modification du zonage d'assainissement.

1.3 Autres documents pris en compte

- Extrait de l'Atlas 2010 de la DREAL relatif à la commune de Pieusse
- Cadastre communal version papier datant de la fin des années 90.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

Le Plan d'occupation des sols (POS) de la commune date de 1988 et a été révisé en 1993. Par délibération du 28 avril 2004, le Conseil Municipal a prescrit la révision totale de son POS valant mise en place du PLU.

En 2001 la commune a réalisé son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) afin d'établir une carte de zonage des parcelles reliées au réseau d'assainissement collectif et celles où l'assainissement est autonome. A l'occasion de l'élaboration du PLU la commune souhaite actualiser son zonage d'assainissement en tenant compte des évolutions urbanistiques ainsi qu'actualiser la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

La commune a confié la réalisation de ces études à G2C Environnement.

1.5 Composition du dossier

1.5.1 Dossier mis à la disposition du public

L'original du dossier a été déposé à la mairie de Pieusse. L'ensemble du dossier au format numérique a été mis en ligne sous la forme d'un fichier « .zip » à l'adresse <http://dl.free.fr/agp06NSHU>. Les pièces format papier présentées au public et constitutives du dossier ont été numérotées par le commissaire enquêteur

Les dossiers d'enquête mis à la disposition du public sont composés des pièces suivantes

- Pièce n°1: Registre d'enquête de zonage d'assainissement *32 pages*
- Pièce n°2 : Registre d'enquête PLU *32 pages*
- Pièce n°3: PLU 1 Rapport de présentation *199 pages*
- Pièce n°4: PLU 2-1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable *26 pages*
- Pièce n°5: PLU 2-2 Orientations d'aménagement *14 pages*
- Pièce n°6: Pièces graphiques *1 chemise contenant*
 - 6a : PLU 3-1a Plan de zonage territoire *1 plan*
 - 6b : PLU 3-1b Plan de zonage village *1 plan*
- Pièce n°7: PLU 3-2 Liste des emplacements réservés *15 pages*
- Pièce n°8: PLU 3-3 Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme *7 pages*
- Pièce n°9: PLU 3-4 Bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme *13 pages*
- Pièce n°10: PLU 4 règlement *68 pages*
- Pièce n° 11: PLU 5-1a Notice sanitaire *16 pages*
- Pièce n°12 : PLU 5-1b Réseau d'eau potable village *3 pages*
Pochette 5-1c:
- Pièce n°13: Modélisation du réseau d'eau potable *8 pages*

- Pièce n°14 : Pieusse défense incendie *10 pages*
- Pièce n°15 : Rapport mise à jour zonage d'assainissement *29 pages*
- Pièce n°16 : Zonage d'assainissement *1 plan*
- Pièce n°17 : Carte d'aptitude *1 plan*
- Pièce n°18: Plan du réseau d'assainissement *1 plan*

- Pièce n°19 : PLU 5-1d Plan du réseau d'électrification *10 pages*
- Pièce n°20 : PLU 5-2a Liste des servitudes d'utilité publique *9 pages*
- Pièce n°21 : PLU 5-2b plan des servitudes d'utilité publique *1 plan*
- Pièce n°22 : PLU 5-3a Liste des sites archéologiques *11 pages*
- Pièce n°23 : PLU 5-3b sites archéologiques *1 plan*
- Pièce n°24 : PLU 5-4 Classement sonore de l'infrastructure terrestre RD118 *4 pages*
- Pièce n°25 : Arrêté de protection des captages d'eau *17 pages*
- Pièce n°26 : PLU 5-6 Bilan de la concertation *8 pages*
- Pièce n°27 : PLU 5-7 Avis des personnes publiques *20 pages*
- Pièce n°28 : Avis de la chambre d'agriculture du 31 mai 2010 *2 pages*
- Pièce n°29 : Avis du conseil général en date du 3 et 24 août 2010 *3 pages*
- Pièce n°30 : Lettre du Ministère de l'Environnement sur la zone UX « La Cavale » *2 pages*
- Pièce n°31 : Lettre du service départemental de l'architecture et du patrimoine + annexes (guides) *23 pages*

Ces documents ont été mis à la disposition du public à la mairie de Pieusse pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture

1.5.2 Documents de communication sur l'enquête

- Pièce n°32 : Journal « Le Limouxin » n°3402 du 8 octobre 2010 annonçant l'ouverture de l'enquête (Page 7)
- Pièce n°33 : Journal « L'indépendant » n° 279 du 7 octobre 2010 annonçant l'ouverture de l'enquête (page 17)
- Pièce n°34 : Affichage à la porte de la mairie annonçant l'enquête
- Pièce n°35 : Certificat d'affichage
- Pièce n°36 : Bulletin municipal « Le Pieussan » n°59 d'octobre 2010 annonçant l'enquête publique ainsi que le lien vers le dossier .zip à charger sur le site de free.fr (page 7)
- Pièce n°37 : Journal « Le Limouxin » n°3405 du 29 octobre 2010 rappelant l'enquête en cours (page 3)
- Pièce n°38 : Journal « L'indépendant » n° 299 du 27 octobre 2010 rappelant l'enquête en cours. Copie de la page d'annonces légales (pièce 38b)
- Pièce n°39 : e-mail de la mairie de Pieusse à Monsieur Maurice PALCATI de la DDTM listant les personnes publiques ayant reçu un exemplaire du dossier PLU pour avis
- Pièce n°40 : Lettre de ERDF reçue en mairie le 30 septembre 2009
- Pièce n°41 : Lettre du conseil général de l'Aude – direction des routes du 3 août 2010 (2 pages)
- Pièce n°42 : Lettre de la chambre d'agriculture de l'Aude du 31 mai 2010 (2 pages)
- Pièce n°43 : Lettre du 11 mai 2010 Ministère de l'Ecologie de l'Energie du Développement Durable et de la Mer UT 11-66 (2 pages)
- Pièce n°44 : Plan format A3 du projet de lotissement sur la zone 1AUa du projet de PLU transmis par Madame Ida SELMIN.
- Pièce n°45 Lettre du Préfet de l'Aude en date du 28 juillet 2008 : synthèse des

personnes publiques associées.

- Pièce n°46a Lettre de la DDTM/SPRSR du 10 juin 2010 référence 10.295
- Pièce n°46b Extrait de l'ATLAS 2010 des zones inondables de la DREAL (carte de Pieusse format A3)
- Pièce n°47 : Identification de la version du dossier PLU présentée au public
- Pièce n°48 : e-mail de Monsieur PALCATI de la DDTM reçu par le commissaire enquêteur le 7 décembre 2010
- Pièce n°49 : email reçu de Monsieur David BONNET secrétaire du SIAH-HVA le 9 décembre 2010
- Pièce n°50 : e-mail de la mairie de Pieusse en date du 23 décembre 2010 précisant la date de la dernière crue centennale (1992)

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, suite à la demande formulée par le Maire de la commune de Pieusse, a désigné Monsieur Jean-Marc VOSGIEN en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire les deux enquêtes : révision du zonage d'assainissement (décision E10000187/34) et élaboration du Plan Local d'Urbanisme (décision E10000187/34)

2.2 Modalité de l'enquête

Dès réception de sa désignation le commissaire enquêteur a pris contact avec la mairie de Pieusse pour se faire remettre le dossier et convenir des dates d'enquête. Le dossier a été transmis par courrier sous la forme d'un CD-rom dans un premier temps. Les aspects pratiques de l'enquête ont pu être convenus lors d'une discussion avec Monsieur BONNET, Maire de Pieusse, et Monsieur RIBA adjoint chargé notamment de l'urbanisme..

L'enquête a été prévue du 22 octobre au 26 novembre 2010

Il a été convenu que le commissaire enquêteur assurerait 3 permanences aux heures d'ouverture de la mairie de Pieusse

2.3 Information effective du public

- L'avis au public d'enquête a été publié plus de 15 jours avant le début de l'enquête conformément aux prescriptions légales, dans les journaux suivants:
 - « Le Limouxin » n°3402 du 8 octobre 2010
 - Journal « L'indépendant » n° 279 du 7 octobre 2010 annonçant l'ouverture de l'enquête (page 17)
- Le rappel de cette enquête a été publié dans :
 - « Le Limouxin » n°3405 du 29 octobre 2010
 - « L'indépendant » n° 299 du 27 octobre 2010
 - bulletin municipal « Le Pieussan » n°59 d'octobre 2010
- L'affichage à la porte de la mairie de l'avis d'enquête publique du xxx au 26 novembre 2010 inclus
- Le directeur de la société la CAVALE a été informé directement par téléphone par la secrétaire de mairie en présence du commissaire enquêteur

Compte tenu de la participation importante du public à l'enquête, nous pouvons considérer que le public a été correctement informé de la réalisation de cette enquête.

2.4 Les permanences:

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans la salle de la mairie les:

- le vendredi 22 octobre 2010 de 14h à 17h
- le samedi 30 octobre 2010 de 9h30 à 13h00
- le vendredi 26 novembre de 9h à 12h puis de 14h à 17h

Le Maire et l'adjoint chargé de l'urbanisme était présents en mairie lors des permanences pour apporter les compléments techniques demandés par le public.

2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est survenu durant l'enquête

2.6 Climat de l'enquête

La relation avec le commissaire enquêteur est restée cordiale. De nombreux habitants de Pieusse sont venus se renseigner.

2.7 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des registres

Les deux registres d'enquêtes ont été clôturés le 26 novembre à 17 heures par le commissaire enquêteur.

Le certificat d'affichage et l'affiche ont été remis au commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a quitté la mairie de Pieusse avec le registre et l'ensemble des pièces du dossier mis à disposition du public ainsi que d'autres pièces utiles à l'enquête.

