

P
L
U
i

PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

DOSSIER D'APPROBATION

0_PROCÉDURE

- 0.1. Délibérations du PLUi
- 0.2. Bilan de la concertation
- 0.3. Avis des Personnes Publiques Associées
- 0.4. Avis de la MRAe

ARRETE LE
28/02/2024

APPROUVE LE
26/03/2025

0.1

P PLAN
L LOCAL
U URBANISME
i INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

DOSSIER D'APPROBATION

0_PROCÉDURE

0.1. Délibérations du PLUi

ARRETE LE
28/02/2024

APPROUVE LE
26/03/2025

COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

SEANCE DU 26 JUIN 2019

L'an deux mille dix neuf, le vingt six juin à dix huit heures, le conseil communautaire Arize Lèze, s'est réuni au siège de la nouvelle communauté, sous la présidence de Monsieur PANIFOUS Laurent

Date de convocation : 13/06/2018
Nombre de membres en exercice : 47
Nombre de membres présents : 34
Nombre de procurations : 7
Votes pour : 41
Votes contre : 0
Abstentions : 0

Etaient présents : VANDERSTRAETEN François, SARDA Manuel (Artigat), ANTOLINI Dominique (La Bastide de Besplas), DE SAINT BLANQUAT Gilles (Les Bordes sur Arize), BAZY Jean-Marc (Camarade), COMMENGE Jean-Claude (Campagne sur Arize), HORTOLA Jacques, PORTA Christian (Carla-Bayle), MOREAUD Rosine (Castéras) MOIROT Christian (Castex), VIE Jean-François, BERGE Rémi, SIRGANT Thierry (Daumazan sur Arize), BUFFA Roger (Durfort), BUSATO Philippe (Fornex), PANIFOUS Laurent, ARNAUD Véronique (Le Fossat), COURNEIL Jean-Claude, LABORDE Jean, SACILOTTO Claudine, MOUSTY Monique, GILAMA Marie (Lézat sur Lèze), BORDALLO Ramon (Loubaut), BERDOU Raymond, MARTINEZ Rolande, DOUSSIET Claude (Le Mas d'Azil), DESCUNS Lyliane (Méras), RUMEAU Olivier (Monesple), RAUFASTE Lilian (Montfa), RESPAUD Patrice (Pailhès), MILHORAT Laurent (Sabarat), BOY Francis, TEYSSEYRE Agnès (Saint-Ybars), JALOUX Philippe (Villeneuve du Latou)

Etaient absents : GROS Christian (Le Fossat), LLUIS Claude (Lézat sur Lèze), FRANQUINE Paul (Sainte-Suzanne)

Etaient excusés : COURET Jean-Luc (Carla-Bayle), BERGE Jean-Pierre (Le Fossat), DEJEAN Jean-Paul (Gabre), HUART Valérie (Lanoux), GRANDET Véronique, BLANDINIERES Lydia, RIVES Jean-Claude (Lézat sur Lèze), POUECH Jean-Marc (Le Mas d'Azil), CAUHAPE Jean-Louis (Sieuras), SAINT-GERMAIN Pascal (Thouars sur Arize),

Procurations: COURET Jean-Luc à PORTA Christian, BERGE Jean-Pierre à ARNAUD Véronique, GRANDET Véronique à LABORDE Jean, BLANDINIERES Lydia à SACILOTTO Claudine, RIVES Jean-Claude à MOUSTY Monique, POUECH Jean-Marc à BERDOU Raymond

Objet

DELIBERATION PRESCRIVANT LA REVISION DU PLUI, DEFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET FIXANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION **2019-52**

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-31, L153-32 et L103-2 ;

Vu le PLUI approuvé le 12 mai 2015 modifié le 27 septembre 2018 ;

Vu la conférence intercommunale qui s'est tenue le jeudi 16 mai 2019 et qui a permis d'arrêter les modalités de la collaboration entre l'EPCI et les communes ;

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Arize-Lèze présente les raisons pour lesquelles la révision du PLUI de l'Arize et de son extension à la vallée de la Lèze est rendue nécessaire, à savoir:

-répondre à un besoin fort : la révision de multiples documents d'urbanisme sur le territoire afin d'engager une correction, une actualisation et une optimisation des documents ;

-offrir à des communes de la vallée de la Lèze, soumises au Règlement National d'Urbanisme(RNU), l'opportunité de se doter d'un document d'urbanisme;

-engager une réflexion de l'ensemble des élus communaux sur un projet de territoire, ce qui favorise l'émergence d'une identité communautaire ;

-permettre d'intégrer dans un règlement commun à toutes les communes des dispositions susceptibles de faciliter la résolution de problèmes qui se posent au niveau communautaire et donner une traduction réglementaire aux actions qui émergeront des études en cours ou à venir concernant notamment les bourgs centres, les réserves foncières...;

-faire cesser une situation anormale dans laquelle la Communauté de Communes, du fait de sa compétence, finance et gère les modifications de documents d'urbanisme communaux dont le champ d'action est strictement communal ;

Monsieur Le Président présente les objectifs qui seront poursuivis :

1- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels en :

- favorisant la réhabilitation des logements vacants et la reconquête des centres anciens et ruraux,
- suscitant et relançant l'attractivité démographique du territoire par la mise en place des conditions nécessaires (services, activités...) à l'accueil d'une nouvelle population,
- encourageant une offre de logement diversifiée adaptée à la demandes des différentes catégories de populations (jeunes, familles, personnes âgées,...) afin que chacun puisse y trouver sa place,
- . préservant l'atout déterminant que constitue le cadre de vie offert par le territoire;

2- Prendre en compte l'urgence climatique et le respect de l'environnement en :

- s'appuyant sur les trames vertes et bleues pour préserver les corridors écologiques
- privilégiant une gestion économe de l'espace,
- intégrant le bilan énergétique du territoire et en incitant aux « déplacements doux » respectueux de l'environnement,
- créant des conditions d'implantation du bâti favorisant les économies d'énergie

3- Orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour ;

4- Mettre en valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié.

Monsieur Le Président expose ensuite la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Monsieur Le Président ajoute enfin que la révision du PLUI de l'Arize et son extension à tout le territoire de la Communauté de Communes Arize Lèze constitue pour la collectivité une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé. Il explique qu'il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L.101-1, et L.101-2 du code de l'urbanisme.

APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU PRESIDENT ET EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :

1. de prescrire la révision du PLUI sur l'intégralité du territoire intercommunal,
2. d'approuver les objectifs poursuivis tels qu'ils sont développés, ci-dessus, dans l'exposé du Président,

Le Conseil Communautaire précise que ces objectifs sont le produit de la réflexion communautaire dans son état actuel. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLUI. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLUI.

3. de définir, conformément aux articles L.103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme, les modalités suivantes de concertation avec le public, modalités qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet:

- affichage du calendrier d'élaboration du PLUI dans les mairies et au siège de la communauté de communes,
- développement et mise à jour permanente d'une partie dédiée au PLUI sur le site internet de la Communauté de Communes,
- présentation de l'avancement du dossier sous forme d'articles, notamment dans le journal intercommunal,
- mise en place d'une exposition présentant les résultats des études et les orientations retenues pour le territoire,
- mise à disposition du public de registres où toutes les observations pourront être consignées, au siège de la Communauté de Communes, dans les 27 mairies et sur le site internet,
- réponses apportées à chacune des observations ou remarques inscrites dans ces registres dans le bilan de la concertation qui sera mis à disposition sur le site internet et, sous sa forme papier, au siège de la Communauté de Communes avant d'être versé au dossier d'enquête publique,

- organisation, en phase de travail sur la définition du projet de territoire, et en amont de l'arrêt de projet, de réunions publiques sur chacun des secteurs définis autour des 4 bourgs centres du territoire (Daumazan sur Arize, Le Fossat, Le Mas d'Azil, Lézat sur Lèze),
- réalisation d'un dossier de synthèse des différentes études qui sera diffusé via ce site internet,
- mise en ligne du dossier d'enquête publique dès que possible sur le site internet,

4. d'approuver, conformément à l'article L153-8 du code de l'Urbanisme, les modalités de collaboration avec les communes membres, arrêtées par la Conférence Intercommunale des Maires du 16 mai 2019 et énoncées dans une charte de gouvernance du PLUI annexée à la présente délibération,

5. de confier, conformément aux règles des marchés publics une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLUI à un cabinet d'urbanisme non choisi à ce jour,

6. de donner délégation au Président de la Communauté de Communes Arize Lèze pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLUI,

7. de solliciter de l'État conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLUI,

8. de solliciter des subventions de l'Etablissement Public Foncier Occitanie, du Conseil Régional Occitanie, du Conseil Départemental de l'Ariège et de tous autres organismes susceptibles de financer cette opération.

9. d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLUI au budget de l'exercice considéré en section d'investissement,

10. d'associer à la révision du PLUI, les personnes publiques citées aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-10 du code de l'urbanisme,

11. de consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13,

12. Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Madame la Préfète de l'Ariège ;
- à Madame la Présidente du Conseil Régional ;
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental ;
- aux Présidents des Chambres de Commerce et d'Industrie, de Métiers et de l'Artisanat et d'Agriculture ;
- au Président de ou des établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan ;
- au Président de l'Organisme de Gestion du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises,

13. Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage au siège de l'EPCI et en mairies des communes membres durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

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

Pour copie conforme

Le Président,
Laurent PANIFOUS

**Organisant les modalités de collaboration des communes
à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Arize Lèze**
annexée à la délibération prescrivant la révision du PLUi,
définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation.

1-PREAMBULE

La Communauté de Communes Arize Lèze s'engage, par délibération du Conseil Communautaire, sur une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Arize (PLUi de 14 communes) pour une extension à l'ensemble de ses 27 communes membres.

Le PLUi de l'Arize a été approuvé le 12 mai 2015. Le PLUi de l'Arize constituait lors de son élaboration une référence : 1er PLUi du Département de l'Ariège. Cette expérience enrichissante a permis de créer auprès des élus une réelle culture en matière d'Habitat et d'Urbanisme et une solidarité territoriale renforcée. Le PLUi de l'Arize s'est inscrit, dès le départ, dans une logique de développement durable conformément aux préconisations du Grenelle de l'environnement. Une trame Verte et Bleue a été établie, la maîtrise des espaces ouverts à l'urbanisation s'est inscrite au cœur du projet. Ce projet de territoire a été remarqué pour sa co-construction avec les communes membres et les Personnes Publiques Associées.

La présente révision s'inscrit dans la même conception co-constructive. Il convient donc de la considérer comme un prolongement, une adaptation du PLUi de l'Arize et des PLU communaux existants sur le territoire de La Lèze.

Aujourd'hui, la révision du PLUi est rendue nécessaire pour :

- répondre à un besoin fort : la révision de multiples documents d'urbanisme sur le territoire afin d'engager une correction, une actualisation et une optimisation des documents ;
- permettre à des communes soumises au Règlement National d'Urbanisme(RNU) et qui n'y auraient pas accès autrement de se doter d'un PLU. En effet, le RNU est intangible et ne peut évoluer au rythme des besoins locaux, alors qu'en revanche, tous les documents d'urbanismes dont le PLUi sont modifiables et révisables ce qui permet de les adapter aux besoins du territoire en fonction des évolutions du contexte ou des projets communaux ou intercommunaux ;
- engager une réflexion de l'ensemble des élus communaux sur un projet de territoire, ce qui favorise l'émergence d'une identité communautaire ;
- permettre d'intégrer dans un règlement commun à toutes les communes des dispositions susceptibles de faciliter la résolution de problèmes qui se posent au niveau communautaire ;
- faire cesser une situation anormale dans laquelle la communauté de communes, du fait de sa compétence, finance et gère les modifications de documents d'urbanisme dont la compétence et le champ d'application sont strictement communaux. En effet, le gaspillage que provoquent les modifications de documents communaux est et restera difficile à justifier si nous prolongeons la situation actuelle ;
- donner une traduction réglementaire aux actions qui émergeront des études en cours ou à venir concernant notamment les bourgs centres, les réserves foncières...

2. LES ENJEUX

Les enjeux d'un PLUi peuvent se décliner sous forme d'un ensemble de défis. Il s'agit, en effet, de créer, au moyen de dispositions réglementaires graphiques et écrites, les conditions nécessaires au développement territorial par la création de logements, d'activités ou d'équipements et cela, tout en promouvant une gestion économe de l'espace, les économies d'énergie, la solidarité entre communes, la sauvegarde de la biodiversité, la protection du patrimoine, l'attractivité du territoire et de son cadre de vie...

Conscient de la multiplicité de ces exigences, potentiellement contradictoires, le Conseil Communautaire donne à son PLUi les objectifs suivants :

-permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysannes et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels remarquables ;

-favoriser la réhabilitation des logements vacants et la reconquête des centres anciens et ruraux ;

-susciter et relancer l'attractivité démographique du territoire en garantissant notamment :

- . les conditions d'accueil d'une nouvelle population (services, activités...),
- . une offre de logement diversifiée adaptée aux différentes populations du territoire (jeunes, personnes âgées,...) afin que chacun puisse y trouver sa place,
- . la préservation de l'atout déterminant que constitue le cadre de vie offert par le territoire;

-orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural et définir les grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour,

-préserver l'environnement en créant des conditions d'implantation favorisant les économies d'énergie notamment en intégrant et en valorisant le bilan énergétique du territoire et en incitant aux déplacements respectueux de l'environnement,

-mettre en valeur un patrimoine riche et diversifié,

3. LE PRINCIPE DE CO-CONSTRUCTION

Le PLUi n'est pas la somme des PLU communaux, il est le produit d'un travail qui se nourrit des réalités locales dans la mesure où sa traduction réglementaire s'effectue à l'échelle de la parcelle, où les communes conservent une compétence étendue en matière d'aménagement et où les maires continuent à assurer la délivrance des autorisations d'urbanisme.

C'est pourquoi, les Maires affirment comme préalable indispensable à la construction du document que les élus et les techniciens des communes puissent prendre toute leur part au processus de révision du PLUi en tant que dépositaires de la connaissance de leur territoire communal et promoteurs de projets locaux.

Il est affirmé ici que le futur PLUi devra se construire dans un esprit de compromis, de solidarité et de coopération afin d'aboutir à un projet respectant les préoccupations de chacun dans une ambition communautaire partagée.

Le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible des projets communs correspondant aux besoins du territoire.

Afin de mieux appréhender ces enjeux locaux, pour garantir la pertinence du diagnostic, mais aussi l'élaboration de la partie réglementaire, la place pleine et entière des communes au sein de la révision du document constitue un point fondamental. Pour garantir l'effectivité de cette collaboration, il est proposé que la Communauté de Communes:

- se dote d'instances créées à cet effet,
- valide des modalités d'information des communes et de répartition du travail entre Communauté de Communes et Conseils Municipaux.

4. UNE GOUVERNANCE PAR DES INSTANCES DE COOPERATION

Le Président ou le Vice-Président délégué à l'Urbanisme pilote la révision du PLUi. Il est chargé de fédérer, d'impulser et d'entretenir une dynamique de projet communautaire tout en facilitant l'implication des élus communaux.

Le Conseil Communautaire

Le Conseil Communautaire doit approuver la stratégie, les objectifs et les orientations du PLUi au cours des différentes étapes. Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi se tiendra au sein du Conseil Communautaire. Le Conseil Communautaire arrête et approuve le PLUi.

Le Comité Technique

Dans le cadre de la révision du PLUi, la Communauté de Communes Arize-Lozo constitue un Comité Technique composé notamment des représentants de la Communauté de Communes (par l'intermédiaire de la commission d'urbanisme par exemple), des communes, du Conseil Départemental de l'Ariège, de l'Etat (par l'intermédiaire de la DDT, la DREAL et de l'ABF) et des autres acteurs majeurs du territoire (CAUE, les 3 Chambres consulaires, PNR, PETR, etc.) et le cas échéant, des personnes publiques associées. Ce Comité technique se réunira régulièrement et sera consulté pour un avis technique selon les thématiques abordées.

La Commission PLUI

La Commission PLUI est la cheville ouvrière de ce dispositif. C'est elle qui veille à la bonne marche de la révision du PLUi.

Elle se compose des membres de la Commission « Urbanisme et Habitat » de la Communauté de Communes, d'élus référents chacun de l'un des 4 secteurs définis autour des 4 bourgs centres du territoire et d'élus délégués à la Communauté de Communes (dans la limite de un par commune) qui souhaitent s'investir plus particulièrement dans l'élaboration du PLUI.

La commission a pour mission, l'étude, le suivi et l'analyse des pièces produites par le Bureau d'Etudes retenu à l'issue de la consultation organisée en vue de l'attribution du marché. Elle constitue aussi l'interface entre la Communauté de Communes, le Bureau d'Etudes, d'une part, et les communes, d'autre part. Elle met en œuvre leur collaboration.

Pour cela, elle participe à la création des documents de concertation à destination des communes ou du public. Elle organise et anime conjointement avec le Bureau d'Etudes les réunions de présentation et de préparation impliquant la totalité des Conseils Municipaux sur les 4 secteurs définis par le Conseil Communautaire, pour:

- présenter et expliquer le diagnostic, notamment pour exposer ses incidences sur le projet du territoire,
- préparer la réflexion sur le PADD et le vote du projet retenu,
- évaluer les scénarii de développement,
- présenter les principes d'élaboration et les enjeux du zonage, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement écrit,
- préparer leur élaboration dans le respect des principes énoncés dans le PADD et des contraintes et servitudes énoncées dans le diagnostic.

La commission PLUI met également en œuvre la concertation du public dans les conditions énoncées dans la délibération de prescription.

Enfin, elle perdure au-delà de l'approbation du PLUI puisqu'elle est chargée du suivi du Document d'Urbanisme selon des modalités adoptées par le Conseil Communautaire lors de l'arrêt du PLUI.

Dans l'attente de la constitution de la commission PLUI, la Commission « Urbanisme et Habitat » de la Communauté de Communes est chargée de la rédaction du cahier des charges de l'étude.

Le Comité de Pilotage

Le Comité de pilotage (COPIL) du PLUi est l'instance politique coordinatrice du projet. Le COPIL porte le projet politique sur l'ensemble des thématiques du PLUi. Il définit les axes de travail et il valide les propositions et les documents de concertation élaborés par le BE et la Commission PLUI.

Il établit l'ordre du jour de la conférence intercommunale des maires du PLUi.

Le COPIL est également chargé d'arbitrer les propositions du Bureau d'Etudes sur l'expression du projet politique (PADD), la répartition des zones d'activités, les emprises respectives des zones agricoles et naturelles, les objectifs de créations de logements par communes, et plus généralement sur toutes les étapes déterminantes de l'avancée du PLUi.

Le COPIL est garant du bon suivi du projet et de la tenue du calendrier. Il suit et les différentes étapes d'avancée de la procédure de révision du PLUi.

Il reçoit les personnes publiques associées en tant que de besoin.

Le comité de pilotage est composé des Maires des 27 communes, membres de droit, (ils peuvent se faire accompagner ou représenter), du Président de la Commission « Urbanisme et Habitat » et des 4 élus référents des secteurs définis sur le territoire.

La Conférence Intercommunale des Maires

La Conférence Intercommunale des Maires est présidée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes et Monsieur le Vice-président en charge de l'urbanisme. Elle rassemble les 27 maires de la Communauté de Communes Arize Lèze. Le Maire de chaque commune peut être accompagné ou représenté par l' élu municipal siégeant à la commission PLUi.

La Conférence intercommunale des maires du PLUi constitue un espace de collaboration entre les 27 maires et les instances communautaires. Elle sera également un lieu de présentation et d'échanges sur l'avancement de la révision du PLUi.

Par ailleurs, elle se réunira spécifiquement à deux étapes précises de la procédure, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme créées par la Loi ALUR :

- 1 - Au début de la procédure, pour débattre des modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes avant la délibération du Conseil Communautaire arrêtant ces modalités
- 2 - Après l'enquête publique du PLUi pour une présentation des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Elle se réunira également, en complément, juste avant l'arrêt du projet de PLUi afin de mettre en lumière la force du projet de territoire. L'ordre du jour de cette conférence sera établi préalablement par Monsieur le Président en fonction:

- des points thématiques à développer et nécessitant une information ou l'avis des maires,
- des questions diverses portées par un ou plusieurs élus (maire ou membre du comité de pilotage) rapporteur thématique ou géographique (à formaliser par un courrier) ou transmises par le Bureau d'Etudes.

Les groupes de travail thématiques

Ces groupes de travail thématiques sont susceptibles d'être organisés. Ils ont pour objet le suivi des études thématiques qui seront mises en place par le comité de pilotage.

Les membres de la commission PLUi et notamment les référents PLUi composeront obligatoirement la base des groupes de travail thématiques.

Le choix des ateliers à mettre en place émergera des propositions du Bureau d'Etudes et des besoins du territoire tels qu'ils seront relayés par les élus dans les différentes instances d'élaboration du PLUi.

5. L'ORGANISATION DE LA CO-CONSTRUCTION

Information des Conseils Municipaux

Les communes seront conviées à participer aux instances d'élaboration du PLUi et aux ateliers thématiques en envoyant des délégués. Il reviendra à ces délégués de communiquer au fil de l'eau auprès de leurs collègues sur l'avancement du processus.

Pour une présentation plus formelle des documents composant le PLUi, le territoire sera partagé en 4 grands secteurs définis autour des 4 bourgs centres. Des réunions de présentation des grandes étapes de l'élaboration du PLUi seront organisées à DAUMAZAN SUR ARIZE, LE FOSSAT, LEZAT SUR LEZE et Le MAS d'AZIL.

Elles réuniront l'ensemble des Conseils Municipaux du secteur et auront lieu :

- à la fin du diagnostic,
- avant les débats communaux sur le PADD,
- avant les élaborations des OAP et du zonage/règlement,
- avant l'arrêt pour une présentation du projet.

La Communauté de Communes Arize Lèze pourra effectuer des présentations de l'avancée du dossier dans chaque commune (Conseil Municipal) sur demande du Maire, dans des cas de complexité particulière et notamment en amont de l'arrêt du projet.

Co-Construction

En fonction de leur nature et de leur statut les différents documents composant le PLUI seront élaborés selon des modalités différentes.

Diagnostic

Après présentation en réunion de secteur, les communes disposeront d'un délai d'un mois pour proposer des modifications ou des compléments au document avant que celui-ci soit validé par le comité de pilotage.

Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Ce projet politique territorial doit faire l'objet d'un débat dans chaque Conseil Municipal qui émet un avis motivé à destination du Conseil Communautaire. Ce dernier peut donc prendre connaissance de ces avis avant d'engager le débat communautaire.

Règlement graphique

Le zonage est construit au niveau communal sur propositions du Bureau d'Etudes qui assiste le Conseil Municipal dans ce processus. Le produit de ce travail est présenté à la commission PLUI, laquelle s'assure de sa cohérence avec le projet de territoire et, plus précisément, de sa conformité avec les orientations du PADD et avec les prescriptions du scénario de développement retenu.

Le zonage intercommunal ou règlement graphique est validé par le comité de pilotage. Il sera ultérieurement adopté lors du vote du conseil Communautaire consacré à l'arrêt du PLUI.

Règlement écrit

Le règlement écrit est présenté aux Conseils Municipaux pour y être débattu. Suite à ce débat, des modifications ou des ajouts sont proposés et soumis à l'examen du comité de pilotage lequel décide ou non de les valider.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des OAP sont obligatoirement mises en place pour chaque zone à urbaniser (AU) du territoire. Un projet d'OAP, pour chaque zone AU, est élaboré conjointement par le Bureau d'Etudes et le Conseil Municipal concerné, après validation par la commission PLUI de principes généraux concernant leur élaboration.

Les élus municipaux examinent les propositions finalisées par le Bureau d'Etudes, du double point de vue de leur pertinence et de leur faisabilité. Les communes transmettent ensuite les propositions du Conseil Municipal au Comité de Pilotage qui les valide.

Règlement des divergences de point de vue

A l'issue de ce processus de co-construction, des points de désaccord peuvent subsister entre la communauté de communes et une ou plusieurs communes. Dans le respect du projet intercommunal, les communes feront connaître leurs éventuels points de désaccord, de façon argumentée (l'officialisation d'un désaccord majeur donnera lieu à un échange de courrier entre le Maire et le Président de la Communauté de Communes). Ce désaccord pourra concerner :

- le PADD,
- Le projet de PLUI soumis à l'arrêt du Conseil Communautaire.

Le Conseil Communautaire tranchera, en dernière instances, sur ces divergences de point de vue.

6. CONCLUSION

Les conditions de collaboration entre les communes et les instances intercommunales étant ainsi déclinées, il est affirmé que celle-ci n'a de sens que dans le cadre d'un engagement fort de tous les élus du territoire.

Il est notamment rappelé que :

- **la permanence, l'assiduité et l'engagement personnel des participants aux différentes instances est une condition de la réussite pour la révision du PLUi ainsi que pour le respect du calendrier.**
- **la communication régulière et exhaustive des informations est indispensable au bon déroulement de la procédure.**
- **L'association des citoyens, et en particulier des propriétaires, à l'élaboration du zonage constitue la clef de réussite pour le PLUi Arize Lèze**



COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE-LEZE

Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conseil communautaire du 15 septembre 2022

Le Fossat

Cette réunion de présentation a pour objectif de débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Arize-Lèze.

A. LISTE DES ANIMATEURS

- Jean-Claude COURNEIL, Le Président (CCAL), Maire de Lézat-sur-Lèze,
- Laurent MILHORAT, Vice-président à l'urbanisme et l'habitat (CCAL), Maire de Sabarat,
- Hervé BARTHE, Directeur Général (CCAL),
- Lucie RENARD, bureau d'études Cittànova.

B. INTRODUCTION ET OBJET DE LA REUNION

Le Vice-président Laurent MILHORAT explique que : Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme».

Ainsi, les communes sont invitées à débattre du PADD au sein de leur conseil municipal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, traduit la volonté politique d'Arize Lèze pour le développement de son territoire. Ce document doit être concis et clair afin de faciliter sa communication auprès de la population, des institutionnels et de tous les acteurs de l'aménagement.

Plusieurs moyens ont été mis en place afin d'associer largement l'ensemble des communes à l'élaboration de ce document :

- Un « cahier d'intentions » a été transmis à l'ensemble des communes et des partenaires afin que chacune puisse se positionner et hiérarchiser les enjeux du territoire,
- Cinq ateliers ont été réalisés sur deux journées afin de travailler les grandes orientations d'aménagement du territoire,
- De nombreuses réunions de travail sous différents formats ont été organisées (Comité technique, Comité de Pilotage, Bureau communautaire, réunions avec les Personnes Publiques Associées, ...).

Le PLUi s'articule autour d'un projet global et de trois axes d'actions :

Arize Lèze, un territoire où il fait bon vivre à découvrir et à adopter :

- Axe 1 : un territoire en évolution constante au service de sa population,
- Axe 2 : un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité,
- Axe 3 : des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux.

C. SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

La parole est laissée aux élus afin qu'ils puissent faire part de leurs remarques et interrogations (en italique dans le présent compte-rendu), elles sont synthétisées ci-dessous :

- *Les lacs sont identifiés comme des vecteurs de l'attractivité économique, est-il possible d'en créer de nouveaux ?*
 - Le PADD n'interdit pas la création de nouveaux lacs sur le territoire. Cependant, ce type d'aménagement nécessite de nombreuses autorisations indépendantes du futur PLUi.
 - Pour les étendues d'eau close d'une superficie supérieure à 1 000 m², une demande ou déclaration d'autorisation auprès de la police des eaux est à effectuer en fonction de la taille et localisation de votre projet (zone humide ou non). Si sa profondeur est supérieure à 2 m, une demande d'autorisation supplémentaire est à effectuer en mairie pour avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).
- *Une densité de 12 lgt/ha pour les nouveaux projets sur l'ensemble de la communauté de communes paraît élevée ?*
 - Une gradation de la densité sera appliquée en fonction de l'armature territoriale définie dans le projet de territoire : ainsi une densité plus importante est attendue sur les centres que dans les villages.
 - Le PLUi permettra de retravailler les formes urbaines afin d'offrir plusieurs types de formes d'habiter. Le modèle de développement de la dernière décennie a eu pour conséquence d'augmenter l'étalement urbain et de surconsommer de l'espace agricole ou naturel.
 - Un des enjeux du PLUi est de diversifier l'offre de logement du territoire afin de répondre à toutes les étapes des trajectoires résidentielles. Le parc de logements doit donc se diversifier pour répondre aux besoins du plus grand nombre.
 - De nouveaux modèles de développement doivent être trouvés pour construire mieux et de façon plus durable.
 - Le PLUi doit répondre au cadre législatif (lois et documents supra-communaux). Ainsi, pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réduite à minima de moitié par rapport à la dernière décennie.
 - Les Personnes Publiques Associées, notamment la DDT, seront très vigilantes sur la question de l'impact du document d'urbanisme sur l'environnement et notamment la consommation d'espaces.
- *L'aménagement des abords des rivières pour la baignade n'est pas compatible avec la protection de la biodiversité.*
 - L'enjeu du PLUi est de trouver un équilibre entre le développement touristique et la protection des qualités environnementales du territoire.
 - L'aménagement des abords des rivières devra être effectué sur les espaces présentant le moins de sensibilité environnementale et paysagère.
- *Quand sera connue les capacités de développement par commune ?*
 - Le démarrage de la phase réglementaire a eu lieu en septembre, plusieurs ateliers communaux seront organisés afin d'avancer pas à pas dans la définition des pièces réglementaires. L'un des ateliers sera consacré à la future zone urbaine et aux capacités foncières par commune.

- *De nombreux centre-bourgs sont situés en zone rouge des PPR ne permettant pas aux granges situées dans le tissu urbain de changer de destination et dégrade ainsi l'image des bourgs. Les élus souhaitent qu'il soit offert la possibilité à ces bâtiments de changer de destination afin de créer des espaces de vie à l'étage et des espaces de stationnement en rez-de-chaussée.*
 - La volonté des élus a été portée à la connaissance des services de la DDT lors des différentes réunions de travail sur le PLUi. Les PPR étant des documents supra-communaux, ils s'imposent au PLUi qui ne peut déroger aux dispositions réglementaires des PPR.
- *Le PLUi devra règlementer les zones de développement du photovoltaïque au sol.*
 - La politique intercommunale de développement des énergies renouvelables devra être traduite dans le PLUi. A ce stade de la réflexion, il est prévu d'interdire les énergies renouvelables sur les sites à enjeux paysagers et environnementaux.

L'assistance n'ayant plus de questions, la séance est clôt.



COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE-LEZE

Compte-rendu de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables aux élus communaux

19 Avril 2022 à Lézat-sur-Lèze

20 Avril 2022 au Fossat

11 Mai 2022 au Mas-d'Azil

12 Mai 2022 à Daumazan-sur-Arize

Cette réunion de présentation a pour objectif de présenter aux élus communaux le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze.

A. LISTE DES ANIMATEURS

- Laurent MILHORAT, Vice-président à l'urbanisme et l'habitat (CCAL), Maire de Sabarat,
- Lucie RENARD, bureau d'études Cittànova.

B. INTRODUCTION ET OBJET DE LA REUNION

Lucie RENARD du bureau d'études Cittànova présente les objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : ce document va permettre au territoire de se doter d'un projet d'aménagement d'ensemble et de règles d'urbanisme communes, pour être en phase avec la réalité de son fonctionnement et de son organisation et mieux répondre aux enjeux de demain.

Pour les dix à quinze années à venir, le PLUi va ainsi établir des orientations et une stratégie d'aménagement du territoire Arize Lèze, ainsi que localiser les futurs secteurs de développement et les espaces à préserver, mais aussi définir les règles de construction à respecter. Dès son entrée en vigueur, le PLUi sera le nouveau document d'urbanisme pour l'ensemble des 27 Communes de l'intercommunalité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, traduit la volonté politique d'Arize Lèze pour le développement de son territoire. Ce document doit être concis et clair afin de faciliter sa communication auprès de la population, des institutionnels et de tous les acteurs de l'aménagement.

Les différentes réunions, organisées par secteur, de présentation du Projet d'Aménagement de Développement Durables ont pour objectif de restituer aux élus du territoire la réflexion actuelle des élus intercommunaux sur leur projet de territoire.

Suite aux différentes rencontres avec les communes, le PADD sera amendé des différentes remarques et observations pour ensuite être débattu en conseil communautaire. Les Conseils Municipaux seront également invités à débattre du PADD en suivant.

La phase règlementaire (zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation) démarrera en Juin. La volonté est de finir cette phase pour la fin d'année 2022/début 2023.

Plusieurs moyens ont été mis en place afin d'associer largement l'ensemble des communes à l'élaboration de ce document :

- Un « cahier d'intentions » a été transmis à l'ensemble des communes et des partenaires afin que chacune puisse se positionner et hiérarchiser les enjeux du territoire,
- Cinq ateliers ont été réalisés sur deux journées afin de travailler les grandes orientations d'aménagement du territoire,
- De nombreuses réunions de travail sous différents formats ont été organisées (Comité technique, Comité de Pilotage, Bureau communautaire, réunions avec les Personnes Publiques Associées, ...).

L.RENARD débute ensuite la présentation du PADD en invitant les personnes présentes à compléter et amender si besoin les différents éléments présentés. Le PADD présenté est un projet global construit pour répondre aux objectifs législatifs mais qui est nourri de tout le travail effectué par les communes (ateliers, cahiers d'intention).

C. SYNTHESE DES ECHANGES

Au cours des différentes réunions de présentation, plusieurs thématiques ont été abordées (en italique dans le présent compte-rendu), les questions et remarques sont synthétisées ci-dessous :

Attractivité du territoire :

- *Les petites communes vont-elles être défavorisées par le PLUi au bénéfice du développement des polarités ?*
 - L'objectif du PLUi est d'accompagner l'accueil de nouveaux habitants tout en rééquilibrant les polarités du territoire.
 - Une armature territoriale a été définie dans le PADD afin de guider les choix d'urbanisation et de développement :
 - Les 4 centres : il s'agit des quatre polarités du territoire qui disposent d'une gamme de services, d'équipements et de commerces permettant de répondre aux besoins des habitants : Daumazan-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, le Mas-d'Azil.
 - Les 8 bourgs : ils servent de relais dans l'organisation territoriale grâce à la présence de commerces et de services de proximité : Artigat, La Bastide-de-Besplas, Les Bordes-sur-Arize, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars,
 - Les 15 villages : ils ont une économie davantage tournée vers l'agriculture : Camarade, Castéras, Castex, Durfort, Fornex, Gabre, Lanoux, Loubaut, Méras, Monesple, Montfa, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou, Sainte-Suzanne.
 - Le PADD a pour objectif d'afficher une ambition d'accueil sur chaque commune de l'intercommunalité. Ainsi, chaque commune aura des possibilités de développement, adaptées à ses capacités.
- *Les surfaces constructibles vont être fortement réduites et obérer l'attractivité résidentielle du territoire.*
 - Le PLUi doit répondre au cadre législatif (lois et documents supra-communaux). Ainsi, pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réduite à minima de moitié par rapport à la dernière décennie.
 - La loi propose d'intervenir en priorité sur les espaces d'ores et déjà consommés et n'ayant pas de vocation agricole ou naturelle (les friches, les dents creuses, les logements vacants...) avant de consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour le développement de l'urbanisation (définition de zones constructibles).
 - Lors de la phase règlementaire et de la définition des zones constructibles, les travaux devront s'appuyer sur la connaissance fine du terrain par les élus communaux, permettant ainsi de définir un potentiel urbanisable le plus opérationnel possible. Les terrains ne pouvant être urbanisés pour diverses raisons (rétention foncière, topographie trop contraignante, présence de risques...) ne devront donc pas être définis comme constructibles, afin de ne pas freiner le développement du territoire.
 - Certains documents d'urbanisme en vigueur offrent des surfaces urbanisables conséquentes, or peu de projets de constructions sont menés en raison de la faible mobilisation de ce potentiel : certains terrains font l'objet de rétention foncière, de spéculation, ou encore ont des contraintes d'aménagements trop fortes, ...

- Les gestionnaires de réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...) seront également associés à la réflexion afin de connaître les capacités d'extensions des réseaux existants. Le développement urbain devra être concentré sur les sites ne nécessitant pas ou peu d'investissements publics.
- Les Personnes Publiques Associées, notamment la DDT, seront très vigilantes sur la question de l'impact du document d'urbanisme sur l'environnement et notamment la consommation d'espaces.
- *Il faudra veiller à ne pas avoir des parcelles trop petites.*
 - Le PLUi permettra de retravailler les formes urbaines afin d'offrir plusieurs types de formes d'habiter. Le modèle de développement de la dernière décennie a eu pour conséquence d'augmenter l'étalement urbain et de surconsommer de l'espace agricole ou naturel.
 - De nouveaux modèles de développement doivent être trouvés pour construire mieux et de façon plus durable.
 - Un des enjeux du PLUi est de diversifier l'offre de logement du territoire afin de répondre à toutes les étapes des trajectoires résidentiels. Le parc de logements doit donc se diversifier pour répondre aux besoins du plus grand nombre.

Diversification du parc de logements :

- *Un réel besoin de logement en location a été identifié.*
 - L'offre de logement locatif permet de répondre à une diversité de besoins : un jeune souhaitant quitter le domicile familial, un jeune couple arrivant sur le territoire, une personne âgée n'ayant plus les moyens ou les capacités d'entretenir son habitation et désirant un logement plus petit à proximité des services et commerces, ...
 - L'ambition du PLUi est de diversifier l'offre de logement pour répondre aux différents besoins.
 - Au travers le travail sur les formes urbaines, le PLUi pourra accompagner l'aménagement de logements locatifs sur le territoire.
- *Le PLUi accompagne-t-il la création d'habitat alternatif ?*
 - L'habitat alternatif pourra être envisagé sur certains secteurs du territoire. Toutefois, un échange avec les services de l'État devra avoir lieu sur cette question.
 - Cet habitat doit participer au panel d'offres à proposer mais devra se conformer aux enjeux en matière d'intégration paysagère, de salubrité, de réduction de la consommation foncière, de lien social... au même titre que les autres types d'habitat.

Énergies renouvelables :

- *Les Architectes de Bâtiments de France (ABF) refusent toute installation de panneaux photovoltaïques en toiture dans les sites inscrits.*
 - En parallèle de l'élaboration du PLUi, une étude sur la redéfinition des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques a été lancé par l'intercommunalité.
 - La protection au titre des monuments historiques génère un périmètre de 500 mètres autour de chaque monument et donc des règles spécifiques pour les projets susceptibles de modifier les abords (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsqu'une construction est située dans le champ de visibilité et un avis simple hors de ce champ).
 - Lorsque le Monument Historique s'insère dans un environnement urbain, ces dispositions peuvent apparaître comme « arbitraires », c'est pourquoi la démarche d'instauration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) a été proposée par l'ABF dans 7 communes. En effet, les enjeux sont différents selon la localisation du Monument.

- Les PDA permettront d'identifier l'ensemble des éléments qui ont un réel intérêt patrimonial autour du Monument, en fonction des spécificités locales. Au-delà de constituer une Servitude d'Utilité Publique (SUP), ces PDA seront complémentaires au règlement du PLUi pour la préservation du patrimoine bâti, dans un contexte de densification des tissus urbains existants (afin de limiter la consommation d'espaces).
- Ainsi, une discussion aura lieu lors de cette étude avec les Architectes des Bâtiments de France. Elle permettra notamment d'aborder la question des énergies renouvelables.
- Le PLUi devra également traduire les stratégies ENR de l'intercommunalité.

Bâtiments pouvant changer de destination :

- *Le changement de destination des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole sera-t-il possible dans le futur document d'urbanisme intercommunal ?*
 - Cette volonté est affichée dans le PADD. La phase réglementaire permettra d'identifier les bâtiments ayant la capacité de changer de destination. Plusieurs critères devront être vérifiés : la présence de réseaux, l'absence de risques, l'impact sur l'activité agricole, ...
 - Le PLUi offre la possibilité aux bâtiments identifiés de changer de destination. Cependant, chaque projet sera analysé par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) qui formulera un avis pour chaque projet.

La gouvernance

- *Quelle est la place des élus communaux dans l'élaboration du PLUi et de ses modifications ultérieures éventuelles ?*
 - Ces réunions de présentation du PADD ont pour objectif d'aller à la rencontre de toutes les communes afin de leur présenter le PADD et d'apporter des explications si nécessaire.
 - Les communes seront étroitement associées durant cette phase réglementaire, selon un calendrier et une méthodologie en cours de finalisation et qui seront prochainement communiqués aux communes. Il est envisagé plusieurs rencontres communales (en groupe ou individualisées). L'idée est de faire primer l'intérêt collectif et non l'intérêt individuel, en particulier lors de l'établissement du zonage.
 - Le PLUi sera en constante évolution à la suite de son approbation au regard de l'étendue du territoire qu'il couvre. Les élus communaux seront donc, comme pour l'élaboration du PLUi, associés à la réflexion.
- *Comment seront intégrés les documents d'urbanisme communaux à la réflexion du PLUi ?*
 - Le cadre législatif a évolué depuis l'approbation des documents d'urbanisme communaux avec la promulgation de la loi « Climat et Résilience » en Aout 2021.
 - Le PLUi remplacera l'intégralité des documents actuellement en vigueur lorsqu'il sera exécutoire.
 - Le retour d'expérience des élus sur leur document d'urbanisme alimentera la réflexion lors de la phase réglementaire.
 - Au regard de l'objectif de réduction de la consommation d'espace, la majorité des espaces constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ne pourra être maintenue.

D. SUITE DE L'ETUDE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être débattu en conseil communautaire. Chaque conseil municipal est également invité à débattre de ce document. Il sera ensuite présenté à la population au cours de plusieurs réunions publiques.



COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

SEANCE DU 28 FEVRIER 2024

L'an deux mille vingt quatre, le 28 février à dix-huit heures trente, le conseil communautaire Arize Lèze, s'est réuni au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur COURNEIL Jean-Claude

Date de convocation : 19/02/2024
Nombre de membres en exercice : 46
Nombre de membres présents : 40
Nombre de procurations : 3
Votes pour : 37
Votes contre : 4
Abstentions : 2

ETAIENT PRESENTS : VANDERSTRAETEN François (Artigat), ANTOLINI Dominique (La Bastide de Besplas), CAMPS Frédéric, DUFOSSE Dominique (Les Bordes sur Arize), BAZY Jean-Marc (Camarade), COMMENGE Jean-Claude (Campagne sur Arize), SANS Jean-François, ALLEN Vincent (Le Carla Bayle), MOREAUD Rosine (Castéras), COURTIAL Anne (Castex), MAURETTE Carole, ABIVEN Jacques (Daumazan sur Arize), BUFFA Roger (Durfort), BUSATO Philippe (Fornex), ARNAUD Véronique, COUSTURE Eliane (Le Fossat), DEJEAN Jean-Paul (Gabre), HUART Valérie (Lanoux), COURNEIL Jean-Claude, GRANDET Véronique, LLUIS Claude, BLANDINIERES Lydia, LABORDE Jean, SACILOTTO Claudine, DEDIEU Alain, GILAMA Marie, CASTAGNE Dominique (Lézat sur Lèze), SANS Nicolas (Loubaut), BERDOU Raymond, ROUMAT Guy, SUPERY Jean-Marc (Le Mas-d'Azil), DESCUNS Lylane (Méras), RUMEAU Colette (Monesple), GILLIOT Diane (Montfa), LASSALLE Yvon (Pailhès), MILHORAT Laurent (Sabarat), ALBERO Elisabeth (Sainte-Suzanne), BOY Francis (Saint-Ybars), CAUHAPE Jean-Louis (Sieuras), FALLICO Gaëtano (Thouars sur Arize).

ETAIENT ABSENTS : BORDALLO Ramon (Loubaut).

ETAIENT EXCUSES: SARDA Manuel (Artigat), PANIFOUS Laurent, CANTEGRIL Jean-Marc (Le Fossat), MARTINEZ Rolande (Le Mas d'Azil), MALBREIL Agnès (Saint-Ybars), JALOUX Philippe (Villeneuve du Latou)

PROCURATIONS: SARDA Manuel à VANDERSTRAETEN François, CANTEGRIL Jean-Marc à COUSTURE Eliane, MARTINEZ Rolande à ROUMAT Guy.

SECRÉTAIRE DE SEANCE : VANDERSTRAETEN François

Délibération n° 2024-14 Mise en ligne à la date du retour du visa

Objet : Bilan de concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze (PLUi)

Monsieur LAURENT MILHORAT, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat,
Sur proposition du Président,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-17 et L.5216-5 ; Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ; Vu le code des transports ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Arize Lèze ;

Vu la délibération du 26 Juin 2019 portant prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et modalités de concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi qui s'est tenu le 15 septembre 2022 ;

Vu les réunions de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi à l'ensemble des élus communaux qui se sont déroulées le 19 avril 2022, le 20 avril 2022, le 11 mai 2022 et le 12 mai 2022,

Vu les réunions des comités techniques, les comités de pilotages, les ateliers PLUi et les réunions des Personnes Publiques Associées organisées entre 2018 et 2024 ;

Vu les réunions publiques avec les habitants qui se sont tenues les :

- Les 19, 20, 21 et 22 septembre 2022 concernant le diagnostic de territoire et le PADD ;
- Le 30 novembre 2023 et les 7, 11 et 13 décembre 2023 concernant la présentation du PLUi dans son ensemble.

Vu les différentes pièces composant le projet de PLUi ;

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues lors du conseil communautaire du 15 septembre 2022.

Le PADD s'articule autour de 3 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en 15 objectifs :

- Axe 1 : Un territoire en évolution constante au service de sa population
 - o Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée
 - o Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants
 - o Définir un projet de développement adapté aux enjeux du changement climatique et de santé publique
 - o Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous.tes
 - o Faire du «Bien vivre ensemble» une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations
- Axe 2 : Un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité
 - o Protéger l'agriculture et accompagner son évolution
 - o Développer et renforcer les filières économiques du territoire
 - o Poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs
 - o Conforter l'offre commerciale du territoire
 - o Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire
- Axe 3 : Des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux
 - o Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue
 - o Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles
 - o Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire
 - o Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés
 - o Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

Pour permettre la mise en œuvre de ces 3 axes, ces objectifs sont déclinés dans l'ensemble des pièces constitutives du PLUi (rapport de présentation, règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques, annexes du PLUi...).

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, permet de constater que toutes les modalités réglementaires ont été pleinement respectées, parmi lesquelles :

- Affichage du calendrier d'élaboration du PLUi dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes
- Développement et mise à jour permanente d'une partie dédiée au PLUi sur le site internet de la Communauté de Communes
- Présentation de l'avancement du dossier sous forme d'articles, notamment dans le journal intercommunal
- Mise en place d'une exposition présentant les résultats des études et les orientations retenues pour le territoire
- Mise à disposition au public de registres où toutes les observations pourront être consignées, au siège de la Communauté de Communes, dans les 27 mairies et sur le site internet
- Réponses apportées à chacune des observations ou remarques inscrites dans ces registres dans le bilan de la concertation qui sera mis à disposition sur le site internet et, sous la forme papier, au siège de la Communauté de Communes avant d'être versé au dossier d'enquête publique
- Organisation, en phase de travail sur la définition du projet de territoire, et en amont de l'arrêt de projet, de réunions publiques sur chacun des secteurs définis autour des 4 bourgs centres du territoire (Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Lézat-sur-Leze)
- Réalisation d'un dossier de synthèse des différentes études qui sera diffusé via ce site internet
- Mise en ligne du dossier d'enquête publique dès que possible sur internet

En complément et afin de permettre une concertation optimale avec les différents acteurs du territoire, d'autres outils de communication permettant d'autres formes de concertation ont été développés (communication et information via les communes, réunions avec la profession agricole, ...), allant ainsi au-delà de ce qui était prévu dans la délibération de prescription du PLUi.

Ainsi, une fois l'arrêt du PLUi validé, le dossier sera dans un premier temps notifié pour avis aux communes, aux personnes publiques associées et personnes publiques consultées, conformément au code de l'urbanisme.

Puis, une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur les projets de Périètres Délimités des Abords sera organisée.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré :

- Tire le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Arrête le projet de PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'organisation de l'enquête publique unique;

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

Pour copie conforme.

Le secrétaire de séance,
VANDERSTRAETEN François

Le Président,
COURNEIL Jean-Claude



COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

SEANCE DU 28 FEVRIER 2024

L'an deux mille vingt quatre, le 28 février à dix-huit heures trente, le conseil communautaire Arize Lèze, s'est réuni au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur COURNEIL Jean-Claude

Date de convocation : 19/02/2024
Nombre de membres en exercice : 46
Nombre de membres présents : 40
Nombre de procurations : 3
Votes pour : 37
Votes contre : 4
Abstentions : 2

ETAIENT PRESENTS : VANDERSTRAETEN François (Artigat), ANTOLINI Dominique (La Bastide de Besplas), CAMPS Frédéric, DUFOSSE Dominique (Les Bordes sur Arize), BAZY Jean-Marc (Camarade), COMMENGE Jean-Claude (Campagne sur Arize), SANS Jean-François, ALLEN Vincent (Le Carla Bayle), MOREAUD Rosine (Castéras), COURTIAL Anne (Castex), MAURETTE Carole, ABIVEN Jacques (Daumazan sur Arize), BUFFA Roger (Durfort), BUSATO Philippe (Fornex), ARNAUD Véronique, COUSTURE Eliane (Le Fossat), DEJEAN Jean-Paul (Gabre), HUART Valérie (Lanoux), COURNEIL Jean-Claude, GRANDET Véronique, LLUIS Claude, BLANDINIERES Lydia, LABORDE Jean, SACILOTTO Claudine, DEDIEU Alain, GILAMA Marie, CASTAGNE Dominique (Lézat sur Lèze), SANS Nicolas (Loubaut), BERDOU Raymond, ROUMAT Guy, SUPERY Jean-Marc (Le Mas-d'Azil), DESCUNS Lylane (Méras), RUMEAU Colette (Monesple), GILLIOT Diane (Montfa), LASSALLE Yvon (Pailhès), MILHORAT Laurent (Sabarat), ALBERO Elisabeth (Sainte-Suzanne), BOY Francis (Saint-Ybars), CAUHAPE Jean-Louis (Sieuras), FALLICO Gaëtano (Thouars sur Arize).

ETAIENT ABSENTS : BORDALLO Ramon (Loubaut).

ETAIENT EXCUSES: SARDA Manuel (Artigat), PANIFOUS Laurent, CANTEGRIL Jean-Marc (Le Fossat), MARTINEZ Rolande (Le Mas d'Azil), MALBREIL Agnès (Saint-Ybars), JALOUX Philippe (Villeneuve du Latou)

PROCURATIONS: SARDA Manuel à VANDERSTRAETEN François, CANTEGRIL Jean-Marc à COUSTURE Eliane, MARTINEZ Rolande à ROUMAT Guy.

SECRÉTAIRE DE SEANCE : VANDERSTRAETEN François

Délibération n° 2024-14 Mise en ligne à la date du retour du visa

Objet : Bilan de concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze (PLUi)

Monsieur LAURENT MILHORAT, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat,
Sur proposition du Président,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-17 et L.5216-5 ; Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ; Vu le code des transports ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Arize Lèze ;

Vu la délibération du 26 Juin 2019 portant prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et modalités de concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi qui s'est tenu le 15 septembre 2022 ;

Vu les réunions de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi à l'ensemble des élus communaux qui se sont déroulées le 19 avril 2022, le 20 avril 2022, le 11 mai 2022 et le 12 mai 2022,

Vu les réunions des comités techniques, les comités de pilotages, les ateliers PLUi et les réunions des Personnes Publiques Associées organisées entre 2018 et 2024 ;

Vu les réunions publiques avec les habitants qui se sont tenues les :

- Les 19, 20, 21 et 22 septembre 2022 concernant le diagnostic de territoire et le PADD ;
- Le 30 novembre 2023 et les 7, 11 et 13 décembre 2023 concernant la présentation du PLUi dans son ensemble.

Vu les différentes pièces composant le projet de PLUi ;

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues lors du conseil communautaire du 15 septembre 2022.

Le PADD s'articule autour de 3 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en 15 objectifs :

- Axe 1 : Un territoire en évolution constante au service de sa population
 - o Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée
 - o Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants
 - o Définir un projet de développement adapté aux enjeux du changement climatique et de santé publique
 - o Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous.tes
 - o Faire du «Bien vivre ensemble» une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations
- Axe 2 : Un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité
 - o Protéger l'agriculture et accompagner son évolution
 - o Développer et renforcer les filières économiques du territoire
 - o Poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs
 - o Conforter l'offre commerciale du territoire
 - o Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire
- Axe 3 : Des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux
 - o Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue
 - o Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles
 - o Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire
 - o Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés
 - o Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

Pour permettre la mise en œuvre de ces 3 axes, ces objectifs sont déclinés dans l'ensemble des pièces constitutives du PLUi (rapport de présentation, règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques, annexes du PLUi...).

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, permet de constater que toutes les modalités réglementaires ont été pleinement respectées, parmi lesquelles :

- Affichage du calendrier d'élaboration du PLUi dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes
- Développement et mise à jour permanente d'une partie dédiée au PLUi sur le site internet de la Communauté de Communes
- Présentation de l'avancement du dossier sous forme d'articles, notamment dans le journal intercommunal
- Mise en place d'une exposition présentant les résultats des études et les orientations retenues pour le territoire
- Mise à disposition au public de registres où toutes les observations pourront être consignées, au siège de la Communauté de Communes, dans les 27 mairies et sur le site internet
- Réponses apportées à chacune des observations ou remarques inscrites dans ces registres dans le bilan de la concertation qui sera mis à disposition sur le site internet et, sous la forme papier, au siège de la Communauté de Communes avant d'être versé au dossier d'enquête publique
- Organisation, en phase de travail sur la définition du projet de territoire, et en amont de l'arrêt de projet, de réunions publiques sur chacun des secteurs définis autour des 4 bourgs centres du territoire (Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Lézat-sur-Leze)
- Réalisation d'un dossier de synthèse des différentes études qui sera diffusé via ce site internet
- Mise en ligne du dossier d'enquête publique dès que possible sur internet

En complément et afin de permettre une concertation optimale avec les différents acteurs du territoire, d'autres outils de communication permettant d'autres formes de concertation ont été développés (communication et information via les communes, réunions avec la profession agricole, ...), allant ainsi au-delà de ce qui était prévu dans la délibération de prescription du PLUi.

Ainsi, une fois l'arrêt du PLUi validé, le dossier sera dans un premier temps notifié pour avis aux communes, aux personnes publiques associées et personnes publiques consultées, conformément au code de l'urbanisme.

Puis, une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur les projets de Périètres Délimités des Abords sera organisée.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré :

- Tire le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Arrête le projet de PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'organisation de l'enquête publique unique;

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

Pour copie conforme.

Le secrétaire de séance,
VANDERSTRAETEN François

Le Président,
COURNEIL Jean-Claude

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES



COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

ROUTE DE FOIX
09130 LE FOSSAT
05.61.68.55.90
accueil@arize-leze.fr



Cittanova

11 rue amélie
31000 Toulouse
09.82.48.28.32
<https://cittanova.fr>



COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

SEANCE DU 26 MARS 2025

L'an deux mille vingt cinq, le 26 mars à dix-huit heures trente, le conseil communautaire Arize Lèze, s'est réuni au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur COURNEIL Jean-Claude

Date de convocation : 10/03/2025
Nombre de membres en exercice : 46
Nombre de membres présents : 35
Nombre de procurations : 7
Votes pour : 37
Votes contre : 4
Abstentions : 1

ETAIENT PRESENTS : VANDERSTRAETEN François (Artigat), ANTOLINI Dominique (La Bastide de Besplas), PEREIRA-NANTERRE Jérôme (Les Bordes sur Arize), BAZY Jean-Marc (Camarade), COMMENGE Jean-Claude (Campagne sur Arize), SANS Jean-François, ALLEN Vincent (Le Carla Bayle), MOREAUD Rosine (Castéras), COURTIAL Anne (Castex), MAURETTE Carole, ABIVEN Jacques (Daumazan sur Arize), BUFFA Roger (Durfort), BUSATO Philippe (Fornex), ARNAUD François, MILHORAT Nathalie, COUSTURE Eliane (Le Fossat), DEJEAN Jean-Paul (Gabre), COURNEIL Jean-Claude, GRANDET Véronique, LLUIS Claude, LABORDE Jean, SACILOTTO Claudine, DEDIEU Alain, GILAMA Marie, CASTAGNE Dominique (Lézat sur Lèze), BORDALLO Ramon (Loubaut), BERDOU Raymond, MARTINEZ Rolande, SAHL Philippe (Le Mas-d'Azil), DESCUNS Lyliane (Méras), LASSALLE Yvon (Pailhès), MILHORAT Laurent (Sabarat), ALBERO Elisabeth (Sainte-Suzanne), BUOSI Johnny (Saint-Ybars), BUFFA Marie (Villeneuve du Latou).

ETAIENT ABSENTS : TEXIER Lionel (Lanoux), FALLICO Gaëtano (Thouars sur Arize), JALOUX Philippe (Villeneuve du Latou).

ETAIENT EXCUSES : SARDA Manuel (Artigat), CAMPS Frédéric (Les Bordes sur Arize), CANTEGRIL Jean-Marc (Le Fossat), BLANDINIERES Lydia (Lézat sur Lèze), ROUMAT Guy (Le Mas d'Azil), RUMEAU Colette (Monesple), GILLIOT Diane (Montfa), BOY Francis (Saint-Ybars), CAUHAPE Jean-Louis (Sieuras).

PROCURATIONS: SARDA Manuel à VANDERSTRAETEN François, CAMPS Frédéric à PEREIRA-NANTERRE Jérôme, CANTEGRIL Jean-Marc à ARNAUD François, BLANDINIERES Lydia à SACILOTTO Claudine, ROUMAT Guy à MARTINEZ Rolande, RUMEAU Colette à LASSALLE Yvon, BOY Francis à BUOSI Johnny

SECRÉTAIRE DE SEANCE : VANDERSTRAETEN François

Délibération n° 2025-23 Mise en ligne à la date du retour du visa

Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARIZE LEZE ET ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES DE DURFORT, PAILHES, SIEURAS ET SAINTE-SUZANNE

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 à L.153-30, R. 151-1 et suivants, L163-6 et 7 et R.163-9 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-33 ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle I ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu les statuts de la communauté de communes Arize Lèze ;

Vu la carte communale de Durfort approuvée en date du 06 novembre 2015 ;

Vu la carte communale de Pailhès approuvée en date du 16 juin 2005 ;

Vu la carte communale de Sieuras approuvée en date du 28 mars 2013 ;

Vu la carte communale de Sainte-Suzanne approuvée en date du 04 septembre 2015 ;

Vu le PLUI de l'Arize approuvé le 12 mai 2015 ;

Vu la conférence intercommunale qui s'est tenue le jeudi 16 mai 2019 et qui a permis d'arrêter les modalités de la collaboration entre l'EPCI et les communes ;

Vu la délibération du 26 Juin 2019 portant prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et des modalités de concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi qui s'est tenu le 15 septembre 2022 ;

Vu les réunions de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi à l'ensemble des élus communaux qui se sont déroulées le 19 avril 2022, le 20 avril 2022, le 11 mai 2022 et le 12 mai 2022 ;

Vu les réunions des comités techniques, les comités de pilotages, les ateliers PLUi et les réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) organisées entre 2018 et 2024 ;

Vu la concertation qui s'est déroulée durant l'élaboration du PLUi et le bilan de cette concertation ;

Vu la délibération du 28 Février 2024 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du Plan Local d'urbanisme intercommunal Arize Lèze ;

Vu l'arrêté du Président du 14 août 2024, prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Arize Lèze, sur l'abrogation des cartes communales de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne, sur les périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes de Daumazan-sur-Arize, Fornex, Lézat-sur-Lèze, Mas-d'Azil, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars et sur la révision des zonages assainissement des communes du Carla-Bayle, Castéras et du Mas-d'Azil ;

Vu les avis rendus par les différentes personnes publiques associées (PPA) ;

Vu l'enquête publique relative au PLUi Arize Lèze, à l'abrogation des cartes communales, aux périmètres délimités des abords et à la révision des zonages assainissement qui s'est déroulée du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 ;

Vu le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ;

Vu le comité de pilotage du PLUi du 16 septembre 2024 portant sur l'analyse des avis PPA ;

Vu la conférence intercommunale des maires du 10 décembre 2024 préalable à l'approbation du PLUi,

Monsieur LAURENT MILHORAT, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat, rappelle les objectifs de la révision du PLUI de l'Arize sur l'intégralité du territoire intercommunal. Il indique que cette révision est nécessaire pour les raisons suivantes :

- 1- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels en :
 - favorisant la réhabilitation des logements vacants et la reconquête des centres anciens et ruraux,
 - suscitant et relançant l'attractivité démographique du territoire par la mise en place des conditions nécessaires (services, activités...) à l'accueil d'une nouvelle population,
 - encourageant une offre de logement diversifiée adaptée à la demande des différentes catégories de populations (jeunes, familles, personnes âgées,...) afin que chacun puisse y trouver sa place,
 - préservant l'atout déterminant que constitue le cadre de vie offert par le territoire,
- 2- Prendre en compte l'urgence climatique et le respect de l'environnement en :
 - s'appuyant sur les trames vertes et bleues pour préserver les corridors écologiques,
 - privilégiant une gestion économe de l'espace,
 - intégrant le bilan énergétique du territoire et en incitant aux « déplacements doux » respectueux de l'environnement,
 - créant des conditions d'implantation du bâti favorisant les économies d'énergie,

- 3- Orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour;
- 4- Mettre en valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié.

Au regard de ces objectifs, après une phase de diagnostic et d'échanges avec les communes, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues lors du conseil communautaire du 15 septembre 2022.

Le PADD s'articule autour de 3 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en 15 objectifs :

- Axe 1 : Un territoire en évolution constante au service de sa population
 - Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée
 - Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants
 - Définir un projet de développement adapté aux enjeux du changement climatique et de santé publique
 - Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous
 - Faire du « Bien vivre ensemble » une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations
- Axe 2 : Un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité
 - Protéger l'agriculture et accompagner son évolution
 - Développer et renforcer les filières économiques du territoire
 - Poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs
 - Conforter l'offre commerciale du territoire
 - Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire
- Axe 3 : Des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux
 - Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue
 - Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles
 - Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire
 - Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés
 - Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

Considérant qu'un dialogue permanent a été conduit avec les 27 communes pour élaborer ce document ;

Considérant les différentes modalités de concertation qui ont été mises en œuvre durant toute la phase d'élaboration du document d'urbanisme, notamment :

- Affichage du calendrier d'élaboration du PLUi dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze (CCAL)
- Développement et mise à jour permanente d'une partie dédiée au PLUi sur le site internet de la Communauté de Communes
- Présentation de l'avancement du dossier sous forme d'articles, notamment dans le journal intercommunal
- Mise en place d'une exposition présentant les résultats des études et les orientations retenues pour le territoire
- Mise à disposition au public de registres où toutes les observations pourront être consignées, au siège de la Communauté de Communes, dans les 27 mairies et sur le site internet
- Réponses apportées à chacune des observations ou remarques inscrites dans ces registres dans le bilan de la concertation qui sera mis à disposition sur le site internet et, sous la forme papier, au siège de la Communauté de Communes avant d'être versé au dossier d'enquête publique

- Organisation, en phase de travail sur la définition du projet de territoire, et en amont de l'arrêt de projet, de réunions publiques sur chacun des secteurs définis autour des 4 bourgs centres du territoire (Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Lézat-sur-Lèze)
- Réalisation d'un dossier de synthèse des différentes études qui sera diffusé via ce site internet
- Mise en ligne du dossier d'enquête publique dès que possible sur internet

Considérant que les modalités de l'enquête publique ont été accomplies ;

Considérant que le projet de PLUi Arize Lèze a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis soumis à enquête publique avant son approbation ;

Considérant que le projet du PLUi Arize Lèze a été soumis à une évaluation environnementale ;

Considérant l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;

Considérant le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ayant émis le 2 décembre 2024, après mise en œuvre des dispositions de l'article R123-20 du code de l'environnement, un avis favorable assorti de 13 réserves et 6 recommandations :

- Réserve n°1 : intégrer au PLUi les évolutions auxquelles la CCAL a annoncé son intention de donner une suite favorable dans son mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées et de la MRAE, ainsi que dans son mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique.
- Réserve n°2 : prendre en compte les mesures de reclassement de parcelles ou parties de parcelles qui seraient acceptées par la CCAL à la suite des observations du public et/ou des demandes de la commission d'enquête exprimées dans les Volumes 2 et 3 du Rapport d'enquête, recalculer sur cette base la consommation foncière prévisionnelle pour l'habitat, et diminuer en conséquence la superficie globale des zones AU.
- Réserve n°3 : prendre en compte le Permis d'Aménager délivré en octobre 2024 par le maire du Fossat au profit de la SAS Foncière de Pourgues,
- Réserve n°4 : supprimer la règle inscrite à l'article VI – 1 du Règlement, stipulant que « La longueur maximale de l'accès à une construction en second rang ne doit pas dépasser 80 m par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation jusqu'à l'entrée du bâtiment construit ».
- Réserve n°5 : supprimer la règle inscrite à l'article V-6 du Règlement dans les zones UC « Centres historiques et tissus anciens des bourgs », dans les zones UX, zones d'activités économiques et dans les zones UE, zones d'équipements. La commission demande que le ratio de pleine terre soit justifié au rapport de présentation pour les zones UP et AU, et en tout état de cause fixé au maximum à 30 % dans ces zones.
- Réserve n°6 : reclasser en zone Agricole les friches agricoles dont l'exploitation est en cours de reprise sans limiter ce reclassement aux parcelles déjà effectivement remises en culture, en application des orientations inscrites au PADD,
- Réserve n°7 : reclasser en zone A la zone Ap créée dans la plaine agricole de Ségobère à La Bastide de Besplas, non justifiée au projet de PLUi et utilisée en dehors de son objet.
- Réserve n°8 : corriger le tracé des emplacements réservés pour itinéraires de randonnée, de telle sorte que leur délimitation soit assez précise pour permettre de localiser tant la servitude d'urbanisme qui en résulte que le droit de délaissement du propriétaire. A défaut, supprimer ces emplacements réservés.
- Réserve n°9 : au Carla Bayle, reclasser les parcelles ZC 95 et 96 de façon compatible avec leur usage actuel.
- Réserve n°10 : supprimer dans le Règlement des zones UX la règle « Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public ».
- Réserve n°11 : supprimer du Règlement des zones A et N les clauses instaurant une interdiction de portée générale des installations d'énergie renouvelable hors agrivoltaïques. Cette interdiction n'est pas justifiée au rapport de justification des choix et ne respecte pas l'article L151-42-1 du Code de l'urbanisme.
- Réserve n°12 : deux OAP pavillonnaires seront situées en zone d'assainissement collectif à l'issue de la présente enquête publique qui comporte la modification du zonage d'assainissement des communes concernées : OAP 5 à Castéras, et OAP 11 au Mas d'Azil. Modifier en conséquence la rédaction des OAP. Modifier également leurs schémas d'aménagement si un réseau privé de collecte des eaux usées est pertinent au bas des parcelles (notamment au Mas d'Azil, où le réseau public d'assainissement ne dessert qu'une partie de l'OAP).
- Réserve n°13 : l'OAP 6 à Castex est en zone d'assainissement non collectif, alors que le plan des réseaux actuels annexé au projet de PLUi montre que l'OAP serait déjà desservie par un réseau gravitaire. Mettre le plan des réseaux et l'OAP en cohérence.

- Recommandation 1 : reclasser en zone Agricole les friches agricoles dont la vocation agricole n'a pas disparu, sur la base des déclarations PAC 2020 ou, si possible, 2014.
- Recommandation 2 : Evaluer l'impact de l'interdiction d'étendre un bâtiment d'habitation existant en zone Ap ou de lui adjoindre une annexe, et, le cas échéant, autoriser au Règlement les évolutions permettant l'entretien du bâti et de ses dépendances.
- Recommandation 3 : Evaluer l'impact de l'interdiction de construire un nouveau bâtiment d'exploitation, de transformation, de stockage ou de commercialisation des produits de l'exploitation en zone Ap, et privilégier de renforcer les règles d'intégration architecturale et paysagère de ce bâti plutôt que son interdiction.
- Recommandation 4 : programmer une petite ZAE au Fossat, de moins d'un hectare, sur les terrains situés en bord de la route D 919 entre la ville et l'usine boulangère.
- Recommandation 5 : concernant l'aménagement des sites AENR, prévoir au Règlement du PLUi ou à la mise au point des dossiers de demande de permis de construire :
 - de ne clore le site qu'en plusieurs tenants formant entre eux des corridors d'au moins 10 mètres de large, ou 2x10 m si ces corridors se situent de part et d'autre d'un ruisseau,
 - de prévoir à intervalles réguliers des passages à petite faune dans la clôture de l'extension du parc, et de les ajouter dans la clôture des parcs actuels,
 - d'interdire les tranchées de grande longueur à fond de sable continu, qui drainent les îlots humides, et d'imposer sur leur parcours des bouchons de terre étanches, sans fond de sable, pour interrompre les drains.
- Recommandation 6 : reprendre le recensement des linéaires et éléments identifiés au titre du patrimoine écologique et paysager, pour une incorporation au PLUi lors de sa prochaine modification. Définir un indicateur de suivi de l'évolution de ces linéaires protégés.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat

Après en avoir débattu, le Conseil Communautaire :

Décide

- D'approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'approuver l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne,
- De transmettre la présente délibération au Préfet de l'Ariège pour finaliser l'abrogation conjointe desdites cartes communales,
- D'informer que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage, pendant un mois, au siège de la Communauté de communes Arize-Lèze et dans chaque mairie des Communes membres et que mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ; elle sera également publiée au Recueil des actes administratifs de la Communauté de communes Arize-Lèze,
- D'informer que l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne prendra effet à compter du jour où la présente délibération en tant qu'elle approuve le plan local d'urbanisme intercommunal deviendra exécutoire,
- D'autoriser le Président à signer toutes les pièces relatives à ces opérations,
- Dire que le dossier de PLUi tel qu'approuvé par le conseil communautaire peut être consulté au siège de la Communauté de communes Arize-Lèze aux heures et jours habituels d'ouverture, en application de l'article L.153-22 du code de l'urbanisme et qu'il sera versé sur le site Géoportail national de l'urbanisme.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLUi, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le



ID : 009-200066223-20250326-DE_2025_23-DE

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

Pour copie conforme.

Le secrétaire de séance,
VANDERSTRAETEN François

Le Président,
COURNEIL Jean-Claude

Annexe 1 : Annexe à la délibération approuvant le Plan local d’Urbanisme Intercommunal Arize Lèze

Mémoire de réponse à l’avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Contexte : Dans le cadre de la révision du PLUi de l’Arize et son extension à la Vallée de la Lèze, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées afin d’émettre un avis sur le projet de modification.

Le présent mémoire a pour objectif de présenter les modifications apportées au projet de modification suite aux avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)

Organisme	Avis reçu le	Avis
Conseil de l’Architecture de l’Urbanisme et de l’Environnement	19/03/2024	Remarques
Syndicat Mixte Départemental de l’Eau et de l’Assainissement de l’Ariège	18/05/2024	Remarques
Chambre d'agriculture	27/05/2024	Défavorable
Région Occitanie	29/05/2024	Favorable avec remarques
Chambre de Commerce et d’Industrie	29/05/2024	Favorable avec remarques
Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises	03/06/2024	Remarques
SCoT de la Vallée de l'Ariège	04/06/2024	Pas d'avis
Conseil départemental de l'Ariège	04/06/2024	Favorable avec remarques
Préfet de l'Ariège	05/06/2024	Favorable avec 1 réserve et des remarques

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
Avis du CAUE – Remarques sur le dossier		
Clarification des données sur la consommation d’espaces	Les données ont été précisées.	1.1. Diagnostic et état initial de l’environnement 1.2. Justification des choix
Complément sur le diagnostic	Des compléments ont été faits sur l’évolution de l’urbanisation et le schéma cyclable Arize Lèze.	1.1. Diagnostic et état initial de l’environnement
Remarques sur les OAP sectorielles pour faciliter leur instruction	Les remarques ont été intégrées.	5.1. Orientations d’Aménagement Sectorielles
Avis du SMDEA – Remarques sur le dossier		
Différentes remarques sur le fonctionnement actuel du réseau	La collectivité prend acte. Pas du ressort du PLUi.	/
Avis de la chambre d’agriculture – Avis défavorable		
Clarification des données sur la consommation d’espaces et sur le potentiel de densification	Les données ont été précisées.	1.1. Diagnostic et état initial de l’environnement 1.2. Justification des choix
Reverser l’intégralité des îlots déclarés à la PAC 2020 en zone A	447,28 ha ont été ajoutés aux zones agricoles Certains terrains aux enjeux environnementaux ont été laissés en zone naturelle malgré le fait qu’ils soient déclarés à la PAC. Pour rappel, un classement zone N empêche la constructibilité et non l’usage du sol.	3.2. Documents graphiques
Compléments à la démonstration des changements de destination.	L’atlas des changements de destination est complété pour y ajouter une photographie du bâtiment existant. Certains éléments demandés par la chambre d’agriculture ne sont pas connus à ce jour. Chaque permis portant sur un changement de destination sera examiné par la CDPENAF qui émettra un avis conforme.	3.3. Annexe du règlement

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
	La CDPENAF aura à charge de s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole.	
Modification de la protection des cours d'eau	24 ha de protection ont été retirés.	3.2. Documents graphiques
Modification de la protection des zones humides	58 zones humides non effectives ont été supprimées.	3.2. Documents graphiques
Demande de compléments sur les haies et alignement d'arbres à protéger	La justification sur les haies et alignements d'arbres est complétée. Cet inventaire repose sur la connaissance des élus de leur territoire.	1.2. Justification des choix
Modification des emplacements réservés pour établir des emplacements réservés sur l'ensemble des linéaires empruntant du foncier privé et limiter la fragmentation des îlots agricoles.	Les emplacements réservés ont été retravaillés, certains ont été supprimés.	3.2. Documents graphiques 3.3. Annexe du règlement
Intégration des remarques sur le règlement écrit.	Le règlement écrit a été modifié pour intégrer les remarques dans la mesure du possible.	3.1. Règlement écrit
Avis Région Occitanie – Favorable avec remarques		
Compléments dans le diagnostic et la justification des choix	Le diagnostic et la justification des choix ont été complétés sur l'articulation du PLUi et du SRADDET, sur la consommation d'espaces et le potentiel de densification. Enfin, une identification des points de ruptures de la trame verte et bleue a été réalisée.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement 1.2. Justification des choix
Compléments à faire aux objectifs du PADD	Le PADD a été complété pour renforcer les actions en faveur de la biodiversité locale.	2.PADD
Accentuer la prise en compte des enjeux de préservation de la biodiversité via notamment les Solutions d'Adaptation Fondées sur la Nature (SAFN)	Le diagnostic et l'OAP thématique « Biodiversité » sont complétés.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement 5.2.OAP thématique
Complément sur l'OAP « biodiversité » pour développer une réflexion globale sur la place de végétal et identifier des actions en fonction des sous-trames	L'OAP « Biodiversité » est complétée de ces éléments.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement 5.2.OAP thématique

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
Intégrer la notion de perméabilité pour les clôtures permettant le libre déplacement des espèces	Le règlement écrit est modifié pour imposer la réalisation de clôtures perméables. L'OAP « Biodiversité » est complétée de ces éléments.	3.1. Règlement écrit 5.2. OAP thématique
Avis CCI – Favorable avec remarques		
Compléments sur le règlement écrit	Le règlement écrit est modifié pour prendre en compte les remarques, la surface des commerces et activités de service autorisées dans les zones UP a été réduite à 50 m².	3.1. Règlement écrit
Compléments sur l'OAP « Commerces et logistiques »	L'OAP « Commerces et logistiques » est complétée avec une carte de localisation préférentielle du commerce.	5.2. OAP thématique
Modification du zonage pour intégrer des activités existantes en zone UX	Les parcelles ciblées ont été classées en zone UX sauf pour les parcelles 3400 et 3242 attenantes au supermarché Carrefour à Lézat-sur-Lèze car elles font l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour du logement, ainsi que pour le bâtiment de bureaux, propriété de la CAPLA à Daumazan-sur-Arize qui a été classé en zone Ue car la commune a un projet de création d'un centre médical sur cet espace.	3.2. Documents graphiques
PNR des Pyrénées Ariégeoises – Remarques sur le dossier		
Compléments sur le diagnostic	Les remarques ont été prises en compte dans la mesure du possible.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement
Clarification des données sur la consommation d'espaces et sur le potentiel de densification	Les données ont été précisées.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement 1.2. Justification des choix
Remarques sur le PADD	Les remarques ont été prises en compte dans la mesure du possible.	2.PADD
Remarques sur le règlement écrit	Les remarques ont été prises en compte dans la mesure du possible excepté pour les dispositions des annexes car elles	3.1. Règlement écrit

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
	répondent aux enjeux du territoire et permettent l'adaptation des logements existants.	
Remarques sur l'OAP « Biodiversité »	L'OAP « Biodiversité » est complétée excepté pour l'intégration de la donnée sur les vieilles forêts qui n'a pu être transmise avant l'approbation du PLUi.	5.2.OAP thématique
Remarques sur les prescriptions architecturales	Les prescriptions architecturales ont été complétées	5.1.OAP sectorielles
Mieux prendre en compte les sous-trames des milieux ouverts	La sous-trame des milieux ouverts a été mieux prise en compte dans les différents documents.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement 1.2. Justification des choix 5.2.OAP thématique
Conseil Départementale de l'Ariège – Favorable avec Remarques		
Prendre en compte les remarques effectuées par le Service Départemental d'Instruction en Urbanisme (SDIAU)	Les remarques ont été prises en compte dans la mesure du possible.	3.1. Règlement écrit
Sécuriser les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental inscrits ou en voie d'inscription au PDIPR, par la mise en emplacement réservé des parcelles privées.	Des emplacements réservés ont été créés.	3.2. Documents graphiques
Clarification des données sur la consommation d'espaces et sur le potentiel de densification	Les données ont été précisées.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement 1.2. Justification des choix
Préciser la taille minimale des parcelles afin que celles-ci puissent être divisées afin d'accueillir de nouveaux logements.	L'OAP densification a été complétée.	5.2.OAP thématique
Mieux corrélér et détailler dans le PLUi, le risque d'inondation (PPRN) sur les deux	L'OAP Risques Naturels a été complétée ainsi que le diagnostic et le Rapport de présentation pour mieux prendre en compte le risque.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement 1.2. Justification des choix

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
vallées de l'Arize et de la Lèze, avec les potentialités de renouvellement urbain et d'urbanisation.		5.2. OAP thématique
Préfet de l'Ariège – Avis favorable avec une réserve et des remarques		
Réserve : l'abandon du projet de STECAL, lieu-dit «Courbaut d'en Bas», à Campagne-sur-Arize car situé en zone rouge du PPRn	Le STECAL à Campagne-sur-Arize a été supprimé.	3.2. Documents graphiques
Conforter davantage les centres urbains dans une logique de cohérence avec les opérations de revitalisation de territoire (ORT)	54 % de la production de logements du PLUi est envisagée pour conforter les quatre polarités du territoire. Il n'est pas prévu de renforcer cette répartition afin de laisser des possibilités d'évolutions à l'ensemble des communes.	/
L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU devrait être conditionnée à la mise en conformité des STEU auxquelles elles sont raccordées ou à la mise en place d'un programme pluriannuel de travaux.	Le SMDEA ne s'est pas prononcé sur l'état du réseau d'assainissement.	/
Compléments sur les zones d'activités	Le diagnostic est complété pour renforcer la connaissance de l'état des lieux des zones d'activités existantes. Le projet de PLUi réduit les zones d'activités aujourd'hui existantes.	1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement
Compléments sur l'OAP « Commerces et logistiques »	Les cartographies de l'OAP « Commerces et logistiques » sont modifiées, une cartographie des secteurs privilégiés d'implantation du commerce est ajoutée.	5.2.OAP thématique
Modification du règlement	Le règlement est modifié pour prendre en compte les remarques : rappeler les obligations en matière de stationnement du vélo, supprimer les dispositions sur le photovoltaïque en toiture pour les zones UX, intégrer la notion de clôtures perméables pour la faune, limiter les constructions dans la zone NJ, réduire la distance des annexes, revoir les dispositions sur les énergies renouvelables.	3.1. Règlement écrit
Remarques sur les prescriptions architecturales	Les prescriptions architecturales ont été complétées.	5.1. OAP sectorielles

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
Compléments à la démonstration des changements de destination.	L'atlas des changements de destination est complété pour y ajouter une photographie du bâtiment existant. Chaque permis portant sur un changement de destination sera examiné par la CDPENAF qui émettra un avis conforme, la CDPENAF aura à charge de s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole.	3.3. Annexe du règlement
Complément aux rapports de présentation	Le rapport de présentation est complété sur la compatibilité avec les documents cadres, les risques sanitaires liés à la prévention des arboviroses et des moustiques-tigres, ceux liés aux pollens et à l'invasion des espèces végétales exotiques envahissantes, et la justification des choix indique que les haies sont protégées au titre de l'article L.151-23.	1.2. Justification des choix
Modification du document graphique	Les remarques sont prises en compte : ajout de la mention de l'article pour l'identification des carrières, suppression des bâtiments qui peuvent changer de destination, concernés par un risque fort.	3.2. Documents graphiques

Annexe 2 : Annexe à la délibération approuvant le Plan local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze
Mémoire de réponse à la Mission régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

Thématique	Recommandation de la MRAe	Réponses
Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale	1. Compléter l'état initial de l'environnement par des données plus précises et plus exhaustives de connaissance du territoire, et par une analyse plus fine des secteurs de projets ; 2. Tirer parti des enjeux déclinés par thématique environnementale pour proposer une hiérarchisation d'enjeux, socle du projet de territoire ; 3. Produire une analyse des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation à partir de cette hiérarchisation d'enjeux ; 4. Compléter en conséquence les indicateurs de suivi et le résumé non technique. 5. Prendre en compte l'ensemble des thématiques environnementales pour justifier la localisation des secteurs d'aménagement. 6. Afin de mieux territorialiser les besoins futurs, la MRAe recommande d'approfondir les enjeux liés à la définition de l'armature urbaine et aux problématiques d'étalement urbain, et de fournir des cartes permettant une vision d'ensemble des opérations par commune. Elle recommande en outre d'intégrer aux justifications le critère de la densité des constructions pour déterminer	1 Le diagnostic a été complété sur la partie ressource en eau et une partie sur les plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées (PNA) a été ajoutée 2 La hiérarchisation des enjeux par thématique a été ajoutée dans la partie 1.2. Justifications des choix. 3 La démarche ERC et les thématiques prises en compte sont présentées dans le rapport de justification à la fois dans les parties dédiées au PADD, aux OAP, au règlement mais également dans la partie E « Evaluation environnementale » 4 Les indicateurs de suivi ont été mis à jour. 5 La localisation des secteurs d'aménagement a été déterminée en tenant compte des contraintes environnementales, des infrastructures existantes, et des besoins de la population. Des études préliminaires et des visites de site ont été réalisées pour minimiser les impacts environnementaux et les choix ont été faits en concertation avec les parties prenantes locales. 6 Le projet prend déjà en compte les problématiques d'étalement urbain en privilégiant la densification des zones urbaines existantes. 54 % de la production de logements du PLUi est envisagée pour conforter les quatre polarités du territoire. Il n'est pas prévu de

Thématique	Recommandation de la MRAe	Réponses
	les enveloppes urbaines actuelles et encadrer les zones à urbaniser. 7. La MRAe recommande une stratégie d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat, phasée dans le temps, priorisant les résultats des dispositifs de revitalisation et de requalification et s'appuyant davantage sur le diagnostic du parc actuel des logements quant à leur potentialité à répondre aux besoins définis de la population actuelle et accueillie.	renforcer cette répartition afin de laisser des possibilités d'évolutions à l'ensemble des communes. 7 Le projet prévoit déjà une approche progressive pour l'ouverture à l'urbanisation, en priorisant les zones nécessitant une revitalisation : les deux friches du territoire peuvent se réhabiliter sans délais alors que des zones AU ont un phasage à l'urbanisation.
Maitrise de la consommation des ENAF	Armature urbaine : 1. Justifier la consommation d'espaces importante prévue pour les bourgs ou dans des secteurs reculés, au regard de l'armature urbaine, des enjeux de proximité des équipements, services et activités, des stratégies de revitalisation et des mobilités ; 2. Saisir l'opportunité de l'élaboration du PLUi pour prioriser l'urbanisation des zones AU dans les secteurs permettant une plus grande compacité et permettant une plus grande sobriété foncière par l'évitement et l'étalement de secteurs peu denses, ou à défaut, justifier la non- priorisation de ces zones.	1 La justification de la consommation d'espaces importante prévue pour les bourgs ou dans des secteurs reculés a été ajoutée dans la pièce 1.2 "Justifications des choix". Cette consommation est nécessaire pour répondre aux besoins locaux en matière d'équipements, de services, et d'activités, tout en tenant compte des stratégies de revitalisation et des mobilités. Nous avons veillé à minimiser l'impact environnemental en privilégiant des solutions d'aménagement durables et en concertation avec les parties prenantes locales. 2 L'un des enjeux majeurs du PLUi est de fédérer les élus autour d'un projet de territoire équilibré, permettant à chaque commune de se développer. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies pour de nombreuses communes afin de répondre aux besoins spécifiques de chaque territoire. Bien que l'objectif soit de permettre un développement

Thématique	Recommandation de la MRAe	Réponses
		équilibré, des critères de compacité et de sobriété foncière sont pris en compte dans la planification.
	Consommation d'espaces à vocation d'activités et d'équipements : 1. Analyser les effets cumulés des « petits programmes » consommateurs d'espaces ; 2. Déterminer plus précisément les ratios de densité pour les extensions des zones UD et UP, et d'en évaluer les incidences qu'il conviendrait de réduire, voire de compenser par un choix plus ambitieux de densité dans les autres zones de densification et d'extension ; 3. Comptabiliser l'ensemble des zones à urbaniser susceptibles d'être consommées à court, moyen ou long terme, et d'impacter l'environnement, et de justifier cette consommation au regard des objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière	1 Tous les « petits programmes » ont été intégrés au calcul de la consommation d'espaces entre 2021 et 2023. Le PLUi encadre les sites faisant l'objet d'opérations lâches par des OAP plus contraignantes en termes de densité (ex. : OAP Gaillard du Bosc au Carla-Bayle). 2 Les densités pour les extensions des zones UD et UP ne seront pas modifiées car elles correspondent aux typologies d'habitats locales. Les objectifs du PLUi visent déjà une densification plus importante du territoire par rapport aux opérations passées. 3 Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation sont intégrées au calcul de la consommation d'espaces. Cette approche permet de justifier cette consommation au regard des objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière.
	Consommation d'espaces à vocation d'activités et d'équipements : 1. Une meilleure évaluation des besoins en fonction du parc existant des zones d'activités ; 2. Optimisation des espaces existants et un calcul plus juste des prévisions de consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; 3. Réalisation d'un document d'orientation et d'objectifs dans un principe de gestion	1 L'analyse des zones d'activités a été complétée dans le diagnostic 2 La consommation des zones d'activité répond aux besoins identifiés par l'intercommunalité, compétente en développement économique. Les zones d'activité ont été réduites par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. Notons que pour la période 2011-2020, 11,02 ha ont été consommés pour l'économie, alors que le PLUi ne prévoit qu'une consommation de 7 ha.

Thématique	Recommandation de la MRAe	Réponses
	coordonnée à l'échelle du territoire, économe du sol et visant sa préservation ; 4. Planification des zones d'activités complémentaires et non concurrentes des secteurs commerciaux et artisanaux des centralités.	3 La collectivité prend acte de la demande, mais le PLUi ne peut réaliser un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). 4 Une hiérarchie des zones d'activités a été définie en autorisant le commerce uniquement sur trois zones du territoire. Les zones d'activités intercommunales sont renforcées, tandis que les sites économiques communaux ont une consommation moindre : 5,18 ha pour les centres et 2,10 ha pour les bourgs. Les zones dédiées au tourisme sont également comptabilisées dans l'économie mais font l'objet de dispositions réglementaires particulières pour maintenir les caractéristiques des zones existantes.
Préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des milieux humides	1. Le renforcement des mesures de protection de la trame verte et bleue dans les zones A et N, et l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation synthétisant les enjeux et les dispositifs de protection ; 2. La prise en compte, l'évaluation des incidences et les mesures éventuelles d'évitement, réduction voire compensation pour toutes les nouvelles constructions autorisées au sein de la TVB et des zonages réglementaires, notamment Natura 2000 ; 3. Une identification et une protection de certains espaces boisés ; 4. Une étude qualitative des zones humides visant à évaluer leurs fonctionnalités et leur état de fonctionnement ;	1. Les mesures de protection de la TVB en zone A et N font l'objet de prescriptions particulières dans le rapport de présentation et dans l'OAP TVB ainsi que le règlement 2. La TVB a été prise en compte pour l'élaboration du zonage, des OAP et des Stecal. La démarche ERC est indiquée en détail pour chaque OAP dans le chapitre 3. Focus sur les OAP et justifications individuelles et est reprise dans la partie dédiée en 6.3. Des dispositions concernant la trame verte et bleue (TVB) p284. Enfin, la partie E « évaluation environnementale », 3. Evaluation environnementale du projet sur les zones Natura 200 incluses dans le périmètre et à proximité « présente et analyse le seul projet dans le site Natura 2000 et conclut sur l'absence d'impact ».

Thématique	Recommandation de la MRAe	Réponses
	5. Un renforcement des dispositions pour les clôtures et les haies visant la préservation et la restauration des pollinisateurs, et des dispositions permettant le développement des plantes messicoles.	3. Les boisements font l'objet d'un classement en zone naturelle, certains boisements sont déjà protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. 4. Le PLUI n'a pas pour vocation à réaliser d'étude qualitative et de fonctionnalité sur les zones humides. Des études réglementaires ZH seront réalisées en phases opérationnelles sur les secteurs d'OAP et secteur 1AU 5. L'OAP TVB préconise des clôtures perméables et la plantation de végétaux labellisés végétal local, l'annexe « Plantons locales en Occitanie », Agence Régionale de la Biodiversité, 202, liste les essences mellifères.
Préservation de la ressource en eau	1. Compléter les données de l'état initial sur la disponibilité de la ressource en eau, le fonctionnement des stations d'épuration et les travaux à prévoir ainsi que sur la gestion des eaux pluviales ; 2. Analyser les nouveaux besoins générés par le projet de PLUI, en considérant ses incidences quantitatives chiffrées et qualitatives ; 3. Conditionner les projets d'aménagement aux réalisations de travaux sur les stations d'épuration et à la réalisation de la gestion des eaux pluviales ;	1. Le diagnostic a été complété sur la partie ressource en eau. 2 et 3. Le SMDEA a été consulté et n'a fait aucune remarque concernant le réseau d'assainissement. Les incidences quantitatives et qualitatives ont été prises en compte dans l'analyse des besoins.

Thématique	Recommandation de la MRAe	Réponses
Prise en compte des risques naturels	1. Une représentation plus précise des communes exposées aux risques naturels, permettant de visualiser les secteurs de projets et de démontrer que la séquence d'évitement et de réduction a bien été menée. 2. Justifier, pour l'ensemble des zones rendues constructibles, l'évitement des zones inondables et la préservation des zones d'expansion des crues ; 3. Privilégier pour les autres projets l'évitement des zones d'aléas les plus exposées, et de démontrer la réduction de la vulnérabilité des projets situés en zone bleue des PPRn ; 4. Compléter les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par des objectifs précis favorisant l'infiltration des eaux pluviales afin d'en garantir l'efficacité. 5. Compléter les exemples et prescriptions de l'OAP thématique par des schémas de secteurs précis du territoire. 6. Mieux prendre en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre les feux de forêts ainsi que les risques induits par l'urbanisation pour les massifs forestiers. Elle recommande dans ce but de compléter l'état initial par une présentation plus fine et lisible des secteurs d'aléas de feux de forêt, et d'évaluer le risque en le	1 Des cartographies sur les risques ont été ajoutées à la pièce 1.2 "Justification des choix" (pages 226 et 227). Elles permettent de visualiser les secteurs de projets et de démontrer que la séquence d'évitement et de réduction a bien été menée. 2 Pour l'ensemble des zones rendues constructibles, l'évitement des zones inondables et la préservation des zones d'expansion des crues ont été justifiés. Les zones exposées aux risques sont matérialisées sur le plan de zonage pour faciliter la compréhension des dispositions réglementaires. 3 L'évitement des zones d'aléas les plus exposées a été privilégié, et des aménagements spécifiques ont été prévus pour réduire la vulnérabilité des projets situés en zone bleue des PPRn. Par exemple, des espaces verts seront aménagés sur les zones à risques des OAP de Lézat-sur-Lèze, de Villeneuve-du-Latou et du Fossat. 4 Les dispositions du règlement et des OAP ont été complétées par des objectifs précis favorisant l'infiltration des eaux pluviales afin d'en garantir l'efficacité. 5 Les exemples et prescriptions de l'OAP thématique ont été complétés par des schémas de secteurs précis du territoire. 6 Une partie sur les feux de forêts a été ajoutée dans l'OAP "Risques Naturels et Résilience". Le risque a été

Thématique	Recommandation de la MRAe	Réponses
	croisant avec les zones de développement de l'urbanisation.	évalué en le croisant avec les zones de développement de l'urbanisation.
Déplacements, adaptation au changement climatique et énergie	1. Prévoir des espaces réservés aux pistes cyclables afin de favoriser les modes de déplacement décarbonés ; 2. Renforcer les prescriptions réglementaires relatives aux surfaces non-imperméabilisées et végétalisées ; 3. Déterminer de manière plus exhaustive les zones préférentielles d'accélération des énergies renouvelables, en privilégiant les sites déjà anthropisés pour le photovoltaïque et mener la séquence ERC pour les deux secteurs Aenr d'ores et déjà identifiés	1. Les pistes cyclables sont inscrites dans les emplacements réservés 2. La protection des haies, les zones inconstructibles à proximité des haies, le coefficient minimum de pleine terre, et la végétalisation sur les secteurs de projet sont autant de mesures pour favoriser la biodiversité, la qualité de la ressource en eau et un cadre de vie de qualité 3. Deux zones Aenr ont été définies sur le territoire intercommunal pour un total de 70 ha sur les communes de Lézat-sur-Lèze et Daumazan-sur-Arize. Ces zones correspondent à des projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Le parc de Daumazan-sur-Arize est existant, un agrandissement est envisagé. Pour la commune de Lézat-sur-Lèze, un nouveau parc est en cours de création, la définition d'une zone Aenr permet de faciliter la réalisation du projet. Une analyse sur les effets des projets et leurs ajustements présentés dans le chapitre 4.5. Les zones Aenr

Thématique	Recommandation de la MRAe	Réponses
Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti	1. Compléter l'état initial de l'environnement et les dispositions favorables à l'ensemble des secteurs présentant des enjeux de préservation des paysages en tenant compte des cônes de vue du territoire ; 2. Approfondir l'analyse des entrées de ville et se saisir de la problématique paysagère pour décliner la démarche d'évitement et de réduction dans le tracé des enveloppes urbaines.	1. L'état initial de l'environnement a été complété en tenant compte des cônes de vue du territoire. Des zones agricoles protégées ont été définies pour préserver les points de vue et les paysages. 2. L'analyse des entrées de ville a été approfondie pour se saisir de la problématique paysagère. La démarche d'évitement et de réduction a été déclinée dans le tracé des enveloppes urbaines afin de minimiser l'impact sur les paysages.
Prise en compte des nuisances	Compléter l'orientation d'aménagement et de programmation « Franges habitées » de façon à éviter et réduire les éventuelles nuisances générées par la proximité des activités agricoles et urbaines.	L'OAP "Franges habitées" ayant été produite par le PNR, elle est reprise en l'état dans le PLUi et ne peut faire l'objet de modifications.

Annexe 3 : Annexe à la délibération approuvant le Plan local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze
Mémoire de réponse à la Commission d'enquête

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
Les réserves		
Intégrer au PLUi les évolutions auxquelles la CCAL a annoncé son intention de donner une suite favorable dans son mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques associées et de la MRAe, ainsi que dans son mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique,	Les pièces du PLUi ont été modifiées en fonction des remarques des Personnes Publiques Associées.	Ensemble des pièces.
Prendre en compte les mesures de reclassement de parcelles ou parties de parcelles qui seraient acceptées par la CCAL à la suite des observations du public et/ou des demandes de la commission d'enquête exprimées dans les Volumes 2 et 3 du Rapport d'enquête, recalculer sur cette base la consommation foncière prévisionnelle pour l'habitat, et diminuer en conséquence la superficie globale des zones AU.	Les demandes des administrés ayant reçu un avis favorable ont été intégrées au PLUi.	3.2. Documents graphiques
Prendre en compte le Permis d'aménager délivré en octobre 2024 par le maire du Fossat au profit de la SAS Foncière de Pourgues.	Le permis d'aménager délivré en octobre 2024 a été annulé. Le PLUi n'est pas modifié.	/
Supprimer la règle inscrite à l'article VI - 1 du Règlement, stipulant que « La longueur maximale de l'accès à une construction en second rang ne doit pas dépasser 80 m par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation jusqu'à l'entrée du bâtiment construit ».	Le règlement écrit est modifié pour supprimer cette règle.	3.1. Règlement écrit
Reclasser en zone Agricole les friches agricoles dont l'exploitation est en cours de reprise sans limiter ce reclassement aux parcelles déjà effectivement remises en culture, en application des orientations inscrites au PADD,	447,28 ha ont été ajoutés aux zones agricoles. Certains terrains aux enjeux environnementaux ont été laissés en zone naturelle malgré le fait qu'ils soient déclarés à la PAC. Pour rappel, un classement	3.2. Documents graphiques

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
	en zone N empêche la constructibilité et non l'usage du sol.	
Reclasser en zone A la zone Ap créée dans la plaine agricole de Ségobère à Labastide de Besplas, non justifiée au projet de PLUi et utilisée en dehors de son objet,	La commune de La Bastide-de-Besplas a renforcé la justification de cette zone, cette justification est intégrée au dossier et suite à de nombreuses doléances au cours de l'enquête publique, la zone AP est étendue.	1.2. Justification des choix 3.2. Documents graphiques
Corriger le tracé des emplacements réservés pour itinéraires de randonnée, de telle sorte que leur délimitation soit assez précise pour permettre de localiser tant la servitude d'urbanisme qui en résulte que le droit de délaissement du propriétaire. A défaut, supprimer ces emplacements réservés.	Les emplacements réservés ont été retravaillés, certains ont été supprimés.	3.2. Documents graphiques 3.3. Annexe du règlement
Au Carla Bayle, reclasser les parcelles ZC 95 et 96 de façon compatible avec leur usage actuel.	Les parcelles ZC 95 et 96 sont situées en zone UD, à proximité immédiate d'un hameau. Leur classification n'est pas modifiée en raison des conflits de voisinage, des activités génératrices de nuisances ont vocation à s'implanter dans des zones dédiées, l'activité existante peut être maintenue pour changer de destination vers du logement.	/
Supprimer dans le Règlement des zones UX la règle « Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public ».	Le règlement écrit a été modifié.	3.1. Règlement écrit
Deux OAP pavillonnaires seront situées en zone d'assainissement collectif à l'issue de la présente enquête publique qui comporte la modification du zonage d'assainissement des communes concernées : OAP 5 à Castéras, et OAP 11 au Mas d'Azil. Modifier en conséquence la rédaction des OAP. Modifier également leurs schémas d'aménagement si un réseau privé de collecte des eaux usées est pertinent au bas	Les OAP sectorielles ont été modifiées pour intégrer cette information.	5.1.OAP sectorielles

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
des parcelles (notamment au Mas d'Azil, où le réseau public d'assainissement ne dessert qu'une partie de l'OAP).		
L'OAP 6 à Castex est en zone d'assainissement non collectif, alors que le plan des réseaux actuels annexé au projet du PLUi montre que l'OAP serait déjà desservie par un réseau gravitaire. Mettre le plan des réseaux et l'OAP en cohérence.	Les OAP sectorielles ont été modifiées pour intégrer cette information.	5.1. OAP sectorielles
Les recommandations		
Reclasser en zone Agricole les friches agricoles dont la vocation agricole n'a pas disparu, sur la base des déclarations PAC 2020 ou, si possible, 2014.	447,28 ha ont été ajoutés aux zones agricoles. Certains terrains aux enjeux environnementaux ont été laissés en zone naturelle malgré le fait qu'ils soient déclarés à la PAC. Pour rappel, un classement zone N empêche la constructibilité et non l'usage du sol.	3.2. Documents graphiques
Evaluer l'impact de l'interdiction d'étendre un bâtiment d'habitation existant en zone Ap ou de lui adjoindre une annexe, et, le cas échéant, autoriser au Règlement les évolutions permettant l'entretien du bâti et de ses dépendances.	L'impact des zones AP a été évaluée et ajouté à la pièce 1.2. justification des choix. Les extensions et annexes des habitations sont permises en zone AP.	1.2. Justification des choix 3.1. Règlement écrit
Evaluer l'impact de l'interdiction de construire un nouveau bâtiment d'exploitation, de transformation, de stockage ou de commercialisation des produits de l'exploitation en zone Ap, et privilégier de renforcer les règles d'intégration architecturale et paysagère de ce bâti plutôt que son interdiction.	L'impact des zones AP a été évaluée et ajouté à la pièce 1.2. justification des choix.	1.3. Justification des choix
Programmer une petite ZAE au Fossat, de moins d'un hectare, sur les terrains situés en bord de la route D 919 entre la ville et l'usine boulangère.	Ce secteur a été intégré à la zone UX.	3.2. Documents graphiques
Concernant l'aménagement des sites AENR, prévoir au Règlement du PLUi ou à la mise au point des dossiers de demande de permis de construire :	La collectivité prend acte.	/

Synthèse des remarques formulées / Modification demandée	Réponses apportées à la contribution	Pièces du PLUi modifiées
- de ne clore le site qu'en plusieurs tenants formant entre eux des corridors d'au moins 10 mètres de large, ou 2x10 m si ces corridors se situent de part et d'autre d'un ruisseau, - de prévoir à intervalles réguliers des passages à petite faune dans la clôture de l'extension du parc, et de les ajouter dans la clôture des parcs actuels, - d'interdire les tranchées de grande longueur à fond de sable continu, qui drainent les îlots humides, et d'imposer sur leur parcours des bouchons de terre étanches, sans fond de sable, pour interrompre les drains.		
Reprendre le recensement des linéaires et éléments identifiés au titre du patrimoine écologique et paysager, pour une incorporation au PLUi lors de sa prochaine modification. Définir un indicateur de suivi de l'évolution de ces linéaires protégés.	La collectivité prend acte.	/

Annexe 4 : Annexe à la délibération approuvant le Plan local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze

Contribution de l'enquête ayant reçu un avis favorable

N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
Artigat		
PC 8	Parcelles C 1362, C 1363, C 1364, C 1365, C 1366. Parcelles classées en zone urbaine, mais classées aussi en tant qu'élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.	La prescription graphique sera supprimée. Modification du zonage pour suppression de la prescription graphique.
PC15	Propriétaires des parcelles A 903, A 904, A 905, A 906, A 1373, A 1376 situées sur la commune d'Artigat. Les parcelles A 1376, A 906 sont en zone UD. Les autres parcelles sont situées en totalité ou en partie en zone A. Cependant, la carte est difficilement lisible. Demandent à ce que les parcelles 903, 904, 905 et 1373 soient constructibles.	Les parcelles 904, 903 et 1376 seront ajoutées à la zone urbaine pour assurer une cohérence dans la délimitation de la zone. La parcelle 1373 bien qu'en continuité de la zone urbaine, n'est pas éligible à la zone U puisqu'elle ne répond pas à la méthodologie de définition de la zone urbaine : il s'agit d'une extension. Modification du zonage pour ajouter les parcelles B 904, B 903 et B 1376 à la zone constructible.
Camarade		
PA5 et @58	Parcelle N°2508 : Demande le changement de destination du bâtiment.	Le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination.
E44	Parcelle N°3092 : Demande le changement de destination du bâtiment.	Le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination.
Campagne-sur-Arize		
CD1 et PA6	Demande la constructibilité de ses parcelles N°898,899, 615 et 900.	La zone urbaine est étendue sur les parcelles n°615 et 898. Les parcelles 899 et 900 bien qu'en continuité de la zone urbaine ne sont pas éligibles à la zone U puisqu'elles ne répondent pas à la méthodologie de définition de la zone urbaine : il s'agit d'extensions. Le zonage est modifié pour intégrer en partie les parcelles n°615 et n°898.



N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
PJ 41	Constatent que le secteur sur lequel l'association souhaite étendre son école est bien classé au projet de PLUi en zone UE dédiée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt général. Mais l'inscription UD sur le plan, incohérente avec la légende colorée, porte à confusion. Cette incohérence est à lever, la mention UD inscrite sur ce secteur doit être changée en UE.	En effet, les parcelles sont bien liées au zonage Ue, la couleur donne le bon message. Cette erreur matérielle sera rectifiée pour l'approbation. Modification du zonage.
Carla Bayle		
PC2, CF2, E21, E22, E23, E24, E25	N° de parcelle : B 726. Demande de changement de destination du hangar parcelle B 726. Les observations E22 à E25 concernent la transmission de photos. Observation CF2 : monsieur JC Massat précise que la parcelle est viabilisée (eau, électricité et chemin rural goudronné), et fournit diverses photos du hangar. Indique qu'un hangar similaire, de la même époque, a bénéficié d'un changement de destination parcelle D259.	Le bâtiment sera identifié comme pouvant changer de destination.
PC31 PC32 E59	M. BRUSCIANI est président du syndicat des copropriétaires de la résidence de tourisme « l'Oustal del Carla », où il possède un appartement. Cette résidence d'hébergement touristique regroupe 61 appartements. Elle est implantée en zone UL. Les parcelles concernées sont les suivantes : ZE 112, ZE 114, ZE 115, ZE 117, et ZE 148. Il est demandé pour elles un classement en zone UL. Par ailleurs, il demande également un assouplissement de la règle et plusieurs modifications du règlement écrit.	La collectivité accepte de répondre favorablement à la demande, un sous-secteur spécifique sera créé pour adapter les dispositions règlementaires de la zone. Attention, certaines parcelles demandées sont en zone rouge du PPRN qui interdit toutes constructions nouvelles. Le coefficient de pleine terre ne sera pas modifié puisqu'il n'est applicable qu'aux habitations et non aux autres destinations, telles que les hébergements de loisirs. Création d'un sous-secteur ULa.
CF 4	Parcelles cadastrées ZI 24 et 25, de 3000 m2 environ, sur le chemin du Gaillard du Bosc entre deux parcelles construites. Parcelles constructibles lors de leur achat en 2006, constructibles au PLU en cours, non constructibles au projet de PLUi. Demandent le maintien de leur constructibilité.	Selon le cadastre, les parcelles de M et Mme Gand sont les parcelles ZI 25 et ZI 26. Modification du zonage pour intégration partielle de la parcelle 26.
PC38	Deux frères ont hérité de plusieurs parcelles situées sur Carla-Bayle : ZC 77 ; ZE 5, ZE 53, ZE 54. La demande concerne principalement la parcelle ZE 53, classée en partie en zone UD et en partie zone A et qui jouxte toute une zone UD. La demande porte sur la mise en	La parcelle n°53 est située en grande partie en zone rouge du PPR donc non constructible. Afin de permettre l'évolution du bâti existant, la zone urbaine sera légèrement agrandie sur la parcelle 53 en zone bleue du PPR.

N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
	constructibilité de la parcelle sur la totalité de sa surface. Sur le Registre Numérique, s'étonnent en outre du classement différencié des parcelles ZC 95 et ZC 96 dans le même hameau.	Modification du zonage pour agrandissement de la zone UD sur la parcelle 53. L'activité sur les parcelles 96 et 95 est tout aussi interdite en zone A ou N, l'intégration de ces parcelles artificialisées au sein de la zone urbaine facilite la mutation de ce foncier déjà consommé aux espaces agricoles. Aucune modification.
PC45	Parcelles concernées : ZE 3, ZE 133, ZE 131 La ZE 3 est en zone UD Les ZE 133 et 131 sont en partie en zone UD et en partie en zone A. La demande porte sur une reconfiguration des zones UD et A sur ces parcelles. Proposition de supprimer la partie constructible sur la ZE 131, de manière à rajouter une surface constructible équivalente sur la ZE 133	L'intégralité de la parcelle n°133 concernée par une zone bleue du PPR sera classée en zone UD. Les autres parcelles sont situées en extension et sont concernées par un risque, ainsi elles ne peuvent être incluses en zone urbaine. Modification du zonage pour intégrer la parcelle 133 à la zone UD.
Castex		
@4	Parcelle N°319 et 379 : Demande le changement de destination du bâtiment.	Le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination.
@65	Parcelle N°121 : Demande le changement de destination du bâtiment.	Le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination.
Daumazan-sur-Arize		
PA7 CD3 @41	Conteste l'emplacement réservé N°26 et le tracé rouge (sentier à conserver et à créer) figurant au règlement graphique.	La commune accepte de retirer l'emplacement réservé N°26 si celui-ci est trop contraignant pour le propriétaire. Suppression de l'emplacement réservé n°26.
PA 10 et PJ 36	Demandent le classement des parcelles N°181-182-165-166 en zone A et non en zone N.	Les parcelles n°181 et 182 seront classées en zone agricole. Les parcelles n°166 et 165 étant majoritairement boisées, elles resteront en zone naturelle. Il convient de préciser que le classement en zone naturelle n'interdit pas la culture des terres cultivées. Les parcelles ne sont pas déclarées à la PAC en 2023 (dernières données disponibles). La commune souhaite qu'il soit consigné que des constructions illicites sont implantées sur les terrains et que les requérants ont été condamnés (cf jugement du 7 septembre 2023).

N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
		Modification du zonage pour classement des parcelles 181 et 182 en zone agricole.
PC 5	L'emplacement réservé N° 20 paraît mal positionné, et traverse inutilement la parcelle au lieu de la longer comme le sentier ou chemin à préserver.	Le tracé de l'emplacement réservé sera modifié. Modification du règlement graphique pour corriger l'emplacement réservé n°20.
PJ 35	Demande la suppression des ER 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24. Les ER 22 et 24 pourraient être maintenus s'ils sont modifiés. L'ER 26 est à conserver.	Les emplacements réservés seront modifiés. Modification du zonage pour revoir les emplacements réservés sur la commune de Daumazan-sur-Arize.
PJ 38, @149 et @159	Renouvelle la demande faite lors de la concertation préalable, de voir ses parcelles cultivées – et déclarées à la PAC, être classées en zone agricole et pas en zone naturelle. Concerne 75 parcelles, pour un total de 25 ha environ. Dépose un dossier justificatif de son activité agricole et listant les parcelles concernées. Ce dossier est annexé au Registre d'enquête de Daumazan.	Les parcelles n'ayant pas de caractère naturel sont classées en zone agricole. Il convient de préciser que le classement en zone naturelle n'interdit pas la culture des terres cultivées. Les parcelles ne sont pas déclarées à la PAC en 2023 (dernières données disponibles). Modification du zonage pour intégration des parcelles non naturelles en zone agricole.
@94	Demande de modifications Parcelles A239, A240, A241, A242, A244, A245, A246 en zone agricole.	Les parcelles 239, 240, 241 et 242 seront classées en zone agricole. Les parcelles n°244, 245 et 246, étant majoritairement boisées, elles resteront en zone naturelle. Il convient de préciser que le classement en zone naturelle n'interdit pas la culture des terres cultivées. Les parcelles ne sont pas déclarées à la PAC en 2023 (dernières données disponibles). Modification du zonage pour intégrer les parcelles 239, 240, 241 et 242 en zone agricole.
@ 138	Demande de modifications Parcelles 105B0992, B0993, B0994, B0995, B0996, B0997, B0998, B0999, B1000, B1002, B1012, B1016, B1017, B1018, B1019, B1020, B1012, B2043, B2044 en zone agricole.	Les parcelles 993, 994, 1016 et 1019 seront classées en zone agricole. Les parcelles n°995, 998, 999, 1000, 1002, 2043 et 2023, étant majoritairement boisées, elles resteront en zone naturelle. Il convient de préciser que le classement en zone naturelle n'interdit pas la culture des terres cultivées. Les parcelles ne sont pas déclarées à la PAC en 2023 (dernières données disponibles).



N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
		Modification du zonage pour intégrer les parcelles 993, 994, 1016 et 1019 en zone agricole.
Durfort		
PJ 19	Constatent que l'OAP 08 à Durfort est mal dessinée et doit être corrigée sur deux points : l'OAP demande la création d'un passage pour la desserte des terrains agricoles en contrebas, matérialisé sur le plan de l'OAP par un pointillé. Mais il existe déjà un chemin agricole à l'Est de la parcelle, propriété de Mme Tartie et non inclus dans le périmètre de l'OAP. Pourquoi en créer un second ? Par ailleurs l'OAP demande le maintien de la haie existant à l'Est de la parcelle, alors que cette haie est de l'autre côté du chemin agricole, sur la parcelle voisine de Mme Belondrade.	L'OAP n°8 sera modifiée.
PJ 21	Demande sur ses parcelles un réagencement de la surface incluse dans la zone urbaine, à surface globale inchangée. Laisser en zone agricole le bas de la parcelle 1150, et reporter la surface constructible sur le haut de la parcelle 201 en bord de route. La parcelle 201 est déjà encadrée par des maisons, il n'y aurait donc pas d'extension de la zone urbaine.	La parcelle n°1150 sera exclue de la zone urbaine pour reporter la surface constructible sur la parcelle n°201. Modification du zonage pour intégration d'une partie de la parcelle 201 et exclusion de la parcelle 1150.
Gabre		
PA 14 @ 47 CM 5 PA 16 @ 40 PA 15 @ 47	la requalification de la zone naturelle actuelle du lac de Mondély (plan d'eau et berges) dans la commune de Gabre, en zone naturelle protégée (Np). Ce site est déjà classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF type1 et 2) et est inclus dans le Parc Naturel Régional des Pyrénées ariégeoises. La commune étant très attachée à la préservation et à la protection de ce site naturel, nous demandons le renforcement des règles de protection du lac pour son paysage, sa faune et sa flore, de sorte que cette zone ne puisse jamais être transformée en site industriel.	Le changement du règlement écrit avec l'autorisation de projets à énergie renouvelable en zone N invite la collectivité à protéger ces lacs qui ont un intérêt écologique avec un écosystème riche. La collectivité va donc créer une zone Np pour limiter la création d'EnR pouvant avoir un impact sur le milieu. Modification du zonage pour classer le lac de Mondely en zone NP.

N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
La Bastide de Besplas		
@28 @42 @76 @164 @151 @160 @163	Nous validons la zone AP située sur la plaine de Sogobère qui devrait même être étendue sur les parcelles attenantes allant jusqu'à la commune de Fornex afin de préserver cette zone géographique qui constitue un site patrimonial (Pierre historique de la bataille de Sogobère), le circuit pédestre et les espaces paysagers de grande qualité avec une vue imprenable sur la chaîne des Pyrénées.	La commune de La Bastide-de-Besplas a renforcé la justification de cette zone, cette justification est intégrée au dossier et suite à de nombreuses doléances au cours de l'enquête publique, la zone AP est étendue.
Le Fossat		
PJ 29	Leur parcelle N° 140 est aujourd'hui partiellement constructible ; elle est entièrement inconstructible au projet de PLUi. Ils demandent qu'un morceau de cette parcelle reste constructible, à côté des maisons existantes.	Des erreurs matérielles ont eu lieu dans le cadre d'un dépôt de permis avant l'élaboration du PLUi, une petite partie de la parcelle sera accordée pour rectifier cette erreur. Modification du zonage.
PJ 30	Signalent de graves discordances dans les plans des PPR tels qu'ils sont affichés. Les plans figurant au dossier d'enquête PLUi positionnent la parcelle 140 en zone rouge au PPR, alors que le Service Départemental d'Urbanisme présente un plan où la parcelle est en secteur Bleu BV1.	Cette erreur a été prise en compte dans le cadre de l'enquête publique et une nouvelle carte du Fossat avec le PPRn à jour (2019) a été ajoutée en annexe lors de l'enquête publique. Le PPRn du Fossat annexé au PLUi alors qu'il était obsolète sera remplacé par le PPRn à jour (2019) dans le dossier d'approbation. Modification des PPR.
PC 46	Demande concernant la parcelle C 760, classée en zone UP. Sur cette parcelle, sont implantés un terrain de foot et un complexe sportif. Il serait plus pertinent de la classer en zone Ue	Dans une recherche de cohérence, la parcelle C760 va être classée en Ue. Modification du zonage pour création d'une zone UE.
PC 47	Demande concernant l'emplacement réservé n° 35, pour création de voirie, qui longe la zone 2AU au sud-ouest. La création d'une voirie à cet endroit et donc la mise en place d'un emplacement réservé à cet endroit ne se justifie pas et n'a pas de sens. Il demande donc la suppression de cet emplacement réservé.	L'emplacement réservé 35 a été créé au profit de la commune. Pour cette raison, et au regard de son emprise notamment située en partie sur un bâtiment, l'emplacement réservé 35 sera supprimé. Modification du zonage pour suppression de l'ER 35.
PC 71	Agriculteurs et propriétaire de la parcelle ZE 40, d'une surface de 3,3 ha. demandent le classement de la totalité de la parcelle ZE 40 en zone agricole.	La commune accepte de classer les parcelles n'ayant pas de caractère naturel en zone agricole. Il convient de préciser que le classement en zone naturelle n'interdit pas la culture des terres cultivées. Modification du zonage pour classement en zone agricole.

N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
PC 48	Demande concernant les parcelles C 769 et C 1430. Ces deux parcelles appartiennent à la commune. Elles sont classées en zone inondable, dont une partie en zone rouge dans le PPRi. La demande porte sur un classement de ces deux parcelles en zone UX, afin de permettre l'installation d'entreprises.	La parcelle C1430 bien qu'en continuité de la zone urbaine n'a pas été retenue comme secteur AU et n'est pas non plus éligible à la zone U puisqu'elle ne répond pas à la méthodologie de définition de la zone urbaine. Intégrer cette zone augmenterait la consommation d'espace. Cependant, comme le propose la commission d'enquête, la zone UX sera étendue sur la parcelