DEPARTEMENT DE L'AUDE

ooooOoooo

PROJET D' ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE COUIZA

ooooOoooo

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LIMOUXIN

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 5 septembre 2017 au 6 octobre 2017 inclus

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire Enquêteur

Philippe RAGUIN

TITRE 1 - Rapport du commissaire enquêteur.

Chapitre I - Généralités concernant l'enquête.

1.1. Objet de l'enquête…….....5
1.2. Généralités, description du projet, historique, et cadre juridique de l'enquête…….....5-11

Chapitre II - Le projet soumis à enquête publique.

2.1. Identification du demandeur……..……..12
2.2. Présentation du projet……..12-15
2.3. Justification du projet du PLU…..……..……15-16
2.4. L'activité économique et les équipements publics…….……16-17
2.5. Contenu des documents mis à la disposition du public…… 17-19
2.6. Désignation du commissaire enquêteur……..19

Chapitre III - Le déroulement de l'enquête.

3.1. La réception et la validation du dossier d'enquête ……....20
3.2. Préparation de l'enquête « entretiens et visite des lieux »……...20
3.3. Arrêté prescrivant et organisant l'enquête…..…… 21
3.4. Publicité de l'enquête…….21-22
3.5. Durée de l 'enquête……..22
3.6. Permanences..……23
3.7. Clôture et signature du registre……..23

Chapitre IV - Bilan des permanences, recensement des observations du public et examen.

4.1. Bilan des permanences du commissaire enquêteur…..…… 23-25
4.2. Bilan de la consultation…..……...26
4.3. Observations recueillies et analyse des observations écrites...……..26-33
4.4. Le plan d'aménagement et de développement durable PADD……33-34
4.5. Dispositions générales du règlement……..….34-35
4.6. Avis de personnes publics associées PPA……..36-38
4.7. Les annexes……...39
4.8. Transmission……..40

TITRE 2 - Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur.

sur l'élaboration du PLU de la commune de Couiza

Chapitre I- Conclusions du commissaire enquêteur

1.1. Respect du cadre réglementaire ...……2-3
1.2. Information du public;;;……3-4
1.3. Participation du public…..……..4-12
1.4. Efficience du projet……13

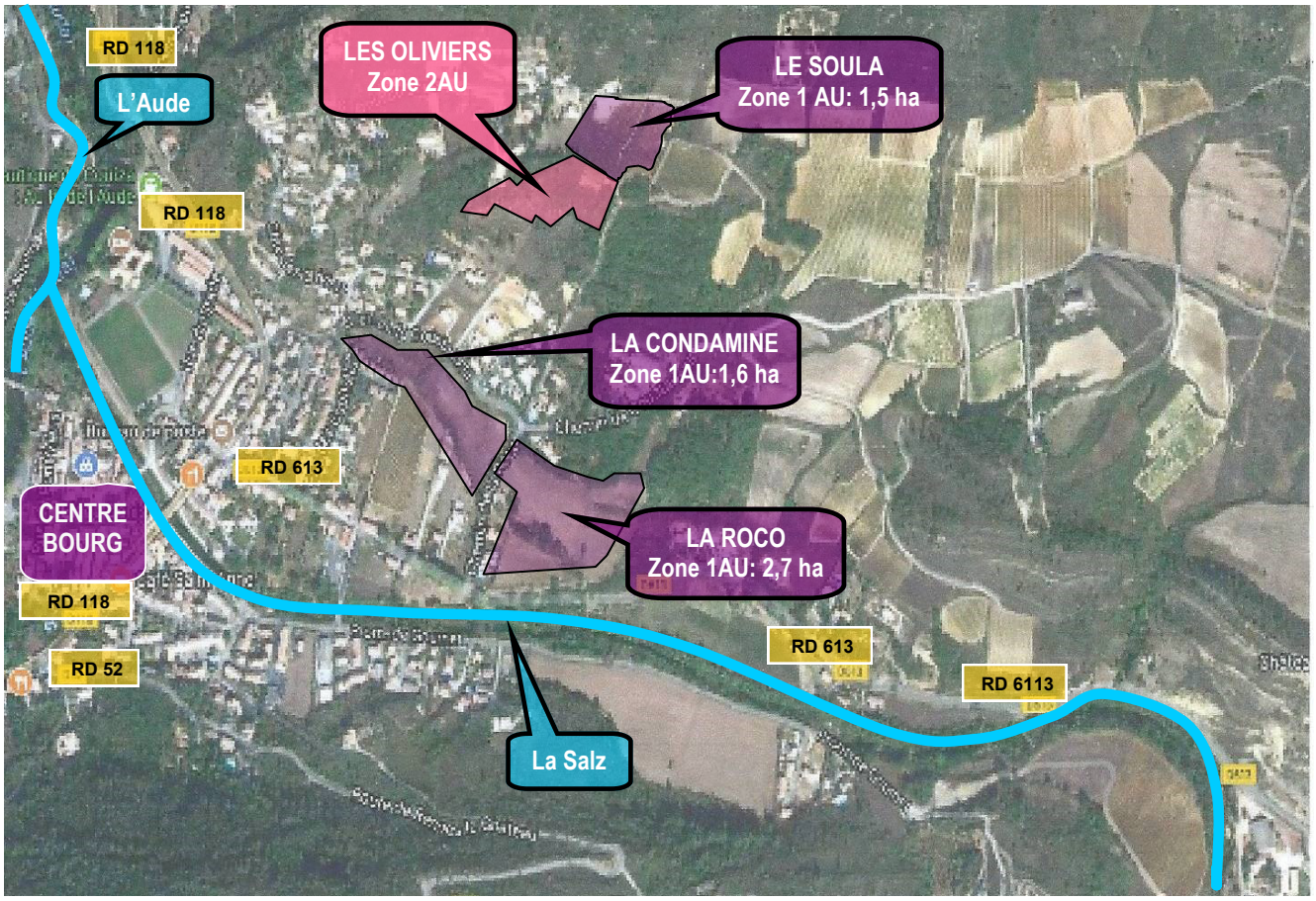
Chapitre II-Avis du commissaire enquêteur...……...14 à 16

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LIMOUXIN
Commune de COUIZA

RAPPORT D'ENQUÊTE

Ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Couiza, réalisée du mardi 5 septembre 2017 à 09h00, au vendredi 06 octobre 2017 inclus.



Plan de situation

PREFECTURE DE L'AUDE

Ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Couiza, réalisée du mardi 5 septembre 2017 à 09h00, au vendredi 06 octobre 2017 inclus.

TITRE 1 - Rapport du commissaire enquêteur

CHAPITRE I - Généralités concernant l'enquête

1.1.: Objet de l'enquête.

Le présent rapport relate le déroulement de l'enquête publique, portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COUIZA pour une durée de 32 jours du mardi 5 septembre 2017 à 09h00 au vendredi 6 octobre 2017 à 17h00.

1.2.: Généralités, description du projet, historique, et cadre juridique de l'enquête.

1.2.1.: Généralités.

1.2.1.1.: Préambule.

Afin de développer l'urbanisation de façon cohérente dans le temps et dans l'espace**,** il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant et en privilégiant en priorité les possibilités de densification au sein des espaces agglomérés. Dans un deuxième temps, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones établies en continuité de la partie actuellement urbanisée, permettra de conforter les possibilités d'accueils de nouvelles populations. L'économie et la valorisation des ressources foncières constituent l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain ; en ce sens, il convient de renforcer le pouvoir centralisateur des principaux secteurs urbanisés en prévoyant leurs aménagements et ceux de leurs abords.

1.2.2.: Description du projet.

Avec une population actuelle de 1145 habitants, la commune de Couiza prévoit d'accueillir 100 nouveaux résidents à l'horizon 2025. Cet accueil de population se traduit par la création de 37 à 39 logements prévus en extension urbaines en zones 1AU :

- LE SOULA, zone 1AU de 1,50 ha;
- LA CONDAMINE, zone 1AU de 1,60 ha;
- LA ROCO, zone 1AU de 2,7 ha;

- LES OLIVIERS en zone 2AU, de 2,25 ha, permettant de porter l'urbanisation à plus longue échéance avec 13 logements, ainsi que 24 logements en dents creuses et zones U.

1.2.2.1.: Contexte.

Le conseil municipal a évoqué, dans la définition de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, une hausse de la population communale de 100 habitants permanents à l'horizon 2025. En 2013, la population communale était de 1145 habitants. Le règlement graphique du PLU traduit cette volonté d'accueil de nouvelles populations avec des zones à bâtir à vocation résidentielle couvrant 13,34 ha (zones AU et potentialités foncières en zones U), cela sans tenir compte de la rétention foncière. Le conseil municipal, à travers la définition des zones à urbaniser et des secteurs de densification en zones urbaines, souhaite dynamiser l'accueil de nouvelles populations sur le territoire en assurant son renouvellement, tout en veillant à la bonne adéquation avec les possibilités offertes en matière de réseaux et d'équipements ainsi qu'avec la prise en compte des risques naturels. Les potentiels restants en zones urbaines, ainsi que les secteurs à urbaniser, prévoient un nombre de constructions maximal de 125 logements.

Ces données brutes permettent une croissance démographique d'environ 250 habitants. Pour autant, les données brutes ci-dessus proposent une évolution optimale de la population quant aux capacités maximales qu'offrent le PLU, cela sans tenir compte de la rétention foncière. C'est ainsi, qu'une fois la rétention foncière calculée, ces mêmes potentiels sont ramenés à une superficie constructible globale de près de 6 ha permettant la construction **de 71 logements et induisant une croissance démographique de 142 habitants**.

Ces données tiennent compte de la zone à urbaniser fermée (2AU), qui a elle seule permet la construction d'environ 13 logements et une croissance démographique de 26 habitants. Ainsi, dans un premier temps le PLU de Couiza permet la construction immédiate de 58 logements soit une hausse démographique de 116 habitants.

1.2.2.2.: Les zones AU1.

Les zones AU1, du Soula, de la Condamine et de la Roco permettront la création de 37 à 39 logements dont la densité est de 8 à 10 logements par hectare. *(avec OAP)*

Il s'agit des trois zones, situées à proximité directe du bourg de Couiza sur sa frange Nord-Est. Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de projets globaux d'aménagement. Les trois zones identifiées permettent d'investir des espaces interstitiels situés sur les secteurs du Soula (1,50 ha), de la Condamine (1,60 ha), et de la Roco (2,70 ha), et de mettre en cohérence tout le quart Nord-Ouest du village tout en profitant d'une situation à l'abri de l'aléa inondation. L'urbanisation de ces secteurs permettra de marquer ainsi les entrées de village. L'ensemble de ces zones est propice à être urbanisé du fait de la proximité de l'ensemble des réseaux et des équipements structurants présent au niveau du bourg centre.

1.2.2.3.: La zone AU2.

La zone AU2, permettra la création de de 13 logements dont la densité est de 8 à 10 logements par hectare. *(sans d'OAP)*

La municipalité a souhaité identifié une zone 2AU dans le PLU. Elle se développe en marge Nord-Est du bourg et permet une urbanisation selon un principe de desserte établi en appui des chemins de Coutaussa et du Soula, et de venir finaliser l'urbanisation du secteur. Sur cet espace, Les Oliviers de 2,25ha, les réseaux AEP et électricité sont établis en bordure du site, longeant les voies structurantes précitées. L'urbanisation de cette zone permettra de créer un lien entre les deux linéaires précités et de créer un véritable fonctionnement de quartier.

1.2.2.4.: Les zones U.

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie…), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipements nécessaire à une urbanisation immédiate. Les zones urbaines se divisent :

- **en zone Ua** pour les parties les plus anciennes et les plus denses de la commune correspondant au bourg originel de Couiza ;

- **en zone Ub** pour les secteurs ayant servi de support à une urbanisation de type pavillonnaire avec des densités bâties affirmées;

- **en zone Uc** pour les secteurs ayant servi de support à une urbanisation de type pavillonnaire, mais non desservis par l'assainissement collectif;

- **en zone Ux** pour les secteurs dont la vocation est l'activité économique;

- **en zone Ue** pour le secteur dédiés aux équipements publics tels que le cimetière, le collège et les installations sportives.

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité immédiate d'un minimum de 24 nouvelles constructions au sein des zones Ub et Uc. S'agissant de terrains intercalés dans la Partie Actuellement Urbanisée, ces possibilités d'urbanisation n'auront que peu d'impact, tant au niveau du patrimoine architectural, que des plus-values paysagères. Ce minimum de 24 nouvelles constructions permettra une croissance démographique de 48 habitants.

1.2.2.5.: Les zones N.

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des occupations du sol "légères" susceptibles de ne pas altérer le caractère naturel des lieux ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux en les rendant accessibles.

Les zones "N" correspondent essentiellement aux espaces boisés de la commune. Ces zones naturelles sont en partie concernées par les aléas relatifs au risque inondation. Les espaces naturels, en plus de constituer des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore, jouent également un rôle important dans le maintien des sols en limitant leur érosion. En outre le PLU qui délimite les espaces naturels à protéger, s'est également attaché à préserver l'ensemble des zones naturelles.

Le zonage tient compte de la nécessité de préserver l'ensemble des trames végétales et trames bleues en raison de leurs sensibilités paysagères, floristiques et faunistiques ; cela concerne tout particulièrement les secteurs référencés en tant que ZNIEFF (Pelouses du plateau de Rennes-le-Château » « Corbières occidentales »), ou bien en tant que Site Natura 2000 (ZPS « Hautes Corbières »).

Les espaces boisés qui présentent la double fonction de caractériser le paysage de la commune et de procurer une richesse écologique (faune, flore, habitats…) ont également été classés en zone naturelle. Ils avaient notamment été identifiés comme des milieux naturels à enjeu fort dans le diagnostic.

1.2.2.6.: Les zones A.

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément à la fiche action n°2 du PADD. Les données agricoles inhérentes à l'activité de viticulture notamment constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune. Afin de permettre la pérennité de l'activité agricole, et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a ainsi circonscrit les zones U dans leurs limites et accorde un maximum de ressource à l'espace agricole.

Les plus grandes dents creuses et espaces pressentis à l'urbanisation ont été systématiquement classées en zone à urbaniser du PLU (AU) et/ou ont fait l'objet d'orientations d'aménagements afin de garantir une urbanisation cohérente, organisée et non subie. La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est primordial de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative et en équilibre avec le développement urbain. Les bâtiments sont isolés et de volumétrie simple.

La zone A regroupe :

- les parcelles valorisées par l'agriculture ;
- l'habitat diffus situé en zone agricole.

Cet habitat diffus, réparti de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire, mérite de pouvoir évoluer, c'est pourquoi seules les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées dans la mesure où, l'aléa inondation qui les impacte, le permet. A contrario les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont proscrites dans ces zones, car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces agricoles peu équipées en réseaux. Une partie de la zone A ainsi délimitée, est impactée par les aléas relatifs au risque inondation.

1.2.2.7.: Sur-zonage.

Le PLU a intégré un sur-zonage TVB (« Trame Verte et Bleue » voir dossier) permettant de déterminer clairement les trames vertes et bleues recensées sur le territoire communal. Cette volonté atteste **d'une préservation par le PLU des secteurs à forts enjeux environnementaux**. La matérialisation de ces secteurs répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des connexions entre les divers boisements et autres milieux servant de biotope pour la faune (plans d'eau, cours d'eau, etc.).

L'ensemble **des liaisons fonctionnelles entre les différents écosystèmes** permettant d'assurer la migration des espèces est ainsi préservé. La physionomie des corridors écologiques correspond soit à des structures linéaires (haies, ripisylve, cours d'eau) ou bien à des matrices paysagères plus larges assurant une continuité avec les différents îlots relais (bosquet, plans d'eau, etc.)

L'ensemble des corridors écologiques même en zone agricole ou urbaine assurent en outre de nombreuses fonctions ; Les plans d'eau peuvent servir de bassin tampon contre les inondations, de réservoir contre les incendies, tandis que les haies limitent grandement l'érosion des sols, tout en servant de brise-vent.

Le territoire communal est concerné **par le risque de mouvement de terrain d**e type retrait gonflement des argiles. Certains secteurs sont classés en zone d'aléa forts (représentée sur la carte ci-dessous en rouge). Il est noté que le centre bourg et ses extensions figurent au sein des zones d'aléa faible. Le PLU a veillé, notamment dans le règlement, à prendre en compte ce risque.

1.2.2.8.: Mesures environnementales.

La construction concertée du projet de PLU a permis de limiter les incidences négatives, cependant des mesures supplémentaires d'évitement ou de réduction sont proposées afin de réduire les impacts résiduels. Les mesures d'évitement se caractérisent par la diminution des emprises de l'aménagement par la préservation de certains éléments naturels présents sur les parcelles comme des arbres remarquables ou des linéaires de haies.

Les mesures de réductions sont multiples et concernent la phase de travaux mais également la phase d'exploitation (c'est-à-dire une fois que les parcelles seront aménagées). Il s'agit par exemple de mesures visant à limiter les pollutions accidentelles sur les cours d'eau ou la ressource en eau potable, des préconisations sur l'entretien des espaces verts, etc.

Des mesures de suivi sont proposées ; elles se traduisent par l'importance de désigner une entreprise en charge des travaux qui respectera les mesures d'évitement et de réduction proposées. D'autres mesures concernent toutes les thématiques abordées dans l'évaluation, milieux naturels, risques, assainissement, etc. Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire. En effet, les impacts résiduels, c'est-à-dire les impacts restant après application des mesures d'évitement et de réduction, sont jugés faibles, très faibles ou nuls.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. Les zones humides sont des milieux riches, diversifiés et très sensibles qui doivent être préservés d'autant qu'elles sont d'une surface réduite dans la commune. L'urbanisation est à éviter à proximité des cours d'eau.

1.2.3.: Cadre juridique de l'enquête.

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent. Ils sont établis selon les principes réglementaires du Code de l'Urbanisme. Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les PLU et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire. Pour rappel :

- Les P.L.U. ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements.

- Les P.L.U. ont rapidement été remaniés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui en a précisé les modalités de mise en œuvre. La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en précisant notamment les enjeux environnementaux.

- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) modifie à nouveau les PLU dans une perspective de transition écologique des territoires. Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe. Ainsi les articles L101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme qui fixent les règles générales d'utilisation du sol, clarifient les attendus pour la mise en œuvre d'un PLU.

Conformément aux articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme, la concertation est obligatoire tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les modalités de concertation doivent être respectées. Le bilan de la concertation devra être tiré avant l'arrêt du PLU. Dans le même esprit, aux termes de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, un débat au sein du conseil municipal est obligatoire sur les orientations générales du P.A.D.D. deux mois au moins avant d'arrêter le projet de PLU.

1.2.3.1.: Historique et déroulé. (pièce 7 du dossier)

Par délibération du Conseil municipal **n° 2011/73**, en date du 6 septembre 2011, le Conseil Municipal de Couiza a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme et a émis le souhait de faire un diagnostic tant sur les besoins que sur les possibilités d'assurer un projet global d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la commune.

Conformément à l'article R-123-18 al.2, L.123-6 et L 300-2 modifié du Code de l'Urbanisme, une délibération du Conseil Municipale **n° 2016/73** du 19 décembre 2016, tirant le bilan de la concertation, a fait l'objet d'un affichage en mairie de Couiza pendant un mois, et transmise à Monsieur le Préfet.

Cette délibération a fixé les modalités de concertation selon deux catégories, les moyens d'information d'une part et les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat d'autre part. Les moyens d'information choisis par le conseil municipal sont :

- l'animation d'une réunion publique;
- l'information par voie d'affichage et plan.

Afin de pouvoir s'exprimer, le conseil municipal a choisi de permettre aux personnes intéressées de s'exprimer par la mise à disposition d'un registre d'observations à l'accueil de la Mairie.

Une réunion de présentation du projet de P.L.U., avant-arrêt aux P.P.A ., s'est déroulé le 28 septembre 2016 à 15hh00 à la mairie de Couiza. Il s'en est suivi une réunion publique ce même jour à 17h30, qui a permis au cabinet UrbaDoc, de présenter à la population le nouveau projet de P.L.U.qui va se substituer à l'ancien Plan d'Occupation des Sols .« P.O.S. »

Un débat au sein du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015 a porté sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durables. « **P.A.D.D.** » et du P.L.U. de la commune de Couiza conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme , et a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal **n° 2015/85** le 16 décembre 2015.

La délibération du Conseil Municipal de la commune de Couiza, **n°2016/74,** du 19 décembre 2016 a*, (conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme),* arrêté et communiqué aux personnes publiques associées « P.P.A. » qui ont donné un avis dans la limite de leurs compétences propres dans un délai strict de trois mois, *(articles L 123-6 et L 121-4 du code de l'urbanisme)* :

- à Monsieur le Préfet de l'Aude;
- aux services de l'Etat;
- aux personnes publiques associées autres que l'Etat;
- aux personnes consultées qui en ont fait la demande;
- aux Présidents des Etablissements publiques de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande.

Le 21 juin 2017, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Limouxin, a demandé à Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à une procédure d'élaboration du P.L.U. de la commune de Couiza (11).

Par décision du n° 17000108/34, en date du 10 juillet 2017 par Madame Michelle GOUEGNAT, premier conseillé, ayant délégation du Président du tribunal administratif de Montpellier, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs; Monsieur Philippe RAGUIN, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza. (annexe 4)

CHAPITRE II - Le projet soumis à enquête publique

2.1.: Identification du demandeur.

- **Monsieur Pierre DURAND**, Président de la nouvelle Communauté de Communes du Limouxin *« qui a vu le jour au 1er Janvier 2017 avec la fusion du Pays de Couiza»,* a prescrit une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza, par Arrêté n° 2017-08/01-PGDU 08 août 2017.

Adresse:
Communauté de Communes du Limouxin
2, place Alcanta , BP 13
11103 LIMOUX Cedex

- **Monsieur Jacques HORTALA**, Maire de la commune de Couiza est la personne responsable du projet d'élaboration du P.L.U. de la commune de Couiza . (article 3 du présent arrêté)

Adresse:
Mairie de Couiza
BP 46
11190 COUIZA

- Monsieur Tony PERRONE - Chef de Projet

Adresse:
Bureau d'études UrbaDoc
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE

2.2.: Présentation du projet.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza, il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant et en privilégiant en priorité les possibilités de densification au sein des espaces agglomérés. Dans un deuxième temps, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones établies en continuité de la partie actuellement urbanisée, permettra de conforter les possibilités d'accueillir 100 nouveaux résidents à l'horizon 2025. Cet accueil de population se traduit par la création de 37 à 39 logements prévus en extension urbaines en zones 1AU :

- LE SOULA, zone 1AU de 1,50 ha;
- LA CONDAMINE, zone 1AU de 1,60 ha;
- LA ROCO, zone 1AU de 2,7 ha;
- LES OLIVIERS en zone 2AU, de 2,25 ha, permettant de porter l'urbanisation à plus longue échéance avec 13 logements, ainsi que 24 logements en dents creuses et zones U.

Le règlement graphique du PLU traduit cette volonté d'accueil de nouvelles populations avec des zones à bâtir à vocation résidentielle couvrant 13,34 ha (zones AU et potentialités foncières en zones U), cela sans tenir compte de la rétention foncière. (voir description du projet: 1.2.2.)

2.2.1.: Les objectifs d'aménagement .

L'économie et la valorisation des ressources foncières constituent l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain ; en ce sens, il convient de renforcer le pouvoir centralisateur des principaux secteurs urbanisés en prévoyant leurs aménagements et ceux de leurs abords. L'urbanisation des emprises foncières les plus importantes feront l'objet d'orientations d'aménagement qui permettront d'assurer une gestion des parcelles dans le temps et l'espace. Les contraintes techniques, notamment en ce qui concerne le raccordement aux réseaux et les conditions d'accès, seront appréhendées et permettront d'orienter le choix des zones à urbaniser

A ce titre le réseau d'assainissement collectif conditionnera l'urbanisation dans le sens où il permet une urbanisation plus dense. Le reste du territoire communal conservera sa vocation agricole et naturelle en portant une attention particulière sur les espaces présentant une sensibilité environnementale accrue. Les limites entres les secteurs urbanisés et les zones agricoles feront l'objet d'un traitement spécifique par la mise en place de zones tampon.

L'urbanisation récente à vocation d'habitat devra privilégier les formes d'aménagement pensées dans leur ensemble et en continuité d'entités d'ores et déjà existantes, cela afin de limiter la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels. Un effort particulier devra être porté sur les modalités de mise en place d'un maillage viaire efficient, cela afin de relier les quartiers entre eux et non plus les juxtaposer. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettront de répondre favorablement à la restructuration de certains secteurs sur lesquels l'intensification de l'urbanisation est privilégiée.

En ce sens, le conseil municipal projette un gain de 100 habitants d'ici 2025, portant la population communale à 1300 habitants selon une progression démographique annuelle de 0,8%. modérer la consommation foncière dans la production de nouveaux logements. Le conseil municipal souhaite libérer environ 5 ha à l'urbanisation avec une densité minimale de 8 à 10 logements à l'hectare.

2.2.2.: Situation géographique, et description des principaux enjeux environnementaux.

2.2.2.1.: Situation géographique.

La commune de Couiza est située dans le sud-ouest du département de l'Aude, dans l'arrondissement de Limoux. Postée entre la ville de Quillan distante de 12km et celle de Limoux distante de 15km. La commune de Couiza s'étend sur une superficie de 677 hectares. La densité moyenne est de 169 hab./km². Son altitude varie entre 218 et 563 mètres. Couiza est limitrophe des communes de Montazels, Luc-sur-Aude, Coustaussa, Rennes-lesBains, Rennes-le-Château et Espéraza.

La Communauté de Communes de Couiza créée le 1er janvier 2001 et regroupant 21 communes, a fusionné avec la nouvelle Communauté de Communes du Limouxin qui a vu le jour au 1er Janvier 2017 , comptant ainsi 78 communes et 819 km2.

La commune de Couiza est à cheval sur trois unités paysagères distinctes bien que l'essentiel de son périmètre territorial appartienne à la Vallée de l'Aude de Quillan à Alet-les-Bains, le long du cours d'eau le Salz.

Les caractéristiques inhérentes au trois unités paysagères mettent en évidence la singularité de chacune :

- à l'ouest, la vallée de l'Aude et de la Salz sont marquées par quelques voies de communication importantes qui connectent le bourg comme la D118 qui permet de rejoindre Limoux et Quillan.
- à la sortie du bourg se concentre dans la vallée de la Salz l'essentiel de la production viticole de la commune.
- à l'est, l'on retrouve le plateau de Rennes le Château et les hautes Corbières montagnardes, au niveau des hameaux de Jaffus, Les Patiasses et de La Maurine ; s'y mêle agriculture sur les zones planes et forêts sur les pentes.

2.2.2.1.: Description des principaux enjeux environnementaux.

Dans son ensemble, à l'exception des espaces boisés (secteur des hautes Corbières montagnardes, ripisylves des cours d'eau et une partie des pentes des versants), le paysage demeure ouvert, conséquence de l'urbanisation ancienne mais récente dans la plaine de l'Aude et la Salz.

L'agriculture est présente notamment la viticulture. Il en résulte une certaine pression humaine qui se manifeste sous la forme d'un paysage richement mis en valeur, et localement anthropisé.

Le village est caractérisé par ses origines cathares et la présence de l'église et du Château des Ducs de Joyeuse qui se démarque dans sa silhouette.

Implanté au niveau de la confluence de l'Aude et la Salz, le village apparaît enfermé par les versants boisés qui l'entourent, excepté sa façade Ouest (vers Montazels). Les cours d'eau de la commune, notamment l'Aude et la Salz, sont susceptibles de provoquer des inondations qu'il s'agira de prendre en considération pour les éventuelles constructions. La commune de Couiza est concernée par la Loi Montagne. Dans son élaboration, le PLU devra prendre en compte les principes d'aménagement et de protection qu'elle définit.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement.

Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2 concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

1- La ZNIEFF de type 1 1117-1173 « Pelouses du plateau de Rennes-le-Château » La ZNIEFF « Pelouses du plateau de Rennes-le-Château » se situe sur 3 communes de la Haute Vallée de l'Aude (Rennes-le-Château, Espéraza et Couiza) et sur la rive droite du fleuve Aude, à l'ouest des Corbières. La surface totale est de 740 hectares.

- 2 La ZNIEFF de type 2 1117-0000 « Corbières occidentales » Ce site, d'une superficie de près de 60 000 ha, se situe sur 54 communes du département de l'Aude. Il inclut la ZNIEFF 1 « Pelouses du plateau de Rennes-le-Château » présente sur la commune de Couiza.

- 3. ENS « Plateau de Rennes-le-Château » Il s'agit d'un complexe pelousaire avec de très nombreuses ravines et marnes rouges présentant des milieux ouverts et des falaises très riches en avifaune. Les ruisseaux ont également une bonne qualité essentielle pour la faune aquatique.

- 4. ENS « Fleuve Aude » L'Aude présente une diversité floristique allant du montagnard jusqu'à la mer Méditerranée avec des milieux assez frais et des ripisylves diverses. En amont, sont à noter des zones de présence remarquable pour le Desman des Pyrénées et la Loutre d'Europe et en aval, l'Aude et un haut lieu de reproduction de poissons amphihalins tels que les aloses ou lamproies. De plus, le fleuve est disséminateur de graines.

- D'autres sites faisant partie de l'inventaire des ENS sont présents à proximité de la commune. Ainsi, de même qu'avec les ZNIEFF, ces zones témoignent de la richesse écologique présente sur la commune et à ses alentours et doivent donc être pris en compte dans l'aménagement du territoire.

Il convient de développer la commune, tout en considérant ses composantes structurelles (risque inondation, accessibilité), en valorisant ses composantes paysagères (zones naturelles et agricoles). Seul un urbanisme favorisant les secteurs desservis par les réseaux permettra de valoriser la ressource foncière en limitant le « grignotage agricole ».

En outre, le conseil municipal a fait le choix de préserver les espaces naturels sensibles (Natura 2000 et ZNIEFF) sans oublier les éléments de nature plus ordinaire (formations boisées, ripisylve, haies structurantes). Un des autres enjeux est de préserver l'identité rurale de la commune en préservant les terres à fort enjeu agronomique telles que les zones classées en AOC « Crémant de Limoux » et de préserver l'empreinte viticole sur le territoire par le maintien des éléments identitaires (capitelles, murets, etc.)

2.3.: Justifications du projet du PLU de la commune de Couiza.

La structure du bâti et notamment l'âge des logements s'inscrit dans la même dynamique que la structure de la population. Entre 1990 et 2009, la commune a connu une décroissance démographique et parallèlement, le nombre de logements a diminué. En 2011, près des deux tiers des logements datent d'avant 1971 tandis que seulement 2,6% ont été construits entre 2006 et 2010. Ces logements, plus récents, sont le lieu de vie des nouveaux accédants. Les bâtiments d'avant-guerre, le plus souvent occupés par des personnes plus anciennement installées, représentent un tiers des logements recensés sur la commune. Le PLU devra permettre de sauvegarder cet habitat ancien, et d'intégrer les nouvelles constructions à l'existant, en évitant pour se faire de constituer des isolats.

Par rapport au P.O.S. en vigueur, le P.L.U. affiche une diminution en surface du secteur urbain d'environ 17 ha. Le projet affiche deux zones classées en 1AU pour une superficie de 5,8ha et une zone classée en 2AU de 2,25ha, sur lesquelles est prévue une densité de 8 à 10 logements hectare.

La dynamique de la construction neuve est quasi-constante sur la commune de Couiza depuis 11 ans, dont le rythme de construction s'est élevé en moyenne de 2 à 3 autorisations par an. Ces dernières années, le linéaire urbain en discontinuité du centre-bourg a continué à se développer sur l'ensemble de la commune en raison notamment des contraintes topographiques et géographiques du noyau ancien. Il conviendra alors de veiller au maintien du paysage rural du territoire qui fait son attrait.

L'Etat influe sur l'habitat indigne au travers de plusieurs politiques, le P.L.U. devra permettre la poursuite de l'effort et devra favoriser le développement de logements sociaux afin d'offrir à tous, un habitat digne, en favorisant l'adaptabilité des différents logements tout en prenant en compte divers facteurs comme les mobilités, la précarité énergétique, les services de proximité…

Pour limiter les coûts d'aménagements (voirie, eau, électricité…), le développement de la commune ne pourra se faire que dans la limite des zones pré-équipées et ayant une capacité suffisante de réseaux, sauf si la commune prévoit des extensions ou des renforcements dans le cadre de projets de développement ultérieurs.

Le projet communal vise à développer le territoire tout en préservant son identité : c'est par un aménagement réfléchi tenant compte du cadre bâti et paysager, que la municipalité, cherche à offrir aux habitants une qualité de vie améliorée. Pour cela, le projet communal repose sur la mise en place d'une politique d'intégration des nouvelles constructions à l'existant en permettant parallèlement le développement des énergies dans un but de développement durable.

Ainsi le projet communal retranscrit dans le PLU vise à programmer le développement de la commune selon plusieurs thématiques: maintien de la qualité des cadres bâti et paysager, pérennisation des équipements et services, offre foncière raisonnée, etc. qui toutes réunies permettront de créer un cercle vertueux de développement propice à favoriser les possibilités d'accueil de nouvelles populations dans un cadre de vie attractif, et sécurisé, revendicatif de l'identité communale .

2.4.: L'activité économique et les équipements publics.

Les habitants de Couiza sont, tout de même, dépendants de la commune de Limoux qui dispose d'un niveau d'équipements supérieur à celui de Couiza et qui offre de ce fait les services qui n'existent pas sur la commune.

D'un point de vue commercial, Couiza est un bourg rural disposant d'un appareil commercial répondant aux premiers besoins de la population communale. La proximité de Limoux et dans une moindre mesure de Carcassonne associée à l'éventail des services qui y sont proposés explique la raréfaction de commerces sur Couiza. De plus la population active travaille en grande partie hors commune, aussi elle fréquente plus facilement les commerces et services lors de ses déplacements domicile-travail.

La commune de Couiza dispose d'une gamme de services de proximité, il n'est pas forcément nécessaire de se déplacer dans les bourgs environnants. La commune est dotée d'équipements publics venant compléter l'offre de services relevant du secteur privé. On trouve ainsi au niveau de la commune :

- La Mairie ;
- L'église ;
- Une maison de retraite;
- La salle polyvalente ;
- La bibliothèque / ludothèque ;
- Le cimetière avec columbarium ;
- Un parc ;
- Une poste ;
- L'Office de Tourisme ;
- Une gendarmerie ;
- Un SDIS ;
- Finances publiques.

La commune de Couiza dispose d'une école maternelle, d'une école élémentaire ainsi que d'un collège d'enseignement général Jean-Baptiste Bieules.

Les écoles de Couiza accueillent les élèves de la petite section au CM2, puis le collège de la 6 ème à la 3ème.

La commune de Couiza compte un tissu associatif constituant un relais fondamental entre les habitants et la commune et qui contribue à créer du lien social au sein de la population. La salle polyvalente est à la disposition de la population pour organiser diverses manifestations.

La commune de Couiza dispose sur son territoire d'équipements et services pour permettre de faire face aux besoins primaires des populations. Le développement démographique communal doit s'accompagner d'une réflexion sur la diversification des activités sur le territoire communal.

2.5.: Contenu des documents mis à la disposition du public.

2.5.1.: Sont mis à la disposition pour être consultés.

Toutes les pièces du dossier ont été cotées par mes soins lorsqu'elles ne l'étaient pas et chaque feuillet a été paraphé. *Un dossier complet et un registre d'enquête a été remis à la mairie de Couiza avant l'ouverture de l'enquête».*

Un arrêté n° 2017-08/01-PGDU 08 août 2017 de Monsieur Pierre DURAND, Président de la Communauté de Communes du Limouxin, prescrivant une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza. (annexe 3)

- citant le commissaire enquêteur nommé le 10 juillet 2017 par décision n° E17000108/34 de Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier, et fixant la procédure; (annexe 4)

- un avis d'ouverture d'enquête publique (pour affichage 15 jours) avant le début de l'enquête, mis en place à la Maire de Couiza et à la Communauté de Communes du Limouxin. (annexe 6)

- un registre d'enquête ouvert le 5 septembre 2017 et fermé par le commissaire enquêteur, le 6 octobre 2017 (registre composé de 15 pages inclus dans le dossier); (annexe 2)

- un dossier complet déposé à la mairie de Couiza (siège de l'enquête) pendant toute la durée de l'enquête; (annexe 1);

- documents administratifs composés de:
  - 7 avis des P.P.A. versés à l'enquête publique,
  - 1 arrêté du Président de la Communauté de Communes du Limouxin,
  - 4 délibérations du Conseil Municipal de la commune de Couiza,
  - 1 compte rendu de présentation de PLU par le bureau d'études UrbaDoc, aux P.P.A. du 26 septembre 2016,
  - 1 article de journal de la réunion publique du 28 septembre 2016.

Ce dossier portant sur l'utilité l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza coté et paraphé par le commissaire enquêteur, est constitué des pièces suivantes:

Dossier d'Enquête

Pièce 1: Rapport de présentation .(173 pages)

Pièce 2: Projet d'Aménagement et de Développement Durable. (14 pages)

Pièce 3: Orientations d'aménagement et de programmation. (24 pages)

Pièce 4: Règlement graphique; (échelle: 1/7500)

Pièce 5: Règlement écrit. (87 pages)

Pièce 6.1: Plan du réseau d'adduction d'eau potable et défense incendie. (échelle: 1/2500)

Pièce 6.2: Plan du réseau d'assainissement collectif. (échelle: 1/2500)

Pièce 6.3: Plan du réseau de distribution électrique. (échelle: 1/2500)

Pièce 6.4.a: Servitudes d'utilité publique. (échelle: 1/7500)

Pièce 6.4.b: Règlements des servitudes d'utilité publique. (43 pages)

Pièce 6.5.a: Eléments de prescription. (échelle: 1/7500)

Pièce 6.5.b: Documents relatifs aux éléments de prescription. (5 pages)

Pièce 7: Documents administratifs dont l'énumération est la suivante:

Arrêté et délibérations du Conseil municipal

- Arrêté n° 2017-08/01-PG du 8 août 2017, du Président de la Communauté des Communes du Limouxin, prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du P.L.U. de la commune de Couiza.

- Délibération du Conseil Municipal de la commune de Couiza du 19 décembre 2016 n° 2016/74 , arrêtant le P.L.U.

- Délibération du Conseil Municipal de la commune de Couiza du 19 décembre 2016 n° 2016/73 , tirant le bilan de la concertation.

- Délibération du Conseil Municipal de la commune de Couiza du 16 décembre 2015 n° 2015/85 , débat, portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. de la commune.

- Délibération du Conseil Municipal de la commune de Couiza du 6 septembre 2011 n° 2011/73 , portant sur la prescription de l'élaboration d'un P.L.U.

Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

- Avis du 16 mai 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale.

- Avis du 28 mars 2017 de Monsieur le Préfet de l'Aude. (synthèse des P.P.A.)

- Avis du 27 mars 2017 de Monsieur le Directeur de la D.D.T.M .de l'Aude.

- Avis du 20 mars de la C.D.P.E.N.A.F. - D.D.T.M. de l'Aude.
(Exemplaire de l'avis du 02 mars 2017 de Monsieur le Préfet de l'Aude - Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Aude).

- Avis du 08 mars 2017 du Président du Conseil Départemental - Pole Aménagement Durable.

- Avis du 10 mars 2017 de Monsieur le Préfet de l'Aude-Art. L.124-4 de Code de l'Urbanisme.

- Avis du 02 février 2017 du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

- Un compte rendu de présentation de PLU par le bureau d'études UrbaDoc, aux P.P.A. du 26 septembre 2016, et 1 article de journal de la réunion publique du 28 septembre 2016.

2.6.: La désignation du commissaire enquêteur.

A la demande des Services du Tribunal Administratif de Montpellier, nous avons accepté, dans la mesure où il n'existait aucune incompatibilité pour conduire l'enquête publique prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur:

- une procédure d'élaboration du P.L.U. de la commune de COUIZA, déposée par la Communauté de Communes du Limouxin (11)

Notre désignation en qualité de Commissaire-Enquêteur a été confirmée par décision n° E17000108/34 en date du 10 juillet 2017, de Madame Michelle GOUENAT, premier conseillé , ayant délégation du Président du tribunal administratif de Montpellier, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs. (annexe 4)

Autorité organisatrice: Communauté de Communes du Limouxin, dont l'arrêté n° 2017-08-01 -PG, a été signé le 08 août 2017, par Monsieur Pierre DURAND, Président de la Communauté de Communes du Limouxin. (11)

CHAPITRE III - Le déroulement de l'enquête

3.1.: La réception et la validation du dossier d'enquête.

Consécutivement à la décision précitée de Madame Michelle GOUENAT, premier conseillé , ayant délégation du Président du tribunal administratif de Montpellier:

- le mercredi 09 août 2017, nous nous sommes rendu à la mairie de Couiza pour:

- prendre possession des différentes pièces constituant le dossier d'enquête déposé par la Communauté de communes du Limouxin, et fixer d'un commun accord avec Monsieur Jacques HORTALA, maire de la commune de Couiza, Monsieur DENARNAUD Jean-Claude, chargé du dossier du PLU et Madame MARRE Michèle, Secrétaire Générale de la mairie de Couiza, les modalités du déroulement de l'enquête publique. Il m'a été permis de contacter téléphoniquement Madame Pauline GIRONCE, du Service de l'Urbanisme de la Communauté de Communes du Limouxin, pour lui indiquer quelques éléments concernant l'arrêté de prescription, les dates de début et de fin d'enquête ainsi que les 3 permanences du commissaire enquêteur.

3.2.: Préparation de l'enquête, « entretiens et visite des lieux ».

- le mercredi 09 août 2017, une réunion de travail a eu lieu pour me faire présenter le projet par:

- Monsieur DENARNAUD Jean-Claude, chargé du dossier du PLU.de la mairie de Couiza;
- Madame MARRE Michèle, Secrétaire Générale de la mairie de Couiza;
- Monsieur PERRONE Tony, chef de projet du bureau d'études UrbaDoc de Toulouse .

(Etant en congés, il nous a été permis de contacter M. PERRONE sur son lieu de vacances...)

Nous nous somme ensuite transportés avec Monsieur DENARNAUD sur les lieux et visiter l'ensemble de la commune de Couiza ainsi que les zones 1AU et 1AU, afin de décider des points d'affichage de l'avis d'enquête publique, et d'avoir une vision des surfaces ouvertes à l'urbanisation. De retour à la mairie accompagné de Monsieur DENARNAUD Jean-Claude, il m'a été permis en fin de journée, de m'entretenir avec Monsieur Jacques HORTALA, maire de la commune de Couiza et responsable du projet d'élaboration du P.L.U. de la commune. *(article 3 de l'arrêté)*

Nous avons rappelé les modalités de l'enquête publique et échangé sur plusieurs points du dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration du PLU de la commune de Couiza.

Les explications reçues m'ont permis de parvenir à une connaissance approfondie du projet.

3.3.: Arrêt prescrivant et organisant l'enquête.

- Monsieur le Président de la nouvelle Communauté de Communes du Limouxin, a prescrit une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza, par Arrêté n° 2017-08/01-PGDU 08 août 2017. (annexe 3)

3.4.: Publicité de l'enquête.

La publicité de l'enquête a été réalisée selon les modalités suivantes.

3.4.1.: Publicité légale.

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté n° 2017-08/01-PGDU 08 août 2017. précité, la publicité a été réalisée dans les formes suivantes:

- par une insertion, par les soins des Services de la Communauté de Communes (Direction du service Urbanisme de la Communauté de Communes du Limouxin), dans les quotidiens locaux ou régionaux « L'Indépendant » et « La Dépêche du Midi » au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.
- et plus précisément, l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête a été publié 15 jours avant le début de l'enquête pour **LA DEPECHE DU MIDI** et pour **L'INDEPENDANT**. Celui-ci a été rappelé dans les huit premiers jours de la consultation dans ces deux mêmes journaux régionaux diffusés dans le département de l'Aude et parmi les plus lus par la population des communes de Limoux et de Couiza.

Cet avis et le dossier ont été consultables par voie dématérialisée sur le site internet de la Communauté de Communes du Limouxin: **www.cc-limouxin.com.**

Première parution

« **L'INDEPENDANT** » lundi 21 août 2017.
« **LA DEPECHE DU MIDI** » lundi 21 août 2017.

Deuxième parution

« **L'INDEPENDANT** » vendredi 8 septembre 2017.
« **LA DEPECHE DU MIDI** » vendredi 8 septembre 2017.

Après les avoir paraphés, j'ai joint les 2 journaux complets « L'Indépendant » et « La Dépêche du Midi » de la 1ère parution, ainsi que les 2 journaux complets de la 2ème parution.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté de la Communauté des Communes du Limouxin, cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a également été affiché aux endroits habituellement réservés à cet effet, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée dans la mairie de Couiza et au service urbanisme de la Communauté de Communes du Limouxin, promenade du Tivoli à Limoux.

Un certificat attestant de l'accomplissement de cette formalité a été justifié par Monsieur le Maire de la commune de Couiza, ainsi que par Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Limouxin, et établis à la clôture de l'enquête. (annexe 6)

Par ailleurs, cet avis au public a été mis en place par le maître d'ouvrage de la Communauté des Communes du Limouxin *(responsable d'urbanisme de la mairie de Couiza)* selon les modalités de l'arrête du 24 avril 2012 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

Ces affiches au nombre de trois (format A2 et au moins de dimension 42x59,4 cm) établies en caractères noirs sur fond jaune et dont le titre « avis d'enquête publique» était en caractères gras majuscules et d'au moins 2 cm de hauteur, étaient visibles et lisibles de la ou des voies publiques et sur les zones 1AU prévues pour la réalisation du projet du P.L.U. Ces affiches étaient visibles et lisibles des rues concernées par ces zones 1AU.

3.4.2.: Vérification de la correcte application des mesures de publicité.

Le lundi 21 août 2017, je me suis transporté sur la commune de Couiza (siège de l'enquête publique) et à la promenade du Tivoli à Limoux, afin de vérifier la réalité de l'affichage avant le début de l'enquête et ensuite, lors de mes permanences.

3.5.: Durée de l'enquête.

L'enquête publique a été réalisée pendant 32 jours consécutifs du mardi 5 septembre 2017 au vendredi 6 octobre 2017 inclus.

3.5.1.: Consultation du dossier et observations du public.

Conformément à l'article 4 du présent arrêté, pendant cette période, le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur présent à chacune des trois permanences prévues, et consulter en mairie de Couiza « siège de l'enquête » le dossier présentant le projet, faire part sur le registre d'enquête mis en place à la mairie de Couiza, de ses observations, propositions et contre -propositions en les consignant sur les registres d'enquête, établi sur feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, et déposer des lettres, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public :

- Mairie de Couiza: 2, Route des Pyrénées, BP 46, 11190 COUIZA «Siège de l'enquête»:
  - du lundi au vendredi de: 10h00 à 12h00 et de 16h00 à 18h00.

3.5.2.: Dématérialisation de l'enquête publique.

Conformément à l'article 4 du présent arrêté, et aux articles L.123-13 et L.123-10 du code de l'environnement; pendant toute la durée de l'enquête, il a été permis au public de faire parvenir ses observations et propositions par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, à l'adresse du site de la mairie de Couiza : **mairie.couiza@wanadoo.fr**

3.6.: Permanences.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté de la Communauté de Communes du Limouxin, « article 5 » nous nous sommes tenu à la disposition du public:

- Mairie de Couiza:
- le mardi 5 septembre 2017, de 09h00 à 12h00;
- le mardi 19 septembre 2017, de 09h00 à 12h00;
- le vendredi 06 octobre 2017, de 14h00 à 17h00.

- Le dossier d'enquête a pu également être consulté dès le début de l'enquête:
  - sur le site internet de la Communauté de Communes du Limouxin: **www.cc-limouxin.com.**

3.7:. Clôture et signature du registre d'enquête.

- le vendredi 06 octobre 2017, à 17h00, après la fermeture au public de la Mairie de Couiza, le délai d'enquête ayant expiré, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur en page 10, tel que le stipule l'arrêté de la Communauté de Communes du Limouxin (article 8). Par ailleurs il m'a été permis d'extraire les avis et observations du public, de la messagerie du site internet de la mairie de Couiza: **mairie.couiza@wanadoo.fr**

CHAPITRE IV - Bilan des permanences, recensement des observations du public et examen

4.1.: Bilan des permanences du commissaire enquêteur.

4.1.1.: Déroulement de l'enquête publique (visites et courriers remis au commissaire en quêteur). (annexe 2)

*Au cours de cette enquête, il a été enregistré **18 visites de personnes**, pour consulter le dossier d'enquête et remise de **13 courriers** au commissaire enquêteur comme suit :*

Première permanence du commissaire enquêteur du 5 septembre 2017 «de 09h00 à 12h00» (ouverture de l'enquête publique à la mairie de COUIZA):

1 - Visite de M. ARAGOU Eric demeurant à MONTAZELS, pour consultation et remise prochaine d'un courrier explicatif de sa requête avant la clôture de l'enquête publique.

2 - Visite de M. CABRERA Marie-Christine demeurant à COUIZA, pour consultation et remise prochaine d'un courrier explicatif de sa requête avant la clôture de l'enquête publique.

3 - Visite de M. CABRERA Eric demeurant à COUIZA, pour consultation et remise prochaine d'un courrier explicatif de sa requête avant la clôture de l'enquête publique

4 - Visite de M. FERRIER Jean-Louis demeurant à AVRILLE 49240 et M. FERRIER Jean-Pierre demeurant à PERPIGNAN, pour consultation et remise prochaine d'un courrier explicatif de leur requête avant la clôture de l'enquête publique.

5 - Visite de Mme MANAVELLA Janine et sa fille MANAVELLA Hélène demeurant à COUIZA, pour consultation et remise prochaine d'un courrier explicatif de leur requête avant la clôture de l'enquête publique qui précise qu'elle n'a aucune intention de vendre ses terrains.

Deuxième permanence du commissaire enquêteur du 19 septembre 2017 « de 09h00 à 12h00 » à la mairie de COUIZA ;

Remise de 3 courriers au commissaire enquêteur par Mme Michèle MARRE, Secrétaire Générale de la Mairie de COUIZA :

- **L1** : courrier de M. FERRIER Jean-Pierre ;

- **L2** : courrier de M. ARAGOU Eric ;

- **L3** : courrier de Mme CABRERA Marie-Christine .

6 - Visite de M. NAYACH Gérard demeurant à LIMOUX, pour consultation et remise prochaine d'un courrier explicatif de sa requête avant la clôture de l'enquête publique.

7 - Visite de Mme GAVIGNAUD Josette, pour consultation du dossier d'enquête publique.

8 - Visite de M. BOUSGARBIES Gérard, pour consultation du dossier d'enquête publique.

9 - Visite de M. MARRE Henry-Vincent demeurant à COUIZA, pour consultation et remise prochaine d'un courrier explicatif de sa requête avant la clôture de l'enquête publique.

10 - Visite de Mme WOOD Kate, pour consultation du dossier d'enquête publique.

- **L13**: Remise d'un courrier au commissaire enquêteur par M. CABRERA Eric.

Troisième permanence du commissaire enquêteur du 6 octobre 2017 «de 14h00 à 17h00» (clôture de l'enquête publique à la mairie de COUIZA) :

12 - Visite de Mme Pierrette VIDAL épouse VERGE demeurant à COUIZA, pour consultation et remise d'un courrier « **L4** » de sa requête de 22 pages, et :

- L4 : qui par ailleurs a été remis en deuxième copie par Mme Michèle MARRE, Secrétaire Générale de la Mairie de COUIZA » après extraction de la messagerie mise en place par la Mairie de COUIZA.

Il a été permis à Mme Pierrette VIDAL épouse VERGE, de faire parvenir ses observations et propositions par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, à l'adresse du site de la mairie de Couiza :
mairie.couiza@wanadoo.fr

13 - Visite de Mme NAYACH Josette demeurant à LUC sur AUDE et :

- L5 : remise d'un courrier d'une page au commissaire enquêteur.

14 - Visite de M. et Mme PIAZZA Marie-Louise demeurant à COUIZA, pour un renseignement « définition d'une ZN ».

15 - Visite **et observation** de M. PEREZ Francis demeurant à COUIZA, propriétaire des parcelles B 723 – B724 – B725 – B726 – B727 – B 728, précise que ces parcelles sont plantées en « verger familial » depuis environ 1983, et demande qu'elles soient conservées en terres agricoles et non en ZN dans le projet d'élaboration du PLU de la commune de COUIZA.

(Une déclaration a été enregistrée à la mairie de Couiza en 2007 et les parcelles mesurées par un géomètre expert)

16 - Visite de M. BOTHEREL Christian demeurant à COUIZA et :

- L6 : remise d'un courrier de 5 pages au commissaire enquêteur.

17 - Visite de Mme et M. SIRE Paul demeurant à COUIZA et :

- L7 : remise d'un courrier de 2 pages au commissaire enquêteur.

Remise de 4 courriers au commissaire enquêteur par Mme Michèle MARRE, Secrétaire Générale de la Mairie de COUIZA :

- L8 : courrier de Mme BOIS Djamila;

- L9 : courrier de Mme VERGER Pierrette;

- L10 : courrier de Mme CABRERA Marie-Christine *(en complément de dossier du L3* ;

- L11 : courrier de M. MARRE Henry.

18 - Visite de Mme MANAVELLA demeurant à COUIZA et :

- L12 : remise d'un courrier de deux pages au commissaire enquêteur.

4.2.: Bilan de la consultation.

Le public a eu la possibilité de consulter pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier présentant le projet, consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé dans la mairie Couiza, remettre les lettres, ainsi que par courrier électronique, à l'adresse du site de la mairie de Couiza : **mairie.couiza@wanadoo.fr,** et rencontrer le commissaire enquêteur qui a tenu trois permanences entre le mardi 5 septembre 2017 et le vendredi 6 octobre 2017 inclus.

4.3.: Observations recueillies et analyse des observations écrites (registre et lettres).

*Au cours de cette enquête, il a été enregistré **18 visites de personnes**, pour consulter le dossier d'enquête dont **une observation** écrite, **13 courriers** remis au commissaire enquêteur, ainsi qu'un courrier remis **en doublon « L4 » par messagerie électronique** à l'adresse internet de la mairie de Couiza, comme suit :*

Sur le registre d'enquête déposé dans la mairie de Couiza, nous relevons 18 visites de personnes, numérotée de 1 à 18, une observation écrite (15), ainsi que 13 lettres remises au commissaire enquêteur numérotées de L1 à L1 déposées et annexées aux registres d'enquête.

Cette observations écrite ainsi que les 13 lettres, font l'objet d'un procès verbal de synthèse.

4.3.1.: Conformément à l'article 8 du présent arrêté, un procès verbal de synthèse de 5 pages, a été adressé par le commissaire enquêteur à Monsieur le Président de la Communauté de Commune du Limouxin, ainsi qu'à Monsieur le Maire de la commune de Couiza (annexe 7).

Le demandeur a été convoqué dans les 8 jours, après la clôture de l'enquête publique, (*le 14 octobre étant un samedi)* soit le lundi 16 octobre 2017 à 14h00, Route des Pyrénées, BP 46, 11190 Couiza (à la mairie siège de l'enquête publique), afin que nous lui communiquions les observations formulées par le public. Etaient présents à cette réunion:

- Monsieur Jacques HORTALA, maire de la commune de Couiza;
- Monsieur Jean-Claude DENARNAUD, chargé du dossier du PLU , et deux adjoints du Conseil Municipal;
- Madame Michel MARRE, Secrétaire Générale de la mairie de Couiza;
- Madame Pauline GIRONCE, du Service de l'Urbanisme de la Communauté de Communes du Limouxin;
- Madame Cynthia DESTRADE, représentant le chef du projet: Monsieur Tony PERRONE, bu reau d'études UrbaDoc de Toulouse.

- Une lettre de Monsieur le Maire de Couiza datée du 11 octobre 2017, concernant une demande de conserver des parcelles (notamment Urbaines et Agricoles) telles qu'elles étaient auparavant dans le POS, a été adressée par courriel au commissaire-enquêteur le 12/10/17. (annexe 7)

Un mémoire en réponse au procès-verbal a été adressé par Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Limouxin, au commissaire enquêteur le 31 octobre 2017 et par Monsieur le Maire de la commune de Couiza au commissaire enquêteur le 27 octobre 2017 sur les observations écrites ou orales concernant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COUIZA (annexe 8)

Le registre d'enquête, et les 13 lettres ont été transmis au commissaire enquêteur y compris un courriel, à la clôture du registre d'enquête. Dans le cadre d'un dialogue ouvert, Monsieur le président de CDC Limouxin et Monsieur le maire de la commune de Couiza, responsable de projet d'élaboration du PLU, ont pu répondre sous forme d'un mémoire réponse, à toutes les questions du public. Il a apporté dans le mémoire réponse de la commune, des réponses au cas par cas: chacune d'elle a fait en préalable, l'objet d'un avis du Chef de projet du bureau d'étude UrbaDoc, au regard de la législation, des enjeux de la commune de Couiza et des objectifs fixés dans le P.A.D.D.

4.3.1.1.: Analyse et réponses pour ce qui concerne une observation, écrite dans le registre d'enquête.

Observation n°1;

de M. PEREZ Francis demeurant : 2, chemin du Pech, 11190 COUIZA,
Propriétaire des parcelles B 723-B724-B725-B726-B727-B728, précise que ces parcelles sont plantées en « verger familial » depuis environ 1983, et demande qu'elles soient conservées en terres agricoles et non en ZN dans le projet d'élaboration du PLU de la commune de COUIZA.
(Une déclaration a été enregistrée à la mairie de Couiza en 2007 et les parcelles mesurées par un géomètre expert)

Réponse de la commune:

Les parcelles aujourd'hui cadastrées AN 38-39-40-43-44-45 seront classées en zone agricole. Elles ne présentent pas d'enjeu environnemental. Le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement de ces parcelles cadastrées AN 38-39-40-43-44-45 en zone agricole.

Courrier n° 1;

L1, courrier de M. FERRIER Jean-Pierre et FERRIER Jean-Louis, demeurant : 5, rue Jean Manuel FANGIO, 66000 PERPIGNAN; (8 pages)
Demandent de maintenir le classement de la zone de « Gournet » les parcelles sises commune de Couiza, section AK n° 191 et section AT n° 131, (classée en ZA) ainsi que la parcelle section AK n°159 lieudit « Las Costes » (classée en ZN) qui étaient classées en zone UC dans le POS depuis de nombreuses décennies.

Réponse de la commune:

Les parcelles n°191 et 131 sont comprises dans la zone inondable, aléa fort, sur une large bande le long de la promenade de Gournet. Elles seront classées dans la zone inconstructible du PPRI en cours d'élaboration, elles ne peuvent donc être rendues constructibles dans le PLU. La parcelle N°159 se trouve en bordure de la zone Ub d'extension pavillonnaire. Elle n'est pas concernée par un enjeu fort, mais par le risque mouvement de terrain d'aléa moyen. Elle peut facilement être rattachée à la zone Ub.
Voir si la partie haute des parcelles 191 et 131 peuvent-être intégrées à la zone Ub, compte tenu que cette zone n'a jamais été inondée.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement de la parcelle n° 159 en zone Ub. Au regard du PPRI qui est en cours d'élaboration, et de l'avis de la commune qui indique que la partie haute de ces parcelles n° 191 et 131 n'ont jamais été inondées, elles pourront faire l'objet d'un classement en zone Ub, que si il est indiqué dans le PPRI, que ces parcelles ne sont pas en zone inconstructible.

Courrier n° 2;

L2, courrier de M. ARAGOU Eric demeurant : 1, route de la Chapelle, 11190 MONTAZELS; (10 pages)

Demande de maintenir la parcelle n° B 1171, située au « Soula » qui est amputée de plus de la moitié de sa superficie constructible. Cette séparation retire la partie la plus large de la parcelle, et étrangle la constructibilité à sa partie la plus étroite. Cette parcelle située au milieu des habitations, est accessible et déjà desservie par les réseaux. M. ARAGOU, consent un retrait de la partie haute de sa parcelle et demande la révision des limites en préservant la constructibilité de sa parcelle en terrasse.

Réponse de la commune:

Une partie de la parcelle B1171 pourra être classée dans la zone Uc afin qu'une maison puisse plus aisément s'implanter sur la parcelle.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement d'une partie de la parcelle B1171 en zone Uc, pour la construction d'une habitation.

Courrier n° 3 et n° 10 en complément;

L3, courrier de Mme CABRERA-MEYSTRE Marie-Christine, demeurant : 5 chemin du Pech 11190 COUIZA; (22 pages)

Demande de maintenir en zone UC les parcelles AN n° 28-29-30-31-32, (anciennement 563 à 566), d'une surface de 3805 m2 qui sont situées au milieu de parcelles qui ont été construites et sont contiguës à un chemin de service qui est grevé d'un emplacement en vue de son élargissement et carrossable jusqu'à sa parcelle AM 28, tout en considérant que ces parcelles sont sur les hauteurs dans le quartier des Oliviers en zone UC avec desserte.

L10, courrier de Mme CABRERA-MEYSTRE Marie-Christine, demeurant : 5 chemin du Pech 11190 COUIZA; (5 pages)

Demande de maintenir en zone UC les parcelles AM n° 28-29-30-31-32 qui sont des anciennes vignes et se composent de « laisses-terrasses » accessibles avec un tracteur pour l'entretien, et bordées par un ruisseau qui récupère les eaux de pluie jusqu'au pluvial de la commune.

Réponse de la commune:

Ces parcelles s'inscrivent au sein de la trame verte et bleue de la commune. Par ailleurs, elles ne sont pas desservies par l'ensemble des réseaux, et notamment par la voirie. Au vu des enjeux environnementaux et du coût que cela représente de créer les réseaux nécessaires à l'urbanisation, ce secteur ne peut être rattaché à la zone constructible.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis défavorable au classement de ces parcelles en zone Uc

Courrier n° 4 en deux exemplaires et L 9 en complément;

L4, courrier et courriel (identique) de Mme VIDAL Pierrette épouse VERGE, demeurant : 55 rue Jean-Jaurès, 11300 LIMOUX; (25 pages)
Demande de maintenir en zone UC les parcelles AM n° 75-77-78-79 et 211, (anciennement n° 618-631-630-528-527) alors qu'elles sont répertoriées en ZA et disposent de l'ensemble des réseaux et de voirie. Ces parcelles se situent en hauteur et en continuité de l'urbanisation existante, et sont entourées sur trois côtés par des constructions. La partie basse des parcelles est soumise au recul de la RD 118. Mandat de vente signé depuis août 2016.

L9, courrier complémentaire de Mme VIDAL Pierrette épouse VERGE demeurant : 55 rue Jean-Jaurès, 11300 LIMOUX; (3 pages)
Demande de maintenir en zone UC les parcelles AM n° 75-77-78-79 et 211, (anciennement n° 618-631-630-528-527) alors qu'elles sont répertoriées en ZA.

Réponse de la commune:

Les parcelles 77, 78, 79 sont en grande partie classées dans la zone de bruit de la RD118. Une partie des parcelles 211, 75 et 78, le long de la côte des Oliviers pourra être classée en zone constructible de manière à permettre l'implantation d'une construction. L'accès à cette habitation devra obligatoirement se faire par la côte des Oliviers.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement des parcelles 211, 75 et 78 en zone Uc, et défavorable pour les parcelles 77, 78, 79, classées en grande partie dans la zone de bruit de la RD118.

Courrier n° 5

L5, courrier de Mme NAYACH Josette, M. NAYACH Gérard, Mme NAYACH Marie-Ange épouse CARRERE, demeurant : 4, rue des Gourmets, 11190 LUC sur AUDE; (1 page)
Demandent de maintenir en ZA les parcelles B0695-B0696-B0697-B0698-B0700-B0701-B0808, lieudit « Peyromaira » alors qu'elles sont répertoriées en ZN. Lors de l'acquisition de ces terrains ces derniers étaient des vignes en ZA. Il est envisagé un projet dans un futur proche de réaliser des plantations. Ce classement en ZN, interdirait ce projet, d'ou la demande de maintenir ces terrains en ZA.

Réponse de la commune:

Les parcelles regroupées en une unité foncière AN27 seront reclassées dans la zone agricole. Elles ne présentent pas d'enjeu environnemental. Le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au maintien de cette unité foncière AN 27 en zone agricole.

Courrier n° 6

L6, courrier de Mme et M. BOTHEREL Christian demeurant : Promenade de Gournet, 11190 COUIZA; (3 pages)
Demande de maintenir en zone UC la parcelle AK n° 80, (anciennement n° A521) alors qu'elle est répertoriée en ZN. Ce terrain possède une servitude de passage de 4 mètres, ainsi que tous les réseaux créés sur ce chemin ainsi que le réseau EDF. Il est à noter qu'un permis de construire à été déposé et accordé pour un abri camping-car sur cette parcelle qui est en indivision. La construction est terminée et déclarée en achèvement de travaux, et les taxes (ordures ménagères) sont déjà redevables.

Réponse de la commune:

La parcelle AK 80 n'est aujourd'hui pas accessible sans passer par une autre parcelle privée. Toutefois, la parcelle possède une servitude de passage et un abri camping-car y est construit. Elle peut donc être incluse dans la zone Ub du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au maintien de cette parcelle cadastrée Ak 80, en zone Ub.

Courrier n° 7

L7, courrier de Mme et M. SIRE Paul demeurant : Les Oliviers, 11190 COUIZA; (2 pages).
Demandent que la parcelle 210 située en ZN dont ils sont propriétaires soit rattachée à la parcelle 74 en zone UC qui jouxte celle-ci.

Réponse de la commune:

Cette parcelle ne présente pas d'enjeu particulier et est aujourd'hui à usage de jardin. Elle peut donc être classée dans la zone Uc puisqu'elle est rattachée à la parcelle 74.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement de cette parcelle n° 210 en zone Uc en la rattachant à la parcelle n°74.

Courrier n° 8

L8, courrier de Mme BOIS Djamila demeurant : chemin de Coustaussa, 11190 COUIZA; (5 pages)
Demande de maintenir en zone UC les parcelles de la section AS n° 25 et 26, (anciennement n° B389-390-391) lieudit « La Bieule » alors qu'elles sont répertoriées en ZN. Il est à noter que la parcelle n°26 comporte une maison vigneronne en pierre.

Réponse de la commune:

Les parcelles ont été classées en zone naturelle car elles n'ont pas d'accès au chemin de Coustaussa et sont actuellement boisées. Elles sont par ailleurs comprises sur leurs abords dans la trame bleue de la commune. Cette zone ne peut donc être ouverte à l'urbanisation.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis défavorable au maintien de ces deux parcelles en zone Uc

Courrier n° 9 courrier complémentaire traité en L4

L9, courrier complémentaire de Mme VIDAL Pierrette épouse VERGE demeurant : 55 rue Jean-Jaurès, 11300 LIMOUX; (3 pages)
Demande de maintenir en zone UC les parcelles AM n° 75-77-78-79 et 211, (anciennement n° 618 -631-630-528-527) alors qu'elles sont répertoriées en ZA.

Cf réponse au courrier n°4

Courrier n° 10 courrier complémentaire traité en L3

L10, courrier de Mme CABRERA-MEYSTRE Marie-Christine demeurant : 5 chemin du Pech, 11190 COUIZA; (5 pages)
Demande de maintenir en zone UC les parcelles AM n° 28-29-30-31-32 qui sont des anciennes vignes et se composent de « laisses-terrasses » accessibles avec un tracteur pour l'entretien, et bordées par un ruisseau qui récupère les eux de pluie jusqu'au pluvial de la commune.

Cf réponse au courrier n°3

Courrier n° 11

L11, courrier de M. MARRE Henry-Vincent demeurant : 3, les Pujals, 11190 COUIZA; (3 pages).
Demande de maintenir en zone A la parcelle section A n° 20 au lieudit « Peyromaîrago » alors qu'elle est répertoriée en ZN. (Pour plus tard pour la famille)

Réponse de la commune:

Cette parcelle a été classée en zone naturelle car elle n'est aujourd'hui pas cultivée. Elle ne présente pas d'enjeu environnemental. Le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune. En ce sens, cette parcelle pourra être classée en zone agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au maintien de cette parcelle A20 en zone agricole.

Courrier n° 12

L12, courrier de Mme MANAVELLA Janine, demeurant : 31, du Pont Vieux, 11190 COUIZA; (2 pages)
Mme MANAVELLA Janine propriétaire des parcelles n° 129-130,131 et 138 sises « chemin du Pech » n'a aucune intention de vendre ses terrains. Par ailleurs elle est inquiète par les 65 logements globalement laissés vacants et plus particulièrement dans le centre ancien et donc la désaffection de celui-ci. 79 propriétés sont en vente sur la commune de Couiza, alors que le projet de PLU propose d'accueillir 100 nouveaux potentiels habitants. C'est une visée ambitieuse qui implique un montant de dépenses volumineux, alors que la dette par habitant et les impôts fonciers sont les plus élevés du secteur, ce qui constituerait une entrave à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser ainsi que de son attractivité, pour de nouveaux habitants.

Réponse de la commune:

Les parcelles 129, 130, 131 et 138 se trouvent au sein de l'espace urbanisé. C'est un secteur à enjeux pour le développement de la commune puisque que ces terrains sont desservis par les réseaux et sont en frange du village. Ces parcelles se trouvent de fait en zone à urbaniser.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au maintien de ces parcelles 129, 130, 131 et 138 au sein de l'espace à urbaniser 1AU. Il est à noter que le projet de PLU présenté devra justifier de la cohérence entre les perspectives d'accueil de nouvelles populations présentées dans le PADD et les potentialités du projet, en intégrant des objectifs quantitatifs de lutte contre la vacance, et en phasant ou limitant en conséquence l'ouverture de nouvelles zones. *(avis PPA)*

Courrier n° 13

L13, courrier de M CABRERA Eric. Demeurant 3, impasse des Jardins, 11190 COUIZA; (3pages)
Demande de maintenir en zone A les parcelles section AN n° 15-16-17-21-22 au lieudit « Peyromaïrago » alors qu'elle est répertoriée en ZN et qu'il est porteur d'un projet , ainsi que les parcelles limitrophes aux siennes (19-20-23-24-25-26) dans le cadre d'un agrandissement.

Réponse de la commune:

Les parcelles ont été classées en zone naturelle car elles ne sont aujourd'hui pas cultivées. Elles ne présentent pas d'enjeu environnemental. Le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune. En ce sens, les parcelles pourront être classées en zone agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au maintien de ces parcelles* AN n° 15-16-17-21-22 *en zone agricole.

Lettre de Monsieur le Maire de Couiza du 11 octobre 2017 *(annexe 7)*

Il est à noter que dans le courrier du 11 octobre 2017 qui a été transmis le 12 octobre par courriel du secrétariat de la mairie de Couiza au commissaire enquêteur, Monsieur Jacques HORTALA, Maire de Couiza , indique que**: devant ces remarques, nous souhaitons conserver les classements des parcelles (notamment Urbaines et Agricoles) telles qu'elles étaient auparavant dans le POS, afin que les propriétaires ne soient pas lésés et que leur propriétés ne soient pas déclassées et dévaluées.**

4.3.1.2.: Avis et analyse du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune. Les réponses mentionnées sur recommandation du chef de projet UrbaDoc, ont été faites au regard de la législation, des enjeux de la commune et des objectifs fixés dans le P.A.D.D..

Les parcelles qui ont été classées en zone naturelles et qui étaient auparavant dans le POS en zone agricole ne présentent pas d'enjeu environnemental et peuvent être maintenues en zone agricole, le PLU ayant pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune. (O1, L5, L11, L13) Les parcelles qui ne sont pas concernées par un enjeu fort, mais par le risque de mouvement de terrain d'aléa moyen, (L1) ou d'enjeu particulier (L7) et dont un accès (L9-L4) ou une servitude de passage (L6) permettent une construction (L2, L12)

Toutes les demandes ne peuvent recevoir un avis favorable notamment au vu:

- du PPRI en cours d'élaboration (L1);
- de parcelles qui ne sont pas desservies par l'ensemble des réseaux, voirie ou chemin (L10, L8);
- de parcelles en grande partie dans la zone de bruit de RD118 (L9-L4).
- de parcelles comprises sur leurs abords dans la trame bleue de la commune (L8)

Pour ce qui concerne le mémoire réponse de Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Limouxin du 26 octobre 2017, reçu par courrier postal par le commissaire enquêteur le 31 octobre 2017, le Président n'a pas de remarques particulières sur la production du procès verbal de synthèse, mais observe que Mme la directrice du service urbanisme de la CDC Limouxin a fait part à M. le Maire de son inquiétude, concernant la validité du PLU, à réponde favorablement à toutes ces demandes, alors que les services de la DDTM demande une diminution significative de la zone entre le POS et le nouveau PLU.

4.4.: Le plan d'aménagement et de développement durable. (PADD)

Le projet de PLU traduit dans son plan d'aménagement et de développement durables (PADD) les objectifs d'une hausse de la population communale de 100 habitants permanents à l'horizon 2025. En 2013, la population communale était de 1145 habitants. Le règlement graphique du PLU traduit cette volonté d'accueil de nouvelles populations avec des zones à bâtir à vocation résidentielle couvrant 13,34 ha (zones AU et potentialités foncières en zones U), cela sans tenir compte de la rétention foncière.

Le conseil municipal, à travers la définition des zones à urbaniser et des secteurs de densification en zones urbaines, souhaite dynamiser l'accueil de nouvelles populations sur le territoire en assurant son renouvellement, tout en veillant à la bonne adéquation avec les possibilités offertes en matière de réseaux et d'équipements ainsi qu'avec la prise en compte des risques naturels. Les potentiels restants en zones urbaines, ainsi que les secteurs à urbaniser, prévoient un nombre de constructions maximal de 125 logements.

Ces données brutes permettent une croissance démographique d'environ 250 habitants. Pour autant, les données brutes proposent une évolution optimale de la population quant aux capacités maximales qu'offrent le PLU, cela sans tenir compte de la rétention foncière. C'est ainsi, qu'une fois la rétention foncière calculée, ces mêmes potentiels sont ramenés à une superficie constructible globale de près de 6 ha permettant la construction de 71 logements et induisant une croissance démographique de 142 habitants.

Ces données tiennent compte de la zone à urbaniser fermée (2AU), qui a elle seule permet la construction d'environ 13 logements et une croissance démographique de 26 habitants. Ainsi, dans un premier temps le PLU de Couiza permet la construction immédiate de 58 logements soit une hausse démographique de 116 habitants.

La commune n'est à ce jour, concernée par aucun Plan Local de l'Habitat. (P.D.H) Toutefois, la Communauté de Communes du Limouxin ayant prescrit un PLU intercommunal (P.L.U.i.) valant PLH, ce PLUi-H devrait se substituer au PLU de la commune de Couiza. La référence à des documents supra communaux tels que le PDH non cité au sein du projet de PLU, est importante pour rendre cohérent le projet de la commune par rapport à son environnement extérieur.

4.4.1: L'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Dans les choix de développement du territoire communal, la commune de Couiza devra prendre en compte l'article 111-8 du RNU qui stipule que « l'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R111-9 à R 111-12. La commune de Couiza dispose de tous les réseaux nécessaires pour l'approvisionnement des populations. Pour limiter les coûts d'aménagements (voirie, eau, électricité…), le développement de la commune ne pourra se faire que dans la limite des zones pré-équipées et ayant une capacité suffisante de réseaux, sauf si la commune prévoit des extensions ou des renforcements dans le cadre de projets de développement ultérieurs.

Le projet d'extension porté par la commune est en cohérence avec le système d'assainissement, cependant, compte tenu de l'ancienneté de la station dépuration, un programme de modernisation pourrait-être envisagé , en précisant ses caractéristiques.

4.4.2: Les orientations d'aménagement et de programmations. (O.A.P.)

Les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) permettront de conférer une certaine structuration dans les programmations à réaliser. L'un des enjeux du PLU sera en outre de limiter l'entame des îlots agricoles et des espaces naturels, en recherchant des limites franches aux secteurs à urbaniser et en reconsidérant en ce sens les limites de l'enveloppe urbaine, cela conformément aux objectifs de la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMA) du 27 Juillet 2010. L'objectif de la loi est de lutter contre la réduction des surfaces des espaces agricoles par un examen préalable (CDCEA) des projets susceptibles d'avoir pour conséquence cette réduction.

Les trois OPA, (1AU) reprennent les zones à enjeux écologiques en prévoyant de maintenir et de développer des franges végétales, cependant le manque d'informations opérationnelles, interroge sur la capacité de préservation de ces zones à enjeux écologiques. Il en est de même pour la qualité architecturale du bâti qui représente un enjeu non négligeable qui doit-être traité dans le PLU.

4.4.3: Appréciation de l'emprise foncière.

La pression foncière s'exerçant sur les espaces naturels et agricoles oblige la collectivité à porter une attention particulière dans la définition des zones à rendre constructible et à privilégier de manière prioritaire la qualification des dents creuses inscrites dans la partie actuellement urbanisée et qui représente 24 logements en zones U.

Une attention particulière devra être portée sur le traitement des limites entre zone urbaine et milieu agricole et naturel. Le conseil municipal souhaite libérer environ 5 ha à l'urbanisation avec

4.5.: Dispositions générales du règlement.

Article 1) Champ d'application.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire.

Article 2) Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme;
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan;
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées;
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive;
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique;
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

Article 3) Division du territoire en zones.

Le P.L.U délimite :

- des zones urbaines; (Ua, Ub, Uc, Ue et Ux)
- des zones à urbaniser; (1AU et 2AU)
- des zones agricoles; (A)
- des zones naturelles; (N)
- les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques;
- les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Article 4) Adaptations mineures.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) Permis de démolir.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

Article 6) Clôtures.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Article 7) Patrimoine archéologique.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 8) Eléments et secteurs de paysages.

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

Article 9) Rappels généraux.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938). Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Ce dossier dispose d'une pièce relative aux règlements des servitudes d'utilité publique.

4.6.: Avis des personnes publiques associées. (P.P.A.)

Les personnes publiques associées ont été contactées pour avis conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme. 7 PPA ont répondu personnellement par courrier, suite à la séance de délibération du conseil municipal n°2016/74 du 19 décembre 2016, considérant que le projet de PLU était prêt pour être transmis.

1 - Avis du 16 mai 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale.

L'autorité environnementale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 09 avril 2017 (article R104-25 du Code de l'urbanisme)

2 - Avis du 28 mars 2017 de Monsieur le Préfet de l'Aude. (synthèse des P.P.A.)

Avis favorable au projet de PLU présenté, avec les réserves suivantes:

- Justifier la cohérence entre les perspectives d'accueil de nouvelles populations présentées dans le PADD, et les potentialités du projet, en intégrant des objectifs quantitatifs de lutte contre la vacance, et en phasant ou limitant en conséquence l'ouverture de nouvelles zones ;

- Mettre en cohérence le règlement graphique et les autres documents du PLU, dont les OPA, afin que la consommation d'espace envisagée ne concerne que les zones constructibles exemptes d'enjeux écologiques forts;

- Prendre en considération les remarques figurant dans les avis joints concernant la biodiversité et les différentes projections et/ou mise en valeur des zonages environnementaux, et autres enjeux forts environnementaux;

- Intégrer dans les annexes de l'atlas des zones inondables sue l'Aude et la Sals produit par la DREAL Occitanie, ainsi que l'étude locale des zones inondables prises en compte dans le précédent POS, mais aussi les annexes sanitaires, en précisant les caractéristiques de la station d'épuration;

- Prendre en considération les remarques concernant le droit des sols, ainsi que les différentes observations contenues dans les avis joints.

3 - Avis du 27 mars 2017 de Monsieur le Directeur de la D.D.T.M .de l'Aude.

- Reprise par Monsieur le Préfet de l'Aude. (Avis 2)

4 - Avis du 20 mars de la C.D.P.E.N.A.F. - D.D.T.M. de l'Aude.

- Avis favorable avec les réserves suivantes suite à la séance du 02 mars 2017:

Par rapport au POS, le PLU affiche une diminution en surface du secteur urbain d'environ 17ha. Le projet affiche 2 zones classées 1AU pour une surface de 5,8 ha et 1 zone classée en 2AU de 2,25 ha, sur lesquelles est prévue une densité de 8 à 10 logements à l'hectare.

Considérant que:

- les zones urbanisées ou à urbaniser diminuent de 17ha par rapport au POS en vigueur;
- le dessin des zones urbanisées ou à urbaniser tiennent compte des risques inondations, mise à part le zone Ux située en sortie de bourg en direction d'Espéraza;
- que le règlement de la zone Ux précise que:
  « une partie de la zone Ux est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Couiza-Montazels. Les dispositions règlementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant à celles qui régissent le PLU . »
- les zones 1AU et 2AU sont incluses dans le périmètre urbain;

La commission émet un avis favorable avec réserves.

5 - Avis du 10 mars 2017 de M. le Préfet de l'Aude-Art. L.124-4 de Code de l'urbanisme.

Accord portant dérogation aux dispositions de l'article L.124-4 du Code de l'urbanisme

Considérant que:

- les zones urbanisées ou à urbaniser diminuent de 17ha par rapport au POS en vigueur;
- les zones 1AU et 2AU sont incluses dans le périmètre urbain;

Considérant que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre, emploi, commerces et services; DONNE ACCORD.

6 - Avis du 08 mars 2017 du Président du Conseil départemental Pole Aménagement Durable.

A la lecture des documents transmis, deux références notoires ont été relevées , préalablement à la réunion de présentation du 28 septembre 2016: le rapport de présentation complété par 3 chapitres traitant de l'impact du projet sur l'environnement et l'ajout d'une annexe portant sur le classement sonore des infrastructures routières des transports terrestres définissant les secteurs affectés par le bruit dans lesquelles les constructions sont assujetties à des normes d'isolation acoustique. Par ailleurs en ce qui concerne les OPA, aucune réponse n'a été apportée aux observations faites par le Département qui portaient essentiellement les mesures envisagées. Au titre de l'eau et de l'assainissement un programme de modernisation pourrait être envisagé.

Dès que le document d'urbanisme sera opposable, faire parvenir un exemplaire du PLU.

7 - Avis du 02 février 2017 du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Se cours.

Après étude du projet de PLU de la commune de Couiza, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, émet un **avis favorable** au projet de PLU, sous réserve de l'application des prescriptions suivantes:

- accessibilité des moyens de secours à préciser dans le règlement et notamment dans les articles UA3-UB3-UC3-UE3-UX3-1AU3-A3-N3;
- la desserte par les réseaux: défense contre l'incendie;
- la prévention des feux de forêts;
- la cartographie.

En conclusion:

- vu les documents fournis
- vu l'avis de Monsieur le Préfet (synthèse PPA);
- vu l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours;
- vu la demande du Président du Conseil départemental Pole Aménagement Durable.

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à l'élaboration de Plan Local d'Urba nisme de la commune de Couiza, tel qu'il est présenté et analysé par les services de l'Etat, avec **recommandation** de la prise en compte des réserves énumérées dans les avis précités.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune. Les réponses mentionnées sur recommandation du chef de projet UrbaDoc, ont été faites au regard de la législation, des enjeux de la commune et des objectifs fixés dans le P.A.D.D.

Les parcelles qui ont été classées en zone naturelles et qui étaient auparavant dans le POS en zone agricole ne présentent pas d'enjeu environnemental et peuvent être maintenues en zone agricole, le PLU ayant pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune. (O1, L5, L11, L13) Les parcelles qui ne sont pas concernées par un enjeu fort, mais par le risque de mouvement de terrain d'aléa moyen, (L1) ou d'enjeu particulier (L7) et dont un accès (L9-L4) ou une servitude de passage (L6) permettent une construction (L2, L12)

Toutes les demandes ne peuvent recevoir un avis favorable notamment au vu:

- du PPRI en cours d'élaboration (L1);
- de parcelles qui ne sont pas desservies par l'ensemble des réseaux, voirie ou chemin (L10, L8);
- de parcelles en grande partie dans la zone de bruit de RD118 (L9-L4).
- de parcelles comprises sur leur abords dans la trame bleu de la commune (L8)

4.7.: Les annexes. (*toutes les annexes ont été paraphées par le commissaire enquêteur)*

Ont été annexées au présent rapport d'enquête, remis par le commissaire enquêteur à Monsieur le Maire de la commune de Couiza. « article 9 de l'Arrêté de la Communauté de Communes du Limouxin »:

Annexe 1:

Le dossier d'enquête composé 7 pièces pour ce qui concerne l'élaboration du PLU de la commune de Couiza.

Annexe 2:

Le registre d'enquête mis en place pour cette enquête publique contienant 13 lettres remises au commissaire enquêteur.

Annexe 3:

L'Arrêté n° 2017-08/01-PGDU 08 août 2017, de Monsieur Pierre DURAND, Président de la Communauté de Communes du Limouxin, ayant prescrit une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza.

Annexe 4:

La décision du n° 17000108/34, en date du 10 juillet 2017 de Madame Michelle GOUEGNAT, premier conseillé, ayant délégation du Président du tribunal administratif de Montpellier, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs; Monsieur Philippe RAGUIN, étant désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza.

Annexe 5: 4 Journaux:

« **L'INDEPENDANT** » lundi 21 août 2017.
« **LA DEPECHE DU MIDI** » lundi 21 août 2017.
« **L'INDEPENDANT** » vendredi 8 septembre 2017.
« **LA DEPECHE DU MIDI** » vendredi 8 septembre 2017.

Annexe 6:

Les deux certificats d'affichage de la Mairie de Couiza (siège de l'enquête) et de la Communauté de Communes du Limouxin et copie de l'avis d'enquête.

Annexe 7:

Un procès verbal de synthèse de 5 pages des observations écrites ou orales concernant l'enquête publique, qui a été adressé par le commissaire enquêteur à Monsieur le Président de la Communauté de Commune du Limouxin, ainsi qu'à Monsieur le Maire de la commune de Couiza le 12 octobre 2017.

Une lettre de Monsieur le Maire de la commune de Couiza datée du 11 octobre 2017, concernant une demande de conserver des parcelles (notamment Urbaines et Agricoles) telles qu'elles étaient auparavant dans le POS.

Annexe 8:

Mémoire en réponse de 6 pages, au procès verbal de synthèse, des observations écrites ou orales concernant l'enquête publique, transmis par courriel au commissaire enquêteur le 27 octobre 2017 par Monsieur le Maire de Couiza**.**

Mémoire réponse d'une page, au procès verbal de synthèse, des observations écrites ou orales concernant l'enquête publique, transmis par courrier postal au commissaire enquêteur le 31 octobre 2017 par Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Limouxin.

4.8.: Transmission

Conformément aux instructions de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Limouxin , (article 9), le commissaire enquêteur transmettra dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le dossier soumis à enquête, et les pièces annexées à Monsieur le Maire de la commune de Couiza, avec le rapport relatant le déroulement de l'enquête (2 exemplaires) ainsi qu' à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Limouxin, (article 9 de l'arrêté) et consignera dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza.

Il transmet simultanément une copie du rapport et de ses conclusions et avis motivés à Madame le Président du tribunal administratif de Montpellier.

Rieux-Minervois le 2 novembre 2017
Le commissaire enquêteur
Philippe RAGUIN

DEPARTEMENT DE L'AUDE

oooo0oooo

PROJET D' ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE COUIZA

oooo0oooo

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LIMOUXIN

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES AU PROJET D' ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE COUIZA

oooo0oooo

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 5 septembre 2017 au 6 octobre 2017 inclus

Le Commissaire Enquêteur

Philippe RAGUIN

PREFECTURE DE L'AUDE

Ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Couiza, réalisée du mardi 5 septembre 2017 à 09h00, au vendredi 06 octobre 2017 inclus.

TITRE 2 - Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur.

L'enquête publique dont le déroulement est relaté dans le présent rapport, porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COUIZA pour une durée de 32 jours du mardi 5 septembre 2017 à 09h00 au vendredi 6 octobre 2017 à 17h00.

CHAPITRE I - Conclusions du commissaire enquêteur

Dans ce document séparé, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur , porteront sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Couiza.

L'examen de toutes les pièces du dossier, l'étude des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête et consignées dans un procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur, le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de la commune de Couiza, les avis des personnes publiques associées, me permettent de formuler les conclusions suivantes.

1.1.: Respect du cadre règlementaire.

Par délibération du Conseil municipal **n° 2011/73**, en date du 6 septembre 2011, le Conseil Municipal de Couiza a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme et a émis le souhait de faire un diagnostic tant sur les besoins que sur les possibilités d'assurer un projet global d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la commune.

Conformément à l'article R-123-18 al.2, L.123-6 et L 300-2 modifié du Code de l'Urbanisme, une délibération du Conseil Municipale **n° 2016/73** du 19 décembre 2016, tirant le bilan de la concertation, a fait l'objet d'un affichage en mairie de Couiza pendant un mois, et transmise à Monsieur le Préfet.
Cette délibération a fixé les modalités de concertation selon deux catégories, les moyens d'information d'une part et les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat d'autre part. Les moyens d'information choisis par le conseil municipal sont :

- l'animation d'une réunion publique;
- l'information par voie d'affichage et plan.

Afin de pouvoir s'exprimer, le conseil municipal a choisi de permettre aux personnes intéressées de s'exprimer par la mise à disposition d'un registre d'observations à l'accueil de la Mairie.

Un débat au sein du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015 a porté sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durables. « **P.A.D.D.** » et du P.L.U. de la commune de Couiza conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme , et a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal **n° 2015/85** le 16 décembre 2015.

La délibération du Conseil Municipal de la commune de Couiza, **n°2016/74,** du 19 décembre 2016 a*, (conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme),* arrêté et communiqué aux personnes publiques associées « P.P.A. » qui ont donné un avis dans la limite de leurs compétences propres dans un délai strict de trois mois, *(articles L 123-6 et L 121-4 du code de l'urbanisme)* :

- à Monsieur le Préfet de l'Aude;
- aux services de l'Etat;
- aux personnes publiques associées autres que l'Etat;
- aux personnes consultées qui en ont fait la demande;
- aux Présidents des Etablissements publiques de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande.

Monsieur Pierre DURAND, Président de la Communauté de Communes du Limouxin, a prescrit une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza, par Arrêté n° 2017-08/01-PGDU 08 août 2017. (annexe 3)

1.1.1.: Cadre juridique de l'enquête.

- vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants et R 153-8 et suivants;
- vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et sui vants;
- vu les délibérations du conseil municipal précitées en 1.1.;
- vu l'arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2015, portant modification des compétences de l'EPCI et transfert de compétences PLU par la Communauté de Communes du Limouxin;
- Conformément aux articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme, qui rend obligatoire la concertation tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le bilan de la concertation tiré avant l'arrêt du PLU, ainsi qu'aux termes de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, un débat au sein du conseil municipal a eu lieu sur les orientations générales du P.A.D.D. deux mois au moins avant d'arrêter le projet de PLU.
- vu la décision n°E17000108/34 en date du 10 juillet de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur RAGUIN Philippe en qualité de commissaire enquêteur, Monsieur Pierre DURAND, Président de la Communauté de Communes du Limouxin, a prescrit une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza, par Arrêté n° 2017-08/01-PGDU 08 août 2017.

1.1.2.: Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Couiza.

Avec une population actuelle de 1145 habitants, la commune de Couiza prévoit d'accueillir 100 nouveaux résidents à l'horizon 2025. Cet accueil de population se traduit par la création de 37 à 39 logements prévus en extension urbaines en zones 1AU :

- LE SOULA, zone 1AU de 1,50 ha;
- LA CONDAMINE, zone 1AU de 1,60 ha;
- LA ROCO, zone 1AU de 2,7 ha;
- LES OLIVIERS en zone 2AU, de 2,25 ha, permettant de porter l'urbanisation à plus longue échéance avec 13 logements, ainsi que 24 logements en dents creuses et zones U.

Les prévisions d'évolution démographique retenues proposent une augmentation démographique de 142 personnes. Il est à noter la volonté de la commune d'une gestion plus économe des zones agricoles ou naturelles, en rendant inconstructible 8 ha par rapport à l'ancien POS.

1.2.: Information du public.

1.2.1.: Sur le déroulement de l'enquête.

L'enquête publique a été réalisée pendant 32 jours consécutifs du mardi 5 septembre 2017 au vendredi 6 octobre 2017 inclus. Pendant cette période, le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur présent à chacune des trois permanences prévues, et consulter en mairie de Couiza « siège de l'enquête », le dossier présentant le projet, faire part sur le registre d'enquête mis en place, de ses observations, propositions et contre-propositions en les consignant sur le registres d'enquête, établi sur feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, et déposer des lettres, à la mairie de Couiza aux jours et heures habituelles d'ouverture au public .

Conformément à l'article 4 du présent arrêté, et aux articles L.123-13 et L.123-10 du code de l'environnement; pendant toute la durée de l'enquête, il a été permis au public de faire parvenir ses observations et propositions par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, à l'adresse du site de la mairie de Couiza : **mairie.couiza@wanadoo.fr**

Le dossier d'enquête a pu également être consulté dès le début de l'enquête sur le site internet de la Communauté de Communes du Limouxin: **www.cc-limouxin.com.**

1.2.2.: La publicité de l'enquête a été effectuée dans les formes règlementaires dans les domaines suivants:

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté n° 2017-08/01-PGDU 08 août 2017 précité, la publicité a été réalisée dans les formes suivantes:

- par une insertion, par les soins des Services de la Communauté de Communes (Direction du service Urbanisme de la Communauté de Communes du Limouxin), dans les quotidiens locaux ou régionaux « L'Indépendant » et « La Dépêche du Midi » au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.
- et plus précisément, l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête a été publié 15 jours avant le début de l'enquête pour **LA DEPECHE DU MIDI** et pour **L'INDEPENDANT**. Celui-ci a été rappelé dans les huit premiers jours de la consultation dans ces deux mêmes journaux régionaux diffusés dans le département de l'Aude et parmi les plus lus par la population des communes de Limoux et de Couiza.

Cet avis et le dossier ont été consultables par voie dématérialisée sur le site internet de la Communauté de Communes du Limouxin: **www.cc-limouxin.com.**

Conformément à l'article 7 de l'arrêté de la Communauté des Communes du Limouxin, cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a également été affiché aux endroits habituellement réservés à cet effet, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée dans la mairie de Couiza et au Service urbanisme de la Communauté de Communes du Limouxin, promenade du Tivoli à Limoux.

Deux certificats attestant de l'accomplissement de cette formalité ont été justifiés par Monsieur le Maire de la commune de Couiza, ainsi que par Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Limouxin, et établis à la clôture de l'enquête. (annexe 6)

Par ailleurs, cet avis au public a été mis en place par le maître d'ouvrage de la Communauté des Communes du Limouxin *(responsable d'urbanisme de la mairie de Couiza)* selon les modalités de l'arrête du 24 avril 2012 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement. Ces affiches au nombre de trois (format A2 et au moins de dimension 42x59,4 cm) établies en caractères noirs sur fond jaune et dont le titre « avis d'enquête publique» était en caractères gras majuscules et d'au moins 2 cm de hauteur, étaient visibles et lisibles de la ou des voies publiques et sur les zones 1AU prévues pour la réalisation du projet du P.L.U. Ces affiches étaient visibles et lisibles des rues concernées par ces zones 1AU.

1.3.: Participation du public.

Le dossier d'enquête, dans son ensemble, réparti en 7 pièces, est bien illustré par des cartes, des plans, des photographies et des schémas. La présentation générale de l'opération , est très détaillée, objective et aisément compréhensible et assimilable par un public non initié. Les avis des personnes publiques associées PPA étaient consultables dans la pièce 7 du dossier.

1.3.1.: Pendant cette période, le public a pu se déplacer:

Le public a pu consulter le dossier présentant le projet, en mairie de Couiza, faire part sur le registre d'enquête mis en place dans la mairie, de ses observations, propositions et contre-propositions en les consignant sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, et déposer des lettres, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public :

- Mairie de Couiza: 2, Route des Pyrénées, BP 46, 11190 COUIZA «Siège de l'enquête»:

- du lundi au vendredi de: 10h00 à 12h00 et de 16h00 à 18h00.

Le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur, à la mairie de Couiza, conformément aux prescriptions de l'arrêté de la Communauté de Communes du Limouxin, « article 5 »;

- le mardi 5 septembre 2017, de 09h00 à 12h00;
- le mardi 19 septembre 2017, de 09h00 à 12h00;
- le vendredi 06 octobre 2017, de 14h00 à 17h00.

Sur le registre d'enquête déposé dans la mairie de Couiza, nous relevons 18 visites de per sonnes, « numérotées de 1 à 18 ».

1.3.2.: Examen des observations recueillies.

Le registre d'enquête déposé dans la mairie de Couiza comporte une observation écrite (O1), ainsi que treize lettres (L1 à L13) déposées et annexées aux registres d'enquête.

Le bilan de l'enquête paraît satisfaisant.

La teneur des observations est exposée dans le chapitre IV du rapport (page 27 à 32).

Le registre d'enquête qui comporte une observation, et les 13 lettres ont été transmis au commissaire enquêteur y compris un courriel, à la clôture du registre d'enquête. Dans le cadre d'un dialogue ouvert, Monsieur le président de CDC Limouxin et Monsieur le maire de la commune de Couiza, responsable de projet d'élaboration du PLU, ont pu répondre sous forme d'un mémoire réponse, à toutes les questions du public. Monsieur le maire a apporté des réponses au cas par cas: chacune d'elle a fait en préalable, l'objet d'un avis du Chef de projet du bureau d'étude UrbaDoc, au regard de la législation, des enjeux de la commune de Couiza et des objectifs fixés dans le P.A.D.D..

Récapitulatif des réponses de la commune, et avis du commissaire enquêteur.

Observation n°1;

O1, de M. PEREZ Francis demeurant : 2, chemin du Pech, 11190 COUIZA,

Les parcelles aujourd'hui cadastrées AN 38-39-40-43-44-45 seront classées en zone agricole. Elles ne présentent pas d'enjeu environnemental. Le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement de ces parcelles cadastrées AN 38-39-40-43-44-45, en ZA.

Courrier n° 1;

L1, courrier de M. FERRIER Jean-Pierre et FERRIER Jean-Louis, demeurant : 5, rue Jean Manuel FANGIO, 66000 PERPIGNAN; (8 pages)

Les parcelles n°191 et 131 sont comprises dans la zone inondable, aléa fort, sur une large bande le long de la promenade de Gournet. Elles seront classées dans la zone inconstructible du PPRI en cours d'élaboration, elles ne peuvent donc être rendues constructibles dans le PLU. La parcelle N°159 se trouve en bordure de la zone Ub d'extension pavillonnaire. Elle n'est pas concernée par un enjeu fort, mais par le risque mouvement de terrain d'aléa moyen. Elle peut facilement être rattachée à la zone Ub. Voir si la partie haute des parcelles 191 et 131 peuvent-être intégrées à la zone Ub, compte tenu que cette zone n'a jamais été inondée.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement de la parcelle n° 159 en zone Ub. Au regard du PPRI qui est en cours d'élaboration, et de l'avis de la commune qui indique que la partie haute de ces parcelles n° 191 et 131 n'ont jamais été inondées, elles pourront faire l'objet d'un classement en zone Ub, que si il est indiqué dans le PPRI, que ces parcelles ne sont pas en zone inconstructible.

Courrier n° 2;

L2, courrier de M. ARAGOU Eric demeurant : 1, route de la Chapelle, 11190 MONTAZELS;

Une partie de la parcelle B1171 pourra être classée dans la zone Uc afin qu'une maison puisse plus aisément s'implanter sur la parcelle.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement d'une partie de la parcelle B1171 en zone Uc, pour la construction d'une habitation.

Courrier n° 3 et n° 10 en complément;

L3 et **L10,** courriers de Mme CABRERA-MEYSTRE Marie-Christine, demeurant: 5 chemin du Pech 11190 COUIZA; (22 pages)

Ces parcelles AM n° 28-29-30-31-32 *s'inscrivent au sein de la trame verte et bleue de la commune. Par ailleurs, elles ne sont pas desservies par l'ensemble des réseaux, et notamment par la voirie. Au vu des enjeux environnementaux et du coût que cela représente de créer les réseaux nécessaires à l'urbanisation, ce secteur ne peut être rattaché à la zone constructible.*

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis défavorable au classement de ces parcelles en zone Uc.

Courrier n° 4 en deux exemplaires et L 9 en complément;

L4 et L9, courrier et courriel (identique) de Mme VIDAL Pierrette épouse VERGE, demeurant: 55 rue Jean-Jaurès, 11300 LIMOUX; (25 pages)

Les parcelles 77, 78, 79 sont en grande partie classées dans la zone de bruit de la RD118. Une partie des parcelles 211, 75 et 78, le long de la côte des Oliviers pourra être classée en zone constructible de manière à permettre l'implantation d'une construction. L'accès à cette habitation devra obligatoirement se faire par la côte des Oliviers.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement des parcelles 211, 75 et 78 en zone Uc, et défavorable pour les parcelles 77, 78, 79, classées en grande partie dans la zone de bruit de la RD118;

Courrier n° 5

L5, courrier de Mme NAYACH Josette, M. NAYACH Gérard, Mme NAYACH Marie-Ange épouse CARRERE, demeurant : 4, rue des Gourmets, 11190 LUC sur AUDE; (1 page)

Les parcelles regroupées en une unité foncière AN27 seront reclassées dans la zone agricole. Elles ne présentent pas d'enjeu environnemental. Le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au maintien de cette unité foncière AN 27 en zone agricole.

Courrier n° 6

L6, courrier de Mme et M. BOTHEREL Christian demeurant : Promenade de Gournet, 11190 COUIZA; (3 pages)

La parcelle AK 80 n'est aujourd'hui pas accessible sans passer par une autre parcelle privée. Toutefois, la parcelle possède une servitude de passage et un abri camping-car y est construit. Elle peut donc être incluse dans la zone Ub du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au maintien de cette parcelle cadastrée Ak 80, en zone Ub.

Courrier n° 7

L7, courrier de Mme et M. SIRE Paul demeurant : Les Oliviers, 11190 COUIZA; (2 pages).

Cette parcelle ne présente pas d'enjeu particulier et est aujourd'hui à usage de jardin. Elle peut donc être classée dans la zone Uc puisqu'elle est rattachée à la parcelle 74.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au classement de cette parcelle n°210 en zone Uc, en la rattachant à la parcelle n°74.

Courrier n° 8

L8, courrier de Mme BOIS Djamila demeurant : chemin de Coustaussa, 11190 COUIZA; (5 pages)

Les parcelles ont été classées en zone naturelle car elles n'ont pas d'accès au chemin de Coustaussa et sont actuellement boisées. Elles sont par ailleurs comprises sur leurs abords dans la trame bleue de la commune. Cette zone ne peut donc être ouverte à l'urbanisation.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis défavorable au maintien de ces deux parcelles en zone Uc

Courrier n° 9 *courrier complémentaire traité en L4*

L9, courrier complémentaire de Mme VIDAL Pierrette épouse VERGE demeurant : 55 rue Jean-Jaurès, 11300 LIMOUX; (3 pages)

Cf réponse au courrier n°4

Courrier n° 10 *courrier complémentaire traité en L3*

L10, courrier de Mme CABRERA-MEYSTRE Marie-Christine demeurant : 5 chemin du Pech, 11190 COUIZA; (5 pages)

Cf réponse au courrier n°3

Courrier n° 11

L11, courrier de M. MARRE Henry-Vincent demeurant : 3, les Pujals, 11190 COUIZA; (3 pages).

Cette parcelle a été classée en zone naturelle car elle n'est aujourd'hui pas cultivée. Elle ne présente pas d'enjeu environnemental. Le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune. En ce sens, cette parcelle pourra être classée en zone agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un <u>avis favorable</u> au maintien de cette parcelle A20 en zone agricole.

<u>Courrier n° 12</u>

L12, courrier de Mme MANAVELLA Janine, demeurant : 31, du Pont Vieux, 11190 COUIZA; (2 pages)

Les parcelles 129, 130, 131 et 138 se trouvent au sein de l'espace urbanisé. C'est un secteur à enjeux pour le développement de la commune puisque que ces terrains sont desservis par les réseaux et sont en frange du village. Ces parcelles se trouvent de fait en zone à urbaniser.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne un avis favorable au maintien de ces parcelles 129, 130, 131 et 138 au sein de l'espace à urbaniser 1AU. Il est à noter que le projet de PLU présenté devra justifier de la cohérence entre les perspectives d'accueil de nouvelles populations présentées dans le PADD et les potentialités du projet, en intégrant des objectifs quantitatifs de lutte contre la vacance, et en phasant ou limitant en conséquence l'ouverture de nouvelles zones.

<u>Courrier n° 13</u>

L13, courrier de M CABRERA Eric. Demeurant 3, impasse des Jardins, 11190 COUIZA; (3 pages)

Les parcelles ont été classées en zone naturelle car elles ne sont aujourd'hui pas cultivées. Elles ne présentent pas d'enjeu environnemental. Le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune. En ce sens, les parcelles pourront être classées en zone agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune et donne <u>un avis favorable</u> au maintien de ces parcelles* AN n° 15-16-17-21-22 *en zone agricole.

Lettre de Monsieur le Maire de Couiza du 11 octobre 2017 *(annexe 7)*

Il est à noter que dans le courrier du 11 octobre 2017 qui a été transmis le 12 octobre par courriel du secrétariat de la mairie de Couiza au commissaire enquêteur, Monsieur Jacques HORTALA, Maire de Couiza, indique que**: devant ces remarques, nous souhaitons conserver les classements des parcelles (notamment Urbaines et Agricoles) telles qu'elles étaient auparavant dans le POS, afin que les propriétaires ne soient pas lésés et que leur propriétés ne soient pas déclassées et dévaluées.**

1.3.3.: Avis et analyse du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la commune. Les réponses mentionnées sur recommandation du chef de projet UrbaDoc, ont été faites au regard de la législation, des enjeux de la commune et des objectifs fixés dans le P.A.D.D..

Les parcelles qui ont été classées en zone naturelles et qui étaient auparavant dans le POS en zone agricole ne présentent pas d'enjeu environnemental et peuvent être maintenues en zone agricole, le PLU ayant pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune. (O1, L5, L11, L13) Les parcelles qui ne sont pas concernées par un enjeu fort, mais par le risque de mouvement de terrain d'aléa moyen, (L1) ou d'enjeu particulier (L7) et dont un accès (L9-L4) ou une servitude de passage (L6) permettent une construction (L2, L12).

Toutes les demandes ne peuvent recevoir un avis favorable notamment au vu:

- du PPRI en cours d'élaboration (L1);
- de parcelles qui ne sont pas desservies par l'ensemble des réseaux, voirie ou chemin (L10, L8);
- de parcelles en grande partie dans la zone de bruit de RD118 (L9-L4).
- de parcelles comprises sur leurs abords dans la trame bleue de la commune (L8)

Suite aux demandes du public, une réponse « au cas par cas » a été faite dans les conditions réelles de l'application du droit des sols suivant les règles du PLU. De par les inquiétudes de Madame la directrice de la CDC Limouxin relevées dans la lettre du mémoire réponse, et des demandes formulées par des propriétaires de parcelles non constructibles, de la commune de Couiza, il est important de préciser que le PLU a pour objectif de maintenir l'activité agricole sur la commune et que le choix de maintenir des parcelles en ZA, alors que le PLU a pour projet de les classer en ZN, est en cohérence avec les avis de la commune et l'économie de zone constructibles entre l'ancien POS et le nouveau PLU.

Pour les quelques parcelles citées dans la synthèse des pages 6 à 9, qui resteraient en zone Ub et Uc, le commissaire enquêteur ne relève pas d'incohérence particulière. Le bilan étant de 25 parcelles classées en ZN ou ZA et 10 parcelles en Z Ub ou Uc dont 4 parcelles en Z 1AU.

1.3.3.: Examen des Avis des personnes publiques associées. (P.P.A.)

Les personnes publiques associées ont été contactées pour avis conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme. 7 PPA ont répondu personnellement par courrier, suite à la séance de délibération du conseil municipal n°2016/74 du 19 décembre 2016, considérant que le projet de PLU était prêt pour être transmis.

1 - Avis du 16 mai 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale.

L'autorité environnementale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 09 avril 2017 (article R104-25 du Code de l'urbanisme)

2 - **Avis du 28 mars 2017 de Monsieur le Préfet de l'Aude. (synthèse des P.P.A.)**

Avis favorable au projet de PLU présenté, avec les réserves suivantes:

- Justifier la cohérence entre les perspectives d'accueil de nouvelles populations présentées dans le PADD, et les potentialités du projet, en intégrant des objectifs quantitatifs de lutte contre la vacance, et en phasant ou limitant en conséquence l'ouverture de nouvelles zones ;
- Mettre en cohérence le règlement graphique et les autres documents du PLU, dont les OPA, afin que la consommation d'espace envisagée ne concerne que les zones constructibles exemptes d'enjeux écologiques forts;

- Prendre en considération les remarques figurant dans les avis joints concernant la biodiversité et les différentes projections et/ou mise en valeur des zonages environnementaux, et autres enjeux forts environnementaux;

- Intégrer dans les annexes de l'atlas des zones inondables sue l'Aude et la Sals produit par la DREAL Occitanie, ainsi que l'étude locale des zones inondables prises en compte dans le précédent POS, mais aussi les annexes sanitaires, en précisant les caractéristiques de la station d'épuration;

- Prendre en considération les remarques concernant le droit des sols, ainsi que les différentes observations contenues dans les avis joints.

3 - **Avis du 27 mars 2017 de Monsieur le Directeur de la D.D.T.M. de l'Aude.**

- Reprise par Monsieur le Préfet de l'Aude. (Avis 2)

4 - Avis du 20 mars de la C.D.P.E.N.A.F. - D.D.T.M. de l'Aude.

- Avis favorable avec les réserves suivantes suite à la séance du 02 mars 2017:

Par rapport au POS, le PLU affiche une diminution en surface du secteur urbain d'environ 17ha. Le projet affiche 2 zones classées 1AU pour une surface de 5,8 ha et 1 zone classée en 2AU de 2,25 ha, sur lesquelles est prévue une densité de 8 à 10 logements à l'hectare.

Considérant que:

- les zones urbanisées ou à urbaniser diminuent de 17ha par rapport au POS en vigueur;
- le dessin des zones urbanisées ou à urbaniser tiennent compte des risques inondations, mise à part le zone Ux située en sortie de bourg en direction d'Espéraza;
- que le règlement de la zone Ux précise que:

« une partie de la zone Ux est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Couiza-Montazels. Les dispositions règlementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant à celles qui régissent le PLU. »

- les zones 1AU et 2AU sont incluses dans le périmètre urbain;

5 - **Avis du 10 mars 2017 de M. le Préfet de l'Aude-Art**. L.124-4 de Code de l'urbanisme.

Accord portant dérogation aux dispositions de l'article L.124-4 du Code de l'urbanisme

Considérant que:

- les zones urbanisées ou à urbaniser diminuent de 17ha par rapport au POS en vigueur;
- les zones 1AU et 2AU sont incluses dans le périmètre urbain;

Considérant que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre, emploi, commerces et services: DONNE ACCORD.

6 - Avis du 08 mars 2017 du Président du Conseil départemental Pole Aménagement Durable.

A la lecture des documents transmis, deux références notoires ont été relevées , préalablement à la réunion de présentation du 28 septembre 2016:

- le rapport de présentation complété par 3 chapitres traitant de l'impact du projet sur l'environnement et l'ajout d'une annexe portant sur le classement sonore des infrastructures routières des transports terrestres définissant les secteurs affectés par le bruit dans lesquelles les constructions sont assujetties à des normes d'isolation acoustique.

Par ailleurs **en ce qui concerne les OPA, aucune réponse n'a été apportée aux observations faites par le Département qui portaient essentiellement les mesures envisagées. Au titre de l'eau et de l'assainissement un programme de modernisation pourrait être envisagé.** *Dès que le document d'urbanisme sera opposable, faire parvenir un exemplaire du PLU.*

7 - Avis du 02 février 2017 du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Se cours.

Après étude du projet de PLU de la commune de Couiza, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, émet un **avis favorable** au projet de PLU, sous réserve de l'application des prescriptions suivantes:

- accessibilité des moyens de secours à préciser dans le règlement et notamment dans les articles UA3-UB3-UC3-UE3-UX3-1AU3-A3-N3;
- la desserte par les réseaux: défense contre l'incendie;
- la prévention des feux de forêts;
- la cartographie.

Lors de l'examen conjoint des avis des services de l'Etat, la DDTM réalise le compte rendu. Cet avis récapitule un ensembles de recommandations concernant la rédaction du règlement et l'approche environnemental. Des conseils visent à améliorer la lisibilité du document d'urbanisme, pour faciliter sa mise en œuvre.

En conclusion:

La commune de Couiza répondra, point par point aux divers avis et conseils donnés par les personnes publiques associées qui ont répondus dans le délai de 3 mois. Une bonne concertation et un véritable dialogue instauré avec les services de l'Etat, permettront d'approfondir et de finaliser ce premier document PLU.

Récapitulatif des avis:

M. le Préfet	avis favorable sous réserves	Corrections et précisions du dossier à mener
DDTM	avis favorable sous réserves	Corrections et précisions du dossier à mener
M. le Préfet	donne accord	
CDPENAF	avis favorable sous réserve	Application des textes règlementaires
Département	avis du 19 octobre 2016	Corrections et précisions du dossier à mener
SDIS	avis favorable sous réserve	Application des prescriptions
MRAe	pas d'avis prononcé	

La commune n'est à ce jour, concernée par aucun Plan Local de l'Habitat. (P.D.H) Toutefois, la Communauté de Communes du Limouxin ayant prescrit un PLU intercommunal (P.L.U.i.) valant PLH, ce PLUi-H devrait se substituer au PLU de la commune de Couiza. La référence à des documents supra communaux tels que le PDH non cité au sein du projet de PLU, est importante pour rendre cohérent le projet de la commune par rapport à son environnement extérieur.

1.4. Efficience du projet.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza, il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant et en privilégiant en priorité les possibilités de densification au sein des espaces agglomérés. Dans un deuxième temps, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones établies en continuité de la partie actuellement urbanisée, permettra de conforter les possibilités d'accueillir 100 nouveaux résidents à l'horizon 2025. Cet accueil de population se traduit par la création de 37 à 39 logements prévus en extension urbaines en zones 1AU :

- LE SOULA, zone 1AU de 1,50 ha;
- LA CONDAMINE, zone 1AU de 1,60 ha;
- LA ROCO, zone 1AU de 2,7 ha;
- LES OLIVIERS en zone 2AU, de 2,25 ha, permettant de porter l'urbanisation à plus longue échéance avec 13 logements, ainsi que 24 logements en dents creuses et zones U.

L'urbanisation récente à vocation d'habitat devra privilégier les formes d'aménagement pensées dans leur ensemble et en continuité d'entités d'ores et déjà existantes, cela afin de limiter la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels. Un effort particulier devra être porté sur les modalités de mise en place d'un maillage viaire efficient, cela afin de relier les quartiers entre eux et non plus les juxtaposer. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettront de répondre favorablement à la restructuration de certains secteurs sur lesquels l'intensification de l'urbanisation est privilégiée.

A ce titre le réseau d'assainissement collectif conditionnera l'urbanisation dans le sens où il permet une urbanisation plus dense. Le reste du territoire communal conservera sa vocation agricole et naturelle en portant une attention particulière sur les espaces présentant une sensibilité environnementale accrue. Les limites entres les secteurs urbanisés et les zones agricoles feront l'objet d'un traitement spécifique par la mise en place de zones tampon.

En ce sens, le conseil municipal projette un gain de 100 habitants d'ici 2025, portant la population communale à 1300 habitants selon une progression démographique annuelle de 0,8%. modérer la consommation foncière dans la production de nouveaux logements. Le conseil municipal souhaite libérer environ 5 ha à l'urbanisation avec une densité minimale de 8 à 10 logements à l'hectare.

Conclusion:

Au terme de cette enquête publique, qui s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur en conformité avec l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Limouxin, j'ai fait part à Monsieur le Maire de Couiza , responsable du projet d'élaboration du PLU « article 3 » , des observations recueillies après la clôture de l'enquête du 6 octobre 2017, au moyen d'un Procès-verbal de synthèse que je lui ai remis par courrier postal dans les 8 jours « soit le 12 octobre 2017 » conformément à l'article 8 du présent arrêté. A l'issue d'une réunion à la mairie de Couiza qui a eu lieu le 16 octobre 2017, un mémoire réponse de Monsieur le Maire m'a été adressé par courriel le 27 octobre 2017, reprenant ainsi toutes les observations du public avec avis de la commune.

Je constate que la bonne information et la concertation ne peuvent être contestées, et que le public a pu être reçu, et s'exprimer, par 13 lettres, un courriel, et une observation écrite sans contraintes particulières.

J'ai analysé et reformulé chaque observation, j'ai fait apparaître l'avis de la commune, j'ai pris en compte l'avis du Chef de projet du bureau d'étude UrbaDoc, au regard de la législation, des enjeux de la commune de Couiza et des objectifs fixés dans le P.A.D.D.

J'ai fait part de ma position personnelle sur chaque point en prenant en compte les avis « mémoire réponse » de Monsieur le Président de la Communauté de Commune du Limouxin et de Monsieur le Maire de la commune de Couiza, ainsi que des 7 avis favorables au projet de PLU présenté, avec réserves des Personnes Publiques Associées.

CHAPITRE II - Avis motivé du commissaire enquêteur

L'enquête publique du mardi 5 septembre 2017 au vendredi 6 octobre 2017 sur la l'élaboration du PLU de la commune de Couiza, s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.

Considérant que toute personne a pu s'exprimer librement par inscription des observations sur le registre d'enquête ou par lettre ou courriels;

Considérant l'application du Code de l'urbanisme et du Code de l'Environnement;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 septembre prescrivant l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme; (PLU)

Vu le débat au sein du conseil municipal du 16 décembre 2015 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durable; (PADD)

Vu l'arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2015 portant modification des compétences de l'EPCI, et transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes du Limouxin;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2017 concernant l'achèvement de la procédure de l'élaboration du PLU en cours par la Communauté de Communes du Limouxin;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique comprenant le dossier de PLU arrêté et les avis sur le projet de PLU arrêté;

Vu que le projet est compatible avec les orientations du PADD;

Vu que le passage de POS en PLU a nécessité une refonte complète du document PLU;

Vu les 13 observations recueillies pendant l'enquête, leur analyse et les réponses au cas par cas par la commune de Couiza dans un mémoire réponse ainsi que da la CDC Limouxin, et de l'avis du commissaire enquêteur;

Vu les avis favorables avec réserves des Personnes Publiques Associées (PPA);

Vu les arguments développés dans le rapport et résumés dans ses conclusions;

Aussi, le commissaire enquêteur a un avis favorable à la refondation du POS devenu incontournable et obligatoire. Il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais de faire passer l'urbanisme à l'échelle environnementale et humaine.

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza écrit dans le plan d'aménagement durable (PADD) du PLU ouvre la commune à un développement durable et clos l'ancien POS.

Conclusion:

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couiza, tel qu'il est présenté et analysé par les services de l'Etat et le commissaire enquêteur:

Avec recommandations:

Faire les dernières mises au point, évoquées dans l'avis de la DDTM et synthétisées par Monsieur le Préfet « avis favorable avec les réserves suivantes »:

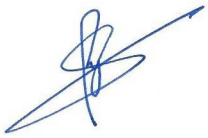
- Justifier la cohérence entre les perspectives d'accueil de nouvelles populations présentées dans le PADD, et les potentialités du projet, en intégrant des objectifs quantitatifs de lutte contre la vacance, et en phasant ou limitant en conséquence l'ouverture de nouvelles zones ;
- Mettre en cohérence le règlement graphique et les autres documents du PLU, dont les OPA, afin que la consommation d'espace envisagée ne concerne que les zones constructibles exemptes d'enjeux écologiques forts;
- Prendre en considération les remarques figurant dans les avis joints concernant la biodiversité et les différentes projections et/ou mise en valeur des zonages environnementaux, et autres enjeux forts environnementaux;
- Intégrer dans les annexes de l'atlas des zones inondables sur l'Aude et la Sals, produit par la DREAL Occitanie, ainsi que l'étude locale des zones inondables prises en compte dans le précédent POS, mais aussi les annexes sanitaires, en précisant les caractéristiques de la station d'épuration;
- Prendre en considération les remarques concernant le droit des sols, ainsi que les différentes observations contenues dans les avis joints.

Notamment:

- l'avis favorable de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, au projet de PLU, sous réserve de l'application des prescriptions suivantes:
  - accessibilité des moyens de secours à préciser dans le règlement et notamment dans les articles UA3-UB3-UC3-UE3-UX3-1AU3-A3-N3;
  - la desserte par les réseaux: défense contre l'incendie;
  - la prévention des feux de forêts;
  - la cartographie.

- dès que le document d'urbanisme sera opposable, faire parvenir un exemplaire à Monsieur le Président du Conseil départemental « Pole Aménagement ».

D'autre part, en ce qui concerne les OPA, aucune réponse n'a été apportée aux observations faites par le Département qui portaient essentiellement sur les mesures envisagées. Par ailleurs, il paraît important de programmer l'ouverture à l'urbanisation en fonction de la croissance démographique réelle en fixant notamment des conditions d'ouverture des zones 1AU et 2AU liées à des taux de remplissage effectifs des nouvelles zones ouvertes à l'habitat, tout en modérant la consommation d'espace et la mise en œuvre des principes affichés dans le PADD, sur les orientations générales en matière de protection des espaces, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (Engagement National pour l'Environnement-ENE- dite Grenelle).

Rieux-Minervois, le 2 novembre 2017

Le Commissaire enquêteur
Philippe RAGUIN