2.8 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Les observations portées au registre ont été communiquées à Monsieur le Maire le 20 décembre 2010. Celui-ci a répondu à chaque observation. Ces réponses sont reportées au bas de la retranscription des observations en 4.3

2.9 Relation comptable des observations

PLU:

- Nombre d'avis dans le registre d'enquête publique: 18
- Nombre de courriers favorables au projet tel qu'il est présenté par la commune: 14
- Nombre de courriers défavorables au projet : 4 (l'observation n°1, 4, 7 et 11 peuvent être considérées comme défavorables pour une faible partie du projet)
- Nombre d'observations orales favorables au projet: 0

Nb : la seule observation orale retranscrite par le commissaire enquêteur dans le registre porte sur la correction d'une erreur sur une parcelle.

- Nombre d'observations orales défavorables au projet: 0
- Autres documents sans observation: 0
- Observations directes du commissaire enquêteur sur place:
 - * visite des points clés ou potentiellement « sensibles » avec Monsieur le Maire,
 - * visite d'une parcelle avec Monsieur J ALINS
 - * visite sur place par le commissaire enquêteur de différents lieux évoqués lors de l'enquête.

Mise à jour du zonage d'assainissement:

- Nombre d'avis dans le registre d'enquête publique: 0
- Nombre de courriers favorables au projet: 0
- Nombre de courriers défavorables au projet : 0
- Nombre d'observations orales favorables au projet: 0
- Nombre d'observations orales défavorables au projet: 0
- Autres documents sans observation: 0
- Observations directes du commissaire enquêteur sur place: visite des points clés avec

Monsieur le Maire

3. Eléments techniques du projet *(synthèse du rapport G2C)*

3.1 Historique de la situation

3.1.1 PLU

Le PLU a pour vocation de définir une politique locale d'aménagement en équilibrant l'utilisation des territoires (art L121-1) entre les différents acteurs dans une logique de développement durable, notamment en préservant la qualité du milieu. Le PLU est l'occasion de préciser les besoins futurs et de réglementer dans l'intérêt général l'utilisation des parcelles. Le PLU est défini par la commune en intégrant une phase de concertation avec les habitants de la commune et un avis des personnes publiques. Le PLU, règlement à caractère local, doit être compatible avec les autres réglementations supracommunales.

Le PLU a pour vocation d'établir les règles d'urbanisme applicables pour une dizaine d'années. Le PLU est révisable en fonction de nouveaux objectifs ou pour intégrer de nouvelles réglementations « supérieures ».

Sur la commune le POS a été approuvé en 1990 et modifié en 1993. En 2004 la commune décide une révision complète du POS valant PLU.

3.1.2 Zonage d'assainissement

En 2001 la commune a procédé à la réalisation de son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) ce qui a conduit à une carte de zonage permettant d'identifier les zones en assainissement collectif et celles en assainissement individuel. Il est désormais nécessaire de mettre en cohérence ce zonage avec le PLU. Le nouveau zonage tient compte de l'évolution prévisionnelle de la population ainsi que de la présence d'une nouvelle station d'épuration intercommunale et des raccordements possibles existant vers cette nouvelle station. L'assainissement autonome ne concernera que les zones A (Agricoles) et Nh (habitat isolé) du PLU.

3.2 Argumentaire technique

3.2.1 PLU

3.2.1.1 Géographie

La commune de Pieusse a une superficie de 1294 ha, légèrement inférieure à la moyenne départementale et nationale. Bien que limitrophe de Limoux, Pieusse ne possède pas d'accès direct sur un grand axe routier : la RD118 qui traverse la commune est séparée du village par la voie ferrée et la rivière Aude.

La commune appartient à deux structures intercommunales :

- Communauté de communes du Limouxin et du Saint Hilarois
- Pays de la Haute Vallée de l'Aude

Remarques du commissaire enquêteur :

La rive gauche de l'Aude constitue en réalité plus un prolongement de la zone d'activité nord de Limoux qu'une véritable continuité avec le village de Pieusse.

Le relatif enclavement routier du village allié à la proximité avec la ville de Limoux peut

attirer des personnes souhaitant profiter d'un cadre vie calme tout bénéficiant des avantages offerts par Limoux.

3.2.1.2 Population

De 1962 à 2005 la population de Pieusse est passée de 459 à 933 habitants, l'évolution de la population est en phase d'essoufflement depuis 1990. **La commune souhaite atteindre une population de l'ordre de 1100 habitants à l'horizon 2020.**

Le reste du département voit sa population s'accroître plus vite que Pieusse depuis 1990. Le rapport de G2C précise que la courbe d'évolution du parc [de logements] indique un ralentissement de croissance probablement dû à la saturation de l'offre en terrain à bâtir. Le rapport précise que la croissance démographique est essentiellement liée au phénomène migratoire qui a été divisée par 3 depuis 1990.

L'indice de jeunesse (Nombre d'habitants âgés de 0 à 19 ans / nombre d'habitants âgés de plus de 60 ans) traduit un fort vieillissement de la population, notamment par rapport au reste de l'Aude.

A l'instar du reste de la France, la taille des ménages à Pieusse tend à se réduire ; pour un nombre d'habitants constant il faut augmenter le nombre de logements.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'enquête a permis de confirmer une demande supérieure à l'offre: régulièrement le maire est sollicité pour des demandes de terrains constructibles. Bien que constructibles les terrains disponibles ne sont pas mis à la vente par leur propriétaires, cela peut entraîner une insuffisance de l'offre et expliquer la diminution de l'accroissement de la population.

Le rapport se base sur l'évolution passée de la population pour prévoir l'évolution future. Cette approche présente une grande faiblesse : elle ne tient compte ni des perspectives d'évolution de la population en Languedoc Roussillon à moyen terme (certaines prévisions estiment à +30% dans les 20 ans) et ni de l'évolution de Limoux. Au nord de Limoux se trouvent de nombreuses entreprises et une importante zone commerciale. Il est bien plus facile, rapide, économique et moins risqué en terme d'accident de trajet d'aller de Pieusse à cette zone d'activité nord que de traverser toute la ville de Limoux avec ses nombreuses difficultés de circulation.

La demande future en terme de logements sur la commune de Pieusse m'apparaît donc pas vraiment prise en compte dans le rapport.

3.2.1.3 Habitat

En 2005 la commune est dotée de 427 logements, dont 28 résidences secondaires ou occasionnelles et 18 logements vacants. De 1968 à 1990 (22 ans) le nombre de logements de la commune a doublé, puis de 1990 à 2005 (15 ans) cette augmentation n'a été que de 20%.

La proportion de logements vacants est de 4,5% ; le marché immobilier est considéré comme « tendu » en dessous de 5%.

Un quart des logements de la commune date d'avant 1915, la proportion de logements récents, c'est à dire postérieurs à 1990, n'est que de 8,9% contre 11,6% dans le reste du

département. 10 logements ont été réhabilités entre 1999 et 2005.

1 à 15 logements par an ont été construits entre 1995 et 2005 par des propriétaires originaires du département pour les quatre cinquièmes. D'après les calculs de G2C, de 1999 à 2005, pour maintenir sa population Pieusse aurait dû construire 1 logement supplémentaire. Il est donc nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour maintenir la population.

A Pieusse la taille des logements apparaît supérieure aux besoins liés à la taille des ménages installés sur la commune.

Une faible proportion de logements se trouve en immeuble collectif, en outre la commune se singularise par une absence de locations accessibles aux faibles revenus ; **réaliser des logements sociaux et/ou pour primo accédants permettrait à de jeunes ménages de s'installer sur la commune.** L'arrivée d'une telle population permettrait en outre de faire prospérer les activités et les équipements du village, notamment l'école.

Prévisions à 2025 :

45 logements devraient être démolis ou changer de destination

La baisse de la taille des ménages devrait entraîner un besoin de 5 à 11 résidences supplémentaires.

Avec un taux probable de logement vacants autour de 6%, il est prévu 11 à 12 logements vacants supplémentaires à l'horizon 2025.

Pour maintenir la population de Pieusse en 2025, le cabinet C2G considère qu'il faut réaliser 62 à 67 logements supplémentaires, une trentaine de logements ont déjà été réalisés sur ce programme.

3.2.1.4 Evolution de la population à l'horizon 2025

Avec une évolution de la population de +1,5%/an, en 2025 Pieusse devrait compter 1257 habitants. Le cabinet C2G estime dès lors, qu'en cumulant nouveaux besoins + « consommation » des logements, c'est un total de 167 à 175 logements supplémentaires à réaliser entre 2005 et 2025, soit 9 logements par an.

Commentaire du commissaire enquêteur : selon C2G, pour augmenter la population de 324 habitants, il faudrait construire une centaine logements supplémentaires par rapport à un maintien de la population. Cela correspond à une occupation de 3 personnes par logements, alors que l'étude indique par ailleurs que le taux d'occupation est plutôt de 2,35 habitants/logement, le besoin en logements semble sous-évalué.

3.2.1.5 Activité économique

Globalement la commune offre des emplois de faible niveau de qualification.

Les fonctions commerciales jouent un rôle très faible du fait de la proximité de la zone commerciale nord de Limoux.

L'économie de Pieusse est fortement marquée par son activité viticole, mais le nombre d'exploitation a été divisé pratiquement par 2 en 20 ans. Aujourd'hui on compte moins de 10 domaines viticoles sur la commune et la majeure partie des agriculteurs a plus de 60 ans et la moitié des exploitations n'ont pas de succession assurée.

Au final plus de 80% de la population travaille en dehors de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce dernier point semble démontrer que l'attractivité de la commune n'est ni liée à son activité économique, ni à son enclavement routier relatif.

L'activité viticole présente pour la commune un intérêt plus paysager qu'économique.

***La conversion des terres viticoles à d'autres usages semble inéluctable économiquement .
Le passage en zones constructibles peut constituer une opportunité de transition pour les propriétaires viticoles.***

3.2.1.6 Equipements, services, infrastructures

Globalement, la commune est fortement polarisée par Limoux situé à moins de 4 km.

L'offre dans le domaine de la santé (médecins, généraliste pharmaciens...) est inexistante sur la commune. Le PLU prévoit un nouveau cimetière.

Pour les déplacements, sur la rive gauche de l'Aude, la D118 et la voie ferrée sont des axes nord sud sans réelle connexion avec la commune. La rive droite coté village comporte deux départementales sinueuses vers ST Hilaire et vers Pomas. Les autres voies sont étroites et en impasses lorsqu'elles desservent des quartiers modernes traduisant un développement anarchique. La densité de l'habitat, les chemins vers les collines et le caractère ancien du village favorisent le cheminement pédestre.

Les transports collectifs sont inexistant.

15 poteaux de défense incendie sont répartis sur la commune. Il sont globalement en bon état et alimentés par le réservoir de 300 m³ et une réserve de 240 m³ interne à la zone pour la zone AUX. Les besoins en matière de défense incendies seront adaptés au fur et à mesure des constructions.

La gestion des déchets est assurée par la communauté de commune, avec une des décharges intercommunale sur la commune de Pieusse (Malric). La collecte sera adaptée et des lieux de collecte sélective des déchets seront mis en place.

L'alimentation en eau potable comporte 3 réservoirs d'une capacité totale de 500 m³ ce qui est suffisant pour la population prévue de 1257 habitants en 2025 : aucun aménagement relatif à l'augmentation de la capacité de stockage n'est à envisager. Par contre il faudra renforcer les réseaux existants pour les zones 2AU. Les zones d'activité UX et AUX seront alimentées par le réservoir de Limoux via une canalisation le long de la RD 118 qui sera prochainement réalisée.

3.2.2 Zonage d'assainissement

Bien que séparatif, il n'existe pas véritablement de réseau pluvial. Des dispositions sont prises dans le PLU pour prendre en charge les eaux de ruissèlement. Il est ainsi imposé des coefficients maximum d'imperméabilité à la plus part des zones urbaines ou à urbaniser. Le stationnement sera notamment traité en surfaces perméables. Les eaux de pluie devront être déversées dans des exutoires naturels ou existants. La commune prévoit de réaliser un ouvrage de rétention pour la partie Est du village. L'aménagement des zones 1AU devra comporter des exutoires. Les eaux de pluies devront être récupérées dans la mesure du

possible pour l'entretien des espaces verts.

La nouvelle station de traitement des effluents de Limoux située sur la commune de Céprie offre de nouvelles capacités, mais aussi des contraintes en terme de réseaux : la traversée de l'Aude et de la voie ferrée par les canalisations d'assainissement est onéreuse.

L'ancien schéma directeur d'assainissement avait prévu des zones constructibles en marge du réseau existant, deux des cinq zones ainsi délimitées ont été retenues en vue de raccordement au réseau collectif.

L'ensemble des zones U et AU sont prévues dans l'assainissement collectif. Le nouveau zonage d'assainissement couvre également les zones 2AU.

Les zones UX et AUX représentant l'équivalent de 111 habitants seront raccordées à la canalisation de transfert de Limoux à la station de Céprie.

Le PLU prévoit que les zones Nh (habitat isolé) et A (terres agricoles) seront en assainissement autonome. Une cartographie a été établie par le cabinet C2G pour préciser le type d'assainissement à mettre en oeuvre en fonction de l'aptitude des sols. Les parcelles en assainissement collectif et en assainissement autonome ont été redéfinies en fonction des nouvelles affectations urbanistiques, agricoles ou naturelles du PLU.

3.3 Enjeux de développement durables (présentés dans le PADD)

3.3.1 Promouvoir un développement démographique mesuré dans un principe de mixité : Objectifs :

- Accueillir différents types de population (jeunes ménages, familles, actifs)
- Développer le parc de logements pour accueillir et répondre aux besoins de cette population future par une offre diversifiée
- Assurer une mixité urbaine et sociale sur le territoire
- Produire un volume régulier de logements diversifiés

3.3.2 Accompagner le développement de la commune et en assurer son dynamisme Objectifs:

- Prévoir la capacité des équipements pour accompagner le développement de la commune
- Améliorer l'état et la capacité des réseaux pour accueillir les nouvelles habitations
- Favoriser la pérennité des activités et leur création pour dynamiser le territoire et le rendre attractif
- Poursuivre le renforcement de la zone d'activité le long de la RD118, moteur du développement économique
- Assurer la pérennité de l'agriculture, notamment de la viticulture
- Promouvoir le développement d'infrastructures touristiques, en permettant notamment le développement de l'agrotourisme

3.3.3 Améliorer la lisibilité et l'accessibilité du territoire communal Objectifs:

- Renforcer les liaisons entre le coeur du village et les parties agglomérées – les quartiers – et traiter les points de connexions
- Développer les liaisons interquartiers en conservant le principe de circulaire du centre-bourg

- Favoriser le développement des liaisons douces sur l'agglomération
- Valoriser les entrées de ville

3.3.4 Assurer une unité urbaine autour du cœur du village

Objectifs:

- Préserver la fonction de cœur du village du centre-bourg et protéger son patrimoine bâti et architectural
- Renforcer les espaces publics dans le centre bourg
- Reconstituer une forme urbaine circulaire des zones d'extensions concentrée autour du centre.
- Densifier les parties agglomérées
- Développer des espaces communs dans les zones agglomérées pour favoriser une ambiance de quartier
- Accentuer le lien avec le centre urbain mais également entre les différentes zones d'extensions

3.3.5 Promouvoir un développement urbain respectueux du paysage et des éléments qui le constituent

Objectifs:

- Limiter l'étalement urbain pour préserver à la fois les espaces naturels, agricoles et les qualités du centre-ancien
- Densifier les espaces urbanisés
- Promouvoir le développement d'un habitat aux formes et aux caractéristiques architecturales en harmonie dans le paysage
- Assurer la limite « espace urbain » et « espace naturel et viticole »
- Préserver les perspectives sur le village et le territoire de Pieusse
- Protéger le patrimoine bâti remarquable et identitaire du paysage communal

3.3.6 Protéger et valoriser les espaces naturels

Objectifs:

- Conserver les espaces naturels existants
- Développer les sentiers de randonnée pour valoriser ces espaces
- Préserver les espaces naturels présents dans le tissu urbain

3.3.7 Préserver l'espace agricole

Objectifs:

- Pérenniser l'activité agricole
- Limiter le grignotage des espaces agricoles
- Permettre le développement d'activité agrotouristique
- Conserver et valoriser le patrimoine bâti agricole

3.4 Enjeux d'intérêt général (ces enjeux sont issus de l'argumentaire présenté dans le rapport C2G dossier PLU 1 = « pièce n°3 »)

3.4.1 PLU

- Réduire les coûts de l'extension des réseaux et voiries en limitant la consommation d'espace par la lutte contre l'urbanisme au coup par coup le long des axes de communication.
- Limiter les impasses en prévoyant dès le classement des parcelles en zones constructibles, en particulier pour les lotissements, les voies et liaisons piétonnes

interquartiers.

- Limiter l'étalement du village en réalisant une réflexion sur la forme urbaine des lotissements. D'une façon générale le risque d'étalement existe car il y a peu de terrains à proximité immédiate du coeur du village.
- Pérenniser le patrimoine bâti et créer des lieux de vie et d'échange.
- Développer des liaisons alternatives à l'automobile avec le bourg
- Créer des espaces verts de qualité dans le paysage urbain pour favoriser le cadre de vie.
- Gérer de façon équilibrée les espaces en tenant compte des 2 ZNIEFF présentes sur la commune (massif des Corbières et rives de l'Aude) et en ouvrant plutôt les terrains à faible valeur agronomique ou écologique.
- Préserver les différents paysages : vignes en AOC, Corbières, cadre de vie urbaine e conservant l'équilibre entre l'espace urbain, espaces agricoles aménagés par l'homme et grands espaces naturels encore sauvages et de grande qualité paysagère.
- Tenir compte du risque d'inondation en stoppant l'urbanisation des zones à risque.
- Conserver le patrimoine culturel : château du bourg, église paroissiale saint Genest, Oratoire et ses abords ainsi que l'ancienne église Saint André (ruine).
- Conservation du puits communal
- Préserver le patrimoine archéologique : sites gallo-romains aux Fourques, habitat néolithique et site gallo-romain à Flassa et site de l'âge de fer au nord de la distillerie.
- Assurer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements
- Protéger la conduite de gaz Limoux-Bram
- Protéger le câble de télécommunication Limoux-Carcassonne

3.4.2 zonage d'assainissement

Ces enjeux ont été évoqués par Monsieur le Maire lorsqu'il m'a présenté le PLU :

- Mettre en cohérence le zonage d'assainissement et le PLU en définissant les parcelles en assainissement collectif et les parcelles en assainissement individuel
- Limiter l'extension de l'urbanisme en créant des boucles en limite de réseau
- Préconiser des systèmes adaptés d'assainissement individuel en fonction des caractéristiques des terrains
- Tenir compte des contraintes d'accès du réseau à la station d'épuration collective (présente de l'Aude comme obstacle physique)
- Intégrer les nouvelles capacités de la station d'épuration

4 Analyse des observations

La modification du zonage d'assainissement n'a fait l'objet d'aucune remarque

4.1 Observations sur site et remarques du commissaire enquêteur:

A l'occasion de cette enquête, j'ai découvert que la zone d'activité sur la gauche de la D118 jusqu'à la distillerie est rattachée à Pieusse ; cela démontre la nette coupure entre le village et cette zone séparée par les voies de communication et l'Aude. Le fait que Pieusse soit séparé de l'axe routier constitue un atout en terme de qualité de vie. Ainsi pour Cépie, le village voisin, une déviation de la RD118 a été réalisée isolant également le village de cet axe de communication et de la voie ferrée.

Globalement, il faut comprendre que Pieusse comporte une morphologie en terrasse, hormis le village ancien qui lui se trouve sur une colline. La terrasse la plus basse se trouve naturellement un peu au dessus de la rivière Aude de la route de Pomas aux Gaffous. Une seconde terrasse assez étroite rassemble les zones vertes 1, 2, 3, 5 et la base des remparts coté ouest. Le village médiéval se trouve sur une colline prolongée à l'est par une pente douce urbanisée jusqu'au versant ouest des collines du massif des Corbières. Au nord du village se trouve une terrasse correspondant à la zone 1AUc, 2AU et A du lieudit « Devant la ville ». Au dessus de cette terrasse se trouve une autre terrasse, toujours au lieudit « devant la ville » plus urbanisée correspondant aux zone UB, AU, 1AUc, 2AU et A.

Le Maire m'a fait visiter les différents lieux prévus pour la construction et les parcelles hors zone constructible immédiatement. J'ai pu apprécier 3 enjeux importants de ce PLU :

1) Au nord la route de Pomas jusqu'au lieudit « La Barrière », l'habitat est constitué en hameaux. A priori cela semble naturel que l'évolution urbaine s'oriente au nord suivant la route de Pomas : les terrains y sont plats, bien exposés, plus ou moins en friches. Cependant le réseau d'assainissement s'arrête au niveau de l'oratoire, soit la moitié de cette zone. En outre la partie comprise entre l'Aude et la route, bien que construite, est classée inondable. Enfin l'urbanisation de cette zone constitue un étalement manifeste du bourg.

2) Le lieudit « devant la ville » : du fait de la morphologie du terrain en terrasses, le mitage urbain est nettement moins perceptible. Des vignes occupent des zones non encore urbanisées. La vue sur le village depuis cette zone est particulièrement intéressante, notamment pour le randonneur qui revient des collines du massif des Corbières par le chemin des Rivals



Vue de la zone ouest 1AUc « devant la ville »

A titre personnel, je considère que cet espace devrait être préservé en tant que perspective paysagère et qu'il est dommage de construire ici, même dans le cadre d'une urbanisation concertée.

Cependant, cela reste « une dent creuse » en terme d'urbanisme. Le réseau d'assainissement se trouve sur la route visible à gauche. La vigne n'est pas classée AOC. En outre, il faut bien être conscient que l'activité viticole est en plein déclin ; laisser un certain nombre de parcelles de moindre qualité viticole à la construction permettra aux exploitants agricoles d'envisager une reconversion utile de leur patrimoine plutôt qu'un retour à l'état naturel sous forme d'abord de friche puis de garrigue. Visiblement cette exploitation viticole n'est pas encore à l'abandon. Le classement en zone 1AUc ne signifie donc pas une construction dans l'immédiat... voire pas de construction du tout tant que cela reste plus rentable économiquement d'y produire du raisin que de vendre la parcelle pour la construction.

3) La colline Coumo Nivert :



Cette colline est déjà en partie urbanisée, des constructions sont en cours, on voit immédiatement qu'il s'agit d'un quartier en développement avec une certaine cohérence. Etendre ce quartier jusqu'aux limites constructibles au niveau de la pente ne pose aucun problème en terme d'impact paysager. L'urbanisation sera très rapide à cet endroit. Les constructions réalisées seront des pavillons bénéficiant d'une belle exposition Ouest avec une vue sur la vallée de l'Aude. La zone 1AUa a toute sa raison d'être au sein de ce PLU.

Par ailleurs, un des propriétaires m'a fait visiter sa parcelle pour illustrer l'observation n°4 portée sur le registre.

Les visites, mais également le dialogue avec les propriétaires des parcelles et l'équipe municipale, m'ont permis de bien comprendre les enjeux collectifs et individuels.

La révision du zonage d'assainissement est complètement intégrée dans la logique du futur PLU. Ce zonage d'assainissement est cohérent avec le PLU tel qu'il est présenté.

4.2 Observations des personnes publiques

Selon la pièce n°39, les personnes publiques auxquelles le PLU a été transmis pour avis sont :

- Conseil Général de l'Aude (Carcassonne + antenne locale Limoux)
- Conseil Régional de Languedoc Roussillon (Montpellier)
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers
- Chambre d'agriculture
- Direction Départementale des Finances Publiques (Carcassonne)
- DIREN
- DRAC – Direction Régionale des Affaires Culturelles (Montpellier)
- DDTM (Limoux)
- Service départemental d'architecture
- DDAS
- DRIRE
- DDAF
- CAUE
- Communauté de communes du Saint Hilaire et du Limouxin
- Communes limitrophes : Pomas, Limoux, Céprie, Saint Hilaire, Gardie, Villar Saint-Anselme, Saint Martin de Villerégian

- France Télécom
- ERDF
- INAO
- Préfecture de l'Aude
- Sous-préfecture
- SIVU station d'épuration du Limouxin
- Service Régional d'Archéologie

Les personnes publiques suivantes ont émis des observations. Ces observations entraîneront une modification du dossier PLU et ont été intégrées en annexe au dossier de consultation.

- Conseil Général : **avis favorable** + avis complémentaire en date 24 août 2010 sur des modifications mineures à intégrer dans le PLU.
- INAO : **avis favorable – pas de remarque**
- Chambre d'agriculture : **avis favorable**
- DREAL : **avis favorable**
- Service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP) : **avis favorable**
- DDTM – unité du droit des sols et SAVH : **avis favorable**
- DDTM : **avis défavorables** [pièce n°45 lettre du Préfet de l'Aude en date du 28 juillet 2008] détaillé comme suit :
- DRAC : aucune remarque
- SDAP : **avis défavorable** motivé par un zonage UA incomplet car n'intégrant pas le château et par la création d'emplacements réservés qui créent de nouvelles dents creuses

Réponse du Maire : zonage et règlement modifié en conséquence

- DDTM/SA HV : observations sur le règlement
- DDTM/SPRISR : lettre du 10 juin référence 10.295 [pièce 46a]

« La commune de PIEUSSE est concernée par le risque inondation tel que défini dans l'Atlas des zones inondables élaboré par la DREAL en 2010, en l'absence d'étude hydraulique pour une crue centennale, cet aléa devra être pris en compte dans les réflexions sur l'urbanisme de ce secteur (voir carte [pièce 46b]) »

Réponse du Maire [Pièce n° 5-7 du dossier PLU page 7] : Il s'agit d'une nouvelle délimitation de la zone inondable qui n'a pas été validée. Aussi la commune souhaite ne pas intégrer ce document dans le PLU, dans l'attente de sa validation »

Commentaire du commissaire enquêteur : le Maire m'a indiqué s'appuyer sur une crue centennale pour délimiter la zone inondable. En outre, conformément à l'article L563-3 du code de l'environnement : « dans les zones exposées au risque d'inondations, le maire, avec l'assistance des services de l'Etat compétents, procède à l'inventaire des repères de crues existant sur le territoire communal et établit les repères correspondant aux crues historiques, aux nouvelles crues exceptionnelles ou aux submersions marines. La commune ou le groupement de collectivités territoriales compétent matérialisent, entretiennent et protègent ces repères. ».

- DDTM/SHBD : aucun observations
- DDTM/SUEDT/UDS : observations sur le règlement
- DDTM/SUEDT/UFBER : aucune observation

Commentaire du commissaire enquêteur : le préfet ne préconise pas de mettre à jour le dossier arrêté avec ces observations avant de le soumettre à enquête publique. Le dossier PLU 5-7 (pièce n°27) est justement destiné à collecter les avis des personnes publiques et la réponse du maire pour les intégrer à la consultation du public.

Détails des points bloquants présentés par la DDTM :

- Absence de justifications de consommations et capacités disponibles pour l'alimentation électrique. *[cette pièce a été fournie depuis par ERDF]*
- Absence de justification de la défense incendie
- Surfaces 1AU et 2AU trop importantes:

Accroissement de la population = + 325 habitants		Population estimée après urbanisation zones 1AU = 1100 habitants		Population estimée après urbanisation zones 2AU = 1260 habitants	
		Estimations communales		Estimations DDTM	
Zone	Surface en ha	Potentiel de logements (chiffres communaux)	Potentiel d'habitants 2,3/logement	Potentiel de logements (12 logements/ha)	Potentiel d'habitants 2,3/logement
U	82,4 (dont 8 de dents creuses)	66	152	96	221
AU	21,1 (+ 12,7)	126	290	152	350
Sous-total			442		571
2AU	6,1	54	124	73	168
Total	109,6 (+26,8)	246	566	321	739

Le potentiel de 570 habitants supplémentaires dépasse les prévisions de croissance : les surfaces 1AU et 2AU devront être revues à la baisse.

- Règlement à modifier selon prescriptions *[décrites dans la pièce n°45]*
- Pièces graphiques comportant des erreurs et des oublis :
 - 1) Zone U non identifiée
 - 2) Zone inondable : « doit être modifiée pour intégrer l'Atlas des zones inondables réalisé en 2010 par la DREAL »
 - 3) Secteur affecté par le bruit

Commentaires du commissaire enquêteur sur l'avis de la DDTM :

Justification de la défense incendie :

Ces éléments semblent suffisamment détaillés dans les pièces n°5-1a P7 et n°5-1b du dossier de PLU présenté au public.

*A noter la recommandation du Lieutenant T DELLONG dans son courrier du 27 août 2009 de préciser dans le règlement des zones à risques de feux de forêt les obligations en matière de débroussaillage conformément à l'arrêté préfectoral n°2005-11-388. **Le rappel de cet arrêté ne figure pas dans le règlement soumis à enquête publique.***

Les surfaces constructibles :

Le principe du calcul -tout comme les rapport - se base sur une offre en zone constructible basée elle-même sur les 30 dernières années d'évolution de la commune. Cette approche ne tient pas compte de la demande future en logement de la population autour de Limoux dans les prochaines années.

L'administration considère un COS de moyen de 830 m² par habitation, alors que le PLU ne

comporte pas de COS. En outre le COS moyen de l'administration est le même en ville (zone U) qu'en campagne (zone AU et 2AU). Les zones U étaient déjà constructibles dans le POS, mais les propriétaires des terrains ne les mettent pas sur le marché. L'hypothèse des 152 habitants en zone U pour la commune (221 habitants pour l'administration) est donc surévaluée. En zone AU et 2AU on trouve plutôt sur le marché des terrains de 1000 ou 1200 m², soit environ 120 logements en zone AU et 60 logements en zone 2AU ce qui correspondrait au final à 276 habitants de plus en zone AU et 135 habitants en zone 2AU, soit légèrement moins que prévus par la commune.

En conclusion les chiffres communaux sont assez réalistes pour les AU et 2AU, mais probablement trop optimistes pour la zone U. Comme il n'est pas possible d'obliger les propriétaires de parcelles à vendre ou à construire, il y a un risque de pénurie de terrains constructibles à moyen terme alors que les zones U et 1AU ne seront pas remplies et que les zones 2AU ne seront pas encore ouvertes à la construction.

Zonage :

- 1) Probablement objet de l'observation n°17 du registre de consultation ; il semble que cette remarque n'ait pas été prise en compte dans le document soumis à enquête publique*
- 2) A ce jour, l'atlas de la DREAL n'est pas un document opposable légalement ; le Maire a décidé de s'en tenir à la crue centennale.*
- 3) Mettre à jour le plan de zonage du PLU en tenant compte de l'arrêté préfectoral n°99-4186 (Pièce 5-4 du dossier PLU)*

Avis des personnes public non présentés au public lors de l'enquête car non inclus dans le dossier de consultation.

Ces avis ne sont pas repris dans la pièce 27 (partie 5-7 du PLU)

– ERDF (pièce n° 40): **Les capacités électriques semblent suffisantes sauf pour les terrains à proximité de la zone 1AUc « devant la ville », zone AU au bout du chemin Bel Air, zone 1AU entrée est du village secteur « Las Rodos » et zone 1AUa « Coume Nivert ».** Ce courrier est complété par une lettre en date du 12 août 2010 décrivant le pourcentage d'utilisation des différents transformateurs installés sur la commune.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : ERDF joint à son courrier un descriptif de la procédure pour obtenir un devis, mais aucun montant n'est indiqué dans ce courrier. Ces modifications du réseau semblent faibles, mais il n'est pas possible de déterminer au vue des documents si le budget nécessaire sera compatible avec les finances de la commune.

– DRAC : dans un courrier du 26 juillet 2010 et 3 août 2010 **demande que la carte et l'inventaire détaillé des sites archéologiques figure dans le rapport de présentation du PLU au titre de l'état initial de l'environnement.**

Commentaires du commissaire enquêteur : ces documents figurent en 5-3 « Sites archéologiques » du dossier mis à la disposition du public. Le document dit « annexe 2 » n'est pas repris dans la forme souhaitée par le service régional d'archéologie : il manque notamment les coordonnées Lambert des ouvrages ainsi que la nature des vestiges.

A noter que le règlement du PLU (Titre 4 du dossier) ne mentionne pas la présence de ces sites historiques la motivation des obligations éventuelles n'est pas indiquée.

– Conseil Général – Direction départementale des routes et des transports : lettre du 3 août 2010). **Prescrit des modifications du règlement mineures sur les parcelles jouxtant la RD118.**

Commentaires du commissaire enquêteur : ces modifications sont à intégrer dans le

règlement du PLU.

– Communauté de communes du Limouxin et du saint Hilairois : lettre du 7 juin 2010. **Avis favorable.**

– Chambre d'agriculture de l'Aude : lettre du 31 mai 2010 (pièce n°42): **émet un avis favorable** et demande à

*** modifier l'article A2 du règlement en tenant compte des contraintes topographique et respecter la distance de 100 m entre une ICPE et une construction à usage d'habitation.**

*** remplacer en A2 le terme « gîte ruraux » par celui plus large de « structure d'accueil agritouristique »**

*** possibilité d'intégrer les énergies renouvelables dans les bâtiments existant en A11**

Commentaire du commissaire enquêteur : modifier le règlement des zones A comme prescrit par la Chambre d'Agriculture.

– Agence Régionale de Santé (ARS) : lettre du 11 mai 2010 **aucune observation.**

– Ministère de l'Ecologie de l'Energie du Développement Durable et de la Mer UT 11-66 : lettre du 11 mai 2010 **indique que la configuration de la zone UX ne reflète pas la situation actuelle de la distillerie LA CAVALE et la société ECLIPSE qui relèvent du régime des autorisation et non des déclarations (arrêtés préfectoraux n°98 du 8 octobre 2010 et n° 2005-11-1588 du 23 juin 2005). Le ministère invite la commune à se mettre en relation avec La CAVALE pour réglementer la zone UX.**

Le règlement de la zone A doit être modifier pour intégrer l'ancienne décharge dite de Maldric (parcelles C-525 et C-526 lieudit « fourchette ») en « protégeant la zone en raison de l'existence de risques ou de nuisances » avec la restriction « ne pas favoriser l'infiltration, maintien de la couverture, pas de construction »

Commentaire du commissaire enquêteur : cette lettre n'était pas intégrée dans le dossier soumis à consultation. En découvrant cette lettre durant l'enquête, j'ai demandé que la secrétaire de mairie prévienne le directeur de LA CAVALE de l'ouverture de l'enquête publique : j'étais présent lorsque la secrétaire de mairie a contacté par téléphone le directeur de LA CAVALE. Aucune observation de cette société n'a finalement été portée au registre durant l'enquête.

- Direction départementale des finances publiques, lettre du 6 mai 2010 : **aucune observation.**

Remarques d'ordre général du commissaire enquêteur :

Il est possible que des personnes publiques s'expriment une fois que le commissaire enquêteur a reçu le dossier finalisé ; dans ce leur avis peut être intégré aux observations émises lors de l'enquête. Dans le cas présent, la version du dossier de PLU soumis à consultation est censée être en date de septembre 2010 (pièce n°47)

Certains des avis de personnes publiques sont antérieurs de 6 mois avant le début de l'enquête. Il est anormal qu'autant d'avis de personnes publiques n'aient pas été intégrés au dossier 5-7 (Pièce n°27) présenté lors de l'enquête publique : en 6 mois le cabinet C2G avait largement le temps de prendre en compte ces demandes d'autant qu'elle ont été transmises par la mairie.

Néanmoins, ces éléments techniques ne semblent pas avoir impacté les observations du public. En tout état de cause, ces avis, étaient disponibles le cas échéant. La procédure de consultation m'apparaît donc valide.

4.3 Observations portées sur le registre d'enquête publique.

Le mémoire de réponses du Maire aux observations portées aux registres est mentionné après chaque résumé d'observation.

- Observation n° 1 Madame Marie-Thérèse FEAU domiciliée à Limoux demande que la parcelle AH-86 soit incluse dans la zone constructible car les réseaux d'eau potable et d'assainissement se trouvent juste au bout du terrain
Réponse du Maire : cette parcelle restera non constructible pour préserver l'environnement
Commentaire du commissaire enquêteur : la décision du Maire est conforme aux orientations générales du PLU
- Observation n°2 Monsieur FAU souhaite que la zone 1AU reste constructible dans son intégralité
- Observation n°3 Monsieur SELMIN Serge demande que la parcelle AD-34 lieudit « Coumo Nivert » reste constructible pour la partager entre ses enfants qui ont l'intention de venir s'installer dans le village
- Observation n°5 Madame Ida SELMIN parcelle AD-33 « Dans le cadre du PLU, la future zone 1AUa nous convient parfaitement rendant constructible l'intégralité du terrain. De plus le plan envisagé de création de petit lotissement privé (libre de constructeurs) coïnciderait avec le souhait municipal de voiries à créer (voir plan joint) et éviterait si division de cette zone en 2 parties, d'arriver à desservir les terrains en impasse. Cette desserte faciliterait également l'accès des parcelles AD-34, AD-20 et AD-148 toutes limitrophes. »
Un plan du projet de lotissement est joint à l'observation
- Observation n°18 de Madame Odile FAU demande que la parcelle AE-31 [NDLR lire AD-31] soit maintenue constructible.
Réponse du Maire : confirme la décision antérieure de maintenir constructible l'ensemble de la zone 1AUa
*Commentaire du commissaire enquêteur : Il s'agit de la zone 1AUa située à l'entrée sud du bourg que la DDTM a demandé à diviser en zone 1AUa + 2AU (Voir le commentaire pour cette zone suite à l'avis de la DDTM). D'une façon générale pour la zone 1AUa, il s'agit-là d'un ensemble de parcelles que les propriétaires souhaitent transmettre à leur proches afin qu'ils réalisent un projet immobilier dans la commune. Ces propriétaires arrivent avec un projet immobilier cohérent et bien abouti sur une colline dont l'urbanisation est déjà bien avancé. Le plan du projet de lotissement permet d'éviter des impasses au niveau de cette colline ; l'intérêt général du quartier est pris en compte au travers de l'observation de Madame SELMIN. Dans le cadre du PLU, la parcelle 1AUa sera sans doute celle qui sera le plus rapidement construite dans son intégralité avec un très faible impact paysager.
A l'issue de l'enquête publique, il apparaît que les parcelles du lieu-dit « Coumo-Nivert » en zone 1AUa font l'objet d'un projet immobilier pertinent: lotissement cohérent en cours avec regroupement familial sur la commune. Je recommande donc le maintien de l'intégralité de la zone 1AUa en zone constructible.*
- Observation n°4 Monsieur Joseph ALINS propriétaire de la parcelle 23 classée « zone verte n°2 » demande le 30 octobre 2010 que cette parcelle soit classée en zone constructible, cette parcelle n'ayant aucun passage pour y accéder. Ce propriétaire regrette en outre ne pas avoir été informé du classement de cette parcelle en zone verte.
Réponse du Maire : conserve cette zone en zone verte
Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur ALINS m'a accompagné sur place pour visiter sa parcelle. Il s'agit d'une terrasse intermédiaire entre la zone 1AUB appartenant

déjà à Monsieur ALINS et l'espace réservé n° 1 (future salle polyvalente) . Il m'a notamment précisé qu'il n'était pas question de laisser un droit de passage vers ce terrain. Ce dernier point ne pose techniquement aucun problème, la commune ayant réservé la parcelle à l'aplomb, un accès piétons peut parfaitement être aménagé. Cette parcelle était prévue par la commune pour améliorer la qualité de vie des habitants en pérennisant un espace vert à proximité des installations sportives.

La parcelle que m'a présentée Monsieur ALINS était en réalité en terre battue et vierge de toute végétation. Le propriétaire affirme qu'il ne voit pas en quoi cette parcelle pouvait constituer un espace vert.

Ci-dessous l'image satellite cette parcelle sur Google Map le 19 décembre 2010 (la parcelle en question est entourée en rouge)



La « transformation » en parcelle sans intérêt paysager est visiblement très récente - Google Map d'ailleurs n'a pas encore été mis à jour . Le passage du bulldozer sur cette parcelle va à l'encontre d'un intérêt général prévu par la collectivité : création d'un espace vert protégé. La remise en état paysager de la zone verte n°2 va nécessiter plusieurs années. Je propose le maintien de la zone verte n°2 comme prévu dans le projet de PLU

- Observation n°6 : Monsieur Michel GONZALEZ demande que la parcelle « Devant la ville » W17 et la parcelle AM-25 lieudit « la barrière » soient constructibles [NDLR : lire AH-17 au lieu de W17]

Réponse du Maire : accord pour rendre constructible la parcelle AH-17 mais refus pour la parcelle AM-25 car elle est inondable et trop éloignée du bourg.

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

- Observation n°7 de Madame Josette BRUNEL et de Monsieur Francis LIMONGY souhaite que la parcelle de 5000 m² environ AI-48 lieudit « l'Oratoire » soit rendue constructible. Cette parcelle est entourée de constructions notamment du lotissement Rami et

se trouve à proximité des réseaux. Rendre constructible cette parcelle permettrait de combler un vide dans l'urbanisme à cet endroit. Cette demande est concertée avec celle de Monsieur et Madame FAU qui réclament eux aussi de rendre constructible leur parcelle voisine. Madame BRUNEL précise qu'elle a été sollicitée à plusieurs reprises pour vendre cette parcelle en vue de construction : logiquement la zone devrait être rapidement construite ce qui justifierait l'extension des réseaux.

Réponse du Maire : maintien de la zone en 2AU car pas d'assainissement

Commentaire du commissaire enquêteur : La zone de la route de Pomas constitue un des points d'achoppement de ce projet de PLU. Sur cette zone il y a déjà plusieurs habitations en zone agricole, des lotissements. Le réseau d'assainissement arrive à l'oratoire ; rendre constructible cette zone imposerait de compléter le réseau d'assainissement. En outre cela étalerait de fait le village vers le nord ce qui ne correspond pas à une volonté de la municipalité qui a décidé d'arbitrer en faveur d'autres zones.

- Observation n°8 de Monsieur Denis JORDAN qui souhaite que la parcelle BO-20 actuellement en taillis passe de zone N à zone A afin de planter des oliviers dans le but notamment de protéger sa maison en cas d'incendie. Inclure la parcelle BO-19 dans la zone Nh car il y a déjà une piscine, un local technique et un bâtiment construits dessus.

Réponse du Maire : les parcelles BO-19 et BO-20 seront modifiées selon les demandes de Monsieur Jordan

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

- Observation n°9 : Monsieur Alain DUFOUR demande que la parcelle AE198 ne soit plus constructible comme mentionnée dans le POS compte tenu de l'absence de réseau, de l'éloignement du dernier poteau EDF, du contrebas par rapport à la route, de la présence du ruisseau en bas du terrain. La petite surface restant obligerait une construction en hauteur et donc un vis à vis gênant pour la parcelle AE199 voisine

Réponse du Maire : accord pour supprimer la parcelle AE198 de la zone constructible

Commentaire du commissaire enquêteur : ayant vu ce terrain, celui ne présente que peu d'intérêt pour la construction d'un habitat de qualité.

- Observation n°10 : Messieurs René et Eric CARIVEH propriétaires viticulteurs approuvent le PLU tel qu'il est et souhaitent que la modification suivante soit apportée au règlement de la zone A :

1) « Tout bâtiment qui le nécessite sera raccordé au réseau d'assainissement, ou à défaut à l'assainissement autonome individuel (épandage) »

2) Compte tenu des difficultés rencontrées sur la zone A, il est nécessaire de supprimer le paragraphe imposant la construction à l'activité agricole, à condition qu'elle se trouve dans un rayon de 50m et 100m du siège de l'exploitation »

Réponse du Maire : accord

Commentaire du commissaire enquêteur : ces deux remarques de bon sens ont pour but de faciliter la vie des agriculteurs :

1) ne pas obliger l'installation d'un assainissement sur chaque hangar présent sur la commune

2) permettre à un exploitant de construire des bâtiments agricoles sur une parcelle en zone A, même si son siège social se trouve ailleurs ; au cœur du village par exemple.

- Observation n°11 : Monsieur Paul BACAVE propriétaire de la parcelle ABC (les Gaffous) souhaite que la parcelle soit rendue constructible « pour combler une dent creuse ».

Réponse du Maire : refus car zone inondable

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

- Observation n°12 : Monsieur Jean-Louis BACAVE propriétaire des parcelles AH42, AH39 souhaite que ces parcelles passent en AU et souhaite que la parcelle AW1 devienne constructible. La parcelle AE119 actuellement constructible peut faire l'objet d'une transaction.

Réponse du Maire : passer les parcelles AH39b, AH41, AH40a et AH40b en zone AU. Passer les parcelles AH39a et AH42 en zone 1AUc.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le passage des parcelles AH39a et AH42 en 1AUc – zone d'aménagement concerté – est cohérent avec le reste de la zone 1AUc (séparée par le chemin). Le classement en zone AU des parcelles à l'est les rend immédiatement constructibles conformément au souhait du propriétaire (projet de construction en AH39a). En outre cette modification du tracé est neutre en terme de surface des zones et permet de ne pas couper des parcelles en deux. Ce classement en AU s'inscrit dans le prolongement des parcelles voisines à l'est classées quant à elles en UB et UBa.

A noter l'oubli de réponse concernant la parcelle AW-1 : à négocier de gré à gré entre la commune et le propriétaire (impact très faible sur le reste du PLU)

Le dialogue avec Monsieur BACAVE et Messieurs CARIVEH propriétaires des parcelles concernées par la zone d'aménagement concerté 1AUc m'a convaincu qu'à court et moyen terme cette zone ne sera pas très urbanisée réduisant encore l'offre de terrains constructibles.

- Observation n°13 : Monsieur Cyril CEPEDA forestier domicilié à Pieusse souhaite implanter son siège social sur parcelle AX-15 qui est actuellement en zone A. Pour que cette opération soit possible, compte tenu de son activité, il a besoin d'un classement en zone N.

Réponse du Maire : Accord pour le passage de la parcelle AX-15 en zone N

Commentaire du commissaire enquêteur : s'assurer que l'implantation d'une activité forestière aussi proche du village ne générera pas de nuisances sonores ; le cas échéant prévoir un échange de cette parcelle avec une autre zone N appartenant à la commune, mais plus isolée.

- Observation n°14 : (avis oral anonyme) corriger l'erreur sur la pièce graphique concernant la parcelle BN-17 qui est construite.

Réponse du Maire : passage de la parcelle BN-17 en zone Nh

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

- Observation n°15 : Monsieur Pierre MIRC demande un agrandissement coté nord-est de la zone A sur la parcelle AD-1 pour la construction d'un bâtiment agricole ou d'un logement ouvrier.

Réponse du Maire : Accord pour la modification

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

- Observation n°16 : Madame Odile FAU-MIRC demande que la parcelle AI-47 soit intégrée dans la zone constructible. Sa demande est motivée par les arguments suivants :

1) l'assainissement se trouve à moins de 50 m

2) il y a des lotissements en aval [NDLR : par rapport au village et à la parcelle]

3) en amont plus de dix maisons ont été autorisées à la construction

4) certaines maisons situées en zone inondables se situent elles-mêmes à plus de 1900 m de

la limite d'assainissement.

Réponse du Maire : la parcelle AI-17 restera en zone AU2 car il n'y a pas d'assainissement

Commentaire du commissaire enquêteur : cette parcelle se situe sur la route de Pomas. La construction plus ou moins cohérente existante sert d'argument aux propriétaires de parcelles pour valoriser leur terrain en vue de construction. Cette zone a été classée en AU2 car contrairement aux zones classées AUI, il faudrait viabiliser cette partie du territoire de la commune. Dans un souci d'optimisation des réseaux existants, il a été décidé par la mairie de rendre constructible en priorité les zones déjà dotées d'un réseau opérationnel. En outre l'extension du village au nord sur la route de Pomas va à l'encontre d'une volonté, dans un premier temps, de regrouper l'habitat autour du village.

- Observation n°17 de Madame Sophie VALENCE mentionne une erreur sur les parcelles en limite sud-est du chemin de Commonni Vert

Réponse du Maire : rectification de cette zone déjà construite en 1UB ce qui inclut la parcelle de Madame VALENCE

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

4.4 Bilan de la concertation :

Le public s'est mobilisé pour des enjeux particuliers, sans contester les enjeux d'intérêt général du PLU.

L'enquête publique a permis d'affiner le PLU en terme réglementaire et de tenir compte des souhaits des propriétaires de parcelles.

Le potentiel en logements avec les zones UA et UB est sans doute surestimé par le rapport car :

- *En zone UB les parcelles sont constructibles depuis longtemps mais restent à l'état de terrains vacants parfois plantés de vignes. Leurs propriétaires ne les proposent pas à la vente. Certaines parcelles sont en réalité inconstructibles pour des questions de morphologie du terrain comme par exemple AE-119.*
- *En zone 1AUc les propriétaires des parcelles n'ont pas une volonté d'urbaniser de façon dense à court terme ces parcelles.*

Le maintien de la zone 1AUa constructible dans son intégralité apparaît donc comme une nécessité incontournable tant d'un point de vue de l'intérêt général que des intérêts privés, les propriétaires de ces terrains ayant un projet immobilier déjà très abouti.

Avec ce PLU et la demande croissante en logements, très rapidement va se poser le problème des zones classées 2AU et de leur équipement en assainissement. Dans l'esprit du PLU soumis à cette enquête publique, les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation une fois que les zones 1AU seront construites avec une densité suffisante pour optimiser les réseaux. La réalité risque d'être différente : apparition du besoin d'urbaniser les zones 2AU, notamment la route de Pomas entre les lieudits l'Oratoire et la Barrière alors que les zones 1AU n'offriront plus d'espace constructibles, malgré la persistance des trous dans l'urbanisme, par choix des propriétaires de parcelles. Pour créer de nouveaux logements la commune sera alors amenée soit à réviser ce PLU et donc le zonage d'assainissement, soit lancer un programme de rénovation de l'ancien en zone UA ou UB : ces deux alternatives sont génératrices de coûts pour la collectivité supérieurs à l'urbanisation des zones 1AU. En outre les propriétaires des parcelles en 2AU de la route de Pomas semblent prêts à rendre

disponibles ces terrains à la construction pour un habitat dense ce qui n'est pas forcément le cas dans l'immédiat dans la zone IAUc.

Actuellement il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Inondation -PPRI- et ma consultation du SIAH-HVA et de la DDTM ne révèle aucun PPRI en cours de préparation [voir échanges d'e-mail pièces n°48 et 49]. En l'absence de PPRI ou tout autre réglementation supracommunale, le maire doit s'appuyer sur les crues centennale ou à défaut sur l'atlas des inondations 2010 de la DREAL (selon pièce n°46a). En outre l'apparition d'un PPRI entraînerait la révision du PLU si de nouvelles zones s'avèrent classées comme inondables: des parcelles achetées comme constructibles pourraient alors passer en zone inondables et perdre toute valeur.

**ENQUETE PLU
CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS**

Rappel de l'objet de l'enquête:

L'enquête a pour objet de prendre en compte de façon exhaustive les avis du public sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de la ville Pieusse du 12 avril 2010. De façon induite, l'objet de cette enquête a été également d'analyser la prise en compte des observations des personnes publiques associées ; ces observations faisant partie intégrante du dossier PLU soumis à enquête.

Rappel des enjeux de développement durables (présentés dans le PADD)

1. Promouvoir un développement démographique mesuré dans un principe de mixité :

Objectifs :

- Accueillir différents types de population (jeunes ménages, familles, actifs)
- Développer le parc de logements pour accueillir et répondre aux besoins de cette population future par une offre diversifiée
- Assurer une mixité urbaine et sociale sur le territoire
- Produire un volume régulier de logements diversifiés

2. Accompagner le développement de la commune et en assurer son dynamisme

Objectif

- Prévoir la capacité des équipements pour accompagner le développement de la commune
- Améliorer l'état et la capacité des réseaux pour accueillir les nouvelles habitations
- Favoriser la pérennité des activités et leur création pour dynamiser le territoire et le rendre attractif
- Poursuivre le renforcement de la zone d'activité le long de la RD118, moteur du développement économique
- Assurer la pérennité de l'agriculture, notamment de la viticulture
- Promouvoir le développement d'infrastructures touristiques, en permettant notamment le développement de l'agrotourisme

3. Améliorer la lisibilité et l'accessibilité du territoire communal

Objectif

- Renforcer les liaisons entre le cœur du village et les parties agglomérées – les quartiers – et traiter les points de connexions
- Développer les liaisons interquartiers en conservant le principe de circulade du centre-bourg
- Favoriser le développement des liaisons douces sur l'agglomération
- Valoriser les entrées de ville

4. Assurer une unité urbaine autour du cœur du village

Objectif

- Préserver la fonction de cœur du village du centre-bourg et protéger son patrimoine bâti et architectural
- Renforcer les espaces publics dans le centre bourg
- Reconstituer une forme urbaine circulaire des zones d'extensions concentrée autour du centre.
- Densifier les parties agglomérées
- Développer des espaces communs dans les zones agglomérées pour favoriser une ambiance de quartier
- Accentuer le lien avec le centre urbain mais également entre les différentes zones d'extensions

5. Promouvoir un développement urbain respectueux du paysage et des éléments qui le constituent

Objectif

- Limiter l'étalement urbain pour préserver à la fois les espaces naturels, agricoles et les qualités du centre-ancien
- Densifier les espaces urbanisés
- Promouvoir le développement d'un habitat aux formes et aux caractéristiques architecturales en harmonie dans le paysage
- Assurer la limite « espace urbain » et « espace naturel et viticole »
- Préserver les perspectives sur le village et le territoire de Pieusse
- Protéger le patrimoine bâti remarquable et identitaire du paysage communal

6. Protéger et valoriser les espaces naturels

Objectif

- Conserver les espaces naturels existants
- Développer les sentiers de randonnée pour valoriser ces espaces
- Préserver les espaces naturels présents dans le tissu urbain

7. Préserver l'espace agricole

Objectif

- Pérenniser l'activité agricole
- Limiter le grignotage des espaces agricoles
- Permettre le développement d'activité agrotouristique
- Conserver et valoriser le patrimoine bâti agricole

Rappel des enjeux de la charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude

- Respect et la préservation de l'environnement
- Maintien et développement du potentiel économique
- Valorisation du potentiel humain et des savoir-faire locaux
- Gestion harmonieuse de l'espace
- Amélioration du cadre de vie

Rappel des enjeux d'intérêt général liés au projet de Plan local d'Urbanisme:

- Réduire les coûts de l'extension des réseaux et voiries en limitant la consommation d'espace par la lutte contre l'urbanisme au coup par coup le long des axes de communication.
- Limiter les impasses en prévoyant dès le classement des parcelles en zones constructibles, en particulier pour les lotissements, les voies et liaisons piétonnes interquartiers.
- Limiter l'étalement du village en réalisant une réflexion sur la forme urbaine des lotissements. D'une façon générale le risque d'étalement existe car il y a peu de terrains à proximité immédiate du cœur du village.
- Pérenniser le patrimoine bâti et créer des lieux de vie et d'échange.
- Développer des liaisons alternatives à l'automobile avec le bourg
- Créer des espaces verts de qualité dans le paysage urbain pour favoriser le cadre de vie.
- Gérer de façon équilibrée les espaces en tenant compte des 2 ZNIEFF présentes sur la commune (massif des Corbières et rives de l'Aude) et en ouvrant plutôt les terrains à faible valeur agronomique ou écologique.

- Préserver les différents paysages : vignes en AOC, Corbières, cadre de vie urbaine en conservant l'équilibre entre l'espace urbain, espaces agricoles aménagés par l'homme et grands espaces naturels encore sauvages et de grande qualité paysagère.
- Tenir compte du risque d'inondation en stoppant l'urbanisation des zones à risque.
- Conserver le patrimoine culturel : château du bourg, église paroissiale saint Genest, Oratoire et ses abords ainsi que l'ancienne église Saint André (ruine).
- Conservation du puits communal
- Préserver le patrimoine archéologique : sites gallo-romains aux Fourques, habitat néolithique et site gallo-romain à Flassa et site de l'âge de fer au nord de la distillerie.
- Assurer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements
- Protéger la conduite de gaz Limoux-Bram
- Protéger le câble de télécommunication Limoux-Carcassonne

Pour atteindre ces objectifs, la commune a élaboré un Plan Local d'Urbanisme comportant en particulier un zonage et un règlement opposables afin de maîtriser le développement de la commune

Date d'ouverture de l'enquête: le 22 octobre 2010

Date de clôture de l'enquête: le 26 novembre 2010

Motivation de l'avis

Le PLU et le projet d'aménagement et de développement durable :

1. Le projet promeut un développement démographique mesuré dans un principe de mixité en créant des zones permettant différents types d'habitations pour les classes modestes en IUA_b, pour les classes moyennes en UB et IAUA et pour les catégories socio-professionnelles plus élevées en IAUC au travers d'un habitat concerté respectueux du paysage.
2. Le projet accompagne le développement de la commune et en assure son dynamisme en créant des espaces réservés 1 et 2 pour respectivement un cimetière et une salle polyvalente, en encourageant la réhabilitation du bâti dans le centre-bourg au travers du règlement de la zone UA et en adaptant la réglementation des zones A pour permettre l'évolution des bâtiments agricoles. Le dynamisme est également assuré par au travers de l'aménagement de la zone AUX le long de la RD118 destiné à développer la zone d'activité.
3. Le projet tend à améliorer la lisibilité et l'accessibilité du territoire communal en limitant les impasses et en réservant l'espace vert n°4, la vigne communale à l'entrée du village.
Par contre le cimetière à l'entrée sud du village n'est pas de nature à valoriser l'entrée du village. Coté entrée route de Pomas rien n'est prévu. En outre l'entrée nord devant la ville, risque de perdre de son cachet avec la zone IAUC Ouest.
4. Le projet assure une unité urbaine autour du cœur du village en densifiant l'habitat en zone U, en limitant l'étalement au nord, en réservant des espaces et protégeant le bâti ancien au travers du règlement.
5. Le projet promeut un développement urbain respectueux du paysage et des éléments qui le constituent en tendant à urbaniser en priorité des dents creuses, en créant une zone d'aménagement concerté au lieu-dit « Devant la ville », en intégrant cinq espaces verts protégées à l'intérieur des zones à urbaniser, en identifiant les éléments identitaires à protéger : massif des Corbières, caractère viticole et patrimoine historique médiéval notamment
6. Le projet protège et valorise les espaces naturels en interdisant la construction le long de

l'Aude et protégeant les boisements urbains en créant les zones vertes.

7. Le projet préserve les espaces agricoles, notamment en limitant l'urbanisation en zone viticole AOC, en permettant au travers du règlement des zones A l'évolution des bâtiments agricoles notamment vers l'agrotourisme, en modulant la zone A ou N en fonction des besoins tout en respectant globalement les équilibres naturels (exemples lors de l'enquête publique : autorisation du Maire pour transformer une zone N en friche en zone A pour y planter une oliveraie ou à l'inverse transformation d'une zone A en zone N afin qu'un exploitant forestier puisse y installer son siège social – Le projet de PLU a déjà favorisé la création d'une entreprise.)

Le PLU et la charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude

- Le PLU respecte les environnements classés ZNIEFF du massif des Corbières et ZNIEFF des berges de l'Aude. L'approche environnementale de la commune est notamment illustré par la réponse négative du Maire à l'observation n°1 du registre d'enquête.
- Le PLU permet de maintenir l'activité viticole, favorise l'agrotourisme le cas échéant et a d'ores et déjà permis l'implantation du siège social d'un exploitant forestier sur la commune
- Le PLU valorise les savoir-faire locaux en ce qui concerne la préservation des vignes AOC
- Le PLU gère harmonieusement l'espace en concentrant l'urbanisme et en limitant donc l'emprise urbaine sur l'espace agricole ou naturel.
- Le PLU améliore le cadre de vie en réservant des espaces pour la végétation, en prévoyant l'implantation d'une salle polyvalente et en prévoyant une zone d'aménagement concerté « Devant la ville »

Le PLU dans son contexte d'intérêt général:

- Le PLU limite le coût d'extension des réseaux en densifiant l'habitat sur les réseaux existant, en créant des boucles pour stopper l'urbanisation le long des voies de communication
- Le PLU limite les impasses en imposant des liaisons interquartiers dès le début des projet ou en favorisant les projets répondant à ces critères (exemples zone 1AUa et espace réservé N°9 du futur quartier populaire vers les Gaffous)
- Le PLU tend à limiter l'étalement malgré la morphologie du terrain avec du relief vers l'Est en classant en zone 2AU les parcelles le long de la route de Pomas
- Le PLU pérennisera le patrimoine bâti, notamment grâce aux modifications du règlement des zones UA demandées par le SDAP et favorisant la restauration de l'ancien.
- **Cependant, seuls les espaces réservés n° 3, 5 (création de trottoirs) et 9 (création d'un accès du village ancien vers les Gaffous) peuvent être interprétés comme des alternatives à l'automobile**
- Le PLU prévoit des espaces verts protégés mais la municipalité devra être vigilante pour que ces espaces demeurent de qualité et le cas échéant s'en donner les moyens.
- Le PLU gère de façon équilibrées les espaces au travers du règlement des zones N et en délimitant les zones agricoles, donc aménagées par l'Homme et empêchant toute nouvelle construction le long de l'Aude.
- Le PLU préserve l'équilibre des différentes formes paysagères en densifiant l'urbanisation, en précisant les nombreuses zones naturelles (N) et en protégeant les terres viticoles AOC.
- Le PLU tient compte du risque inondation en définissant – en l'absence de toute autre réglementation contraignante – une zone inondable en fonction de crue centennale.
- Le PLU protège le patrimoine historique en définissant des zones sur la pièce graphique avec des servitudes et au travers du règlement.
- **Le PLU ne tient que très peu compte du puits communal**
- Le PLU présente certes des éléments graphiques identifiant le patrimoine archéologique, **mais ne mentionne pas véritablement de mesures proactives pour protéger ce patrimoine au travers du règlement (par exemple il n'y a aucun élément du règlement assurant la protection**

du site de l'age de fer au nord de la distillerie)

- Le PLU assure la mixité sociale en créant notamment la zone 1Aub destinées à des logements sociaux
- Le PLU ne semble pas comporter d'éléments pour protéger spécifiquement la canalisation de gaz Limoux-Bram ni le câble de télécommunication Limoux-Carcassonne. Ces réseaux devrait au moins figurer sur les pièces graphiques.
- L'enquête publique a permis de réaliser les derniers amendements conformément aux attentes des propriétaires de parcelles d'une façon générale.

Ce PLU conforte Pieusse plutôt comme une cité résidentielle dans les faubourgs de Limoux que comme une véritable entité autonome.

L'ouverture à la construction des parcelles n'est pas forcément en phase avec les besoins de la population du bassin du Limouxin en habitats, mais correspond à un objectif de nombre d'habitants à atteindre en 2025. Cet objectif est compatible avec les moyens de la commune et devrait permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation de Pieusse.

Le PLU semble conforme à la loi, tient compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public

Avis:

Le PLU est globalement conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à la charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude ainsi qu'aux objectifs d'intérêt général précisés lors de l'étude préalable.

J'émet donc un avis favorable pour l'ensemble du PLU
sous réserve de mise à jour du document réglementaire conformément aux prescriptions des personnes publiques,
et

avec les recommandations suivantes :

- **Valoriser véritablement les entrées de la ville, notamment par la route de Pomas et par le chemin des Rivals arrivant sur le lieudit « devant la ville »**
- **Promouvoir les liaisons alternatives à l'automobile au delà de la simple création de trottoirs en bord de voies routières.**
- **Valoriser le patrimoine archéologique et médiéval**

Le 23 décembre 2010,
Le commissaire enquêteur.



CONCLUSION DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Rappel de l'objet de l'enquête:

L'enquête consistait à évaluer la pertinence du projet de zonage d'assainissement, en particulier au regard du projet de PLU

Rappel des enjeux de la révision du zonage d'assainissement:

- 1) Mettre en cohérence le zonage d'assainissement et le PLU en définissant les parcelles en assainissement collectif et les parcelles en assainissement individuel
- 2) Limiter l'extension de l'urbanisme en créant des boucles en limite de réseau
- 3) Préconiser des systèmes adaptés d'assainissement individuel en fonction des caractéristiques des terrains
- 4) Tenir compte des contraintes d'accès du réseau à la station d'épuration collective (présente de l'Aude comme obstacle physique)
- 5) Intégrer les nouvelles capacités de la station d'épuration

Pour atteindre ces enjeux, les zones classées A et N dans le PLU passent en assainissement autonome et l'extension du réseau est prévu jusque dans les zones 2AU. La pièce graphique du projet intègre entre autre les modalités d'évacuation vers la nouvelle station de Cépie et la canalisation reliant Limoux à la station de Cépie le long de la RD118

Date d'ouverture de l'enquête: le 22 octobre 2010

Date de clôture de l'enquête: le 26 novembre 2010

Motivation de l'avis

Enjeu n°1 : la révision du zonage d'assainissement est simultanée à l'élaboration du PLU, il n'y a donc aucun problème d'écart entre les deux documents

Enjeu n°2 : Le choix de ne pas prolonger l'assainissement en zone A et N va permettre de boucler les réseaux et de limiter l'urbanisation

Enjeu n°3 : le dossier du cabinet G2C offre des premières pistes sur le choix de l'assainissement en fonction du terrain avec la « carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et carte des filaires »

Enjeu n°4 : le réseau rejoindra la canalisation vers la station de Cépie en évitant de traverser l'Aude au moyen d'infrastructure onéreuse (Traversée de l'Aude niveau des Gaffous au sud du village)

Enjeu n°5 : un calcul du besoin en traitement des eaux pour l'apport de nouvelle population conclut que la station de Cépie est largement dimensionnée pour accueillir ces nouveaux habitants.

Avis

Le projet de révision du zonage d'assainissement est en phase avec le projet de PLU

J'émet donc un avis favorable à l'ensemble du projet de révision du zonage d'assainissement sous réserve que le zonage prenne en compte les modifications apportées au zonage du PLU suite à l'enquête publique

Le 22 décembre 2010
Le commissaire enquêteur.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and horizontal strokes, appearing to be a stylized name or set of initials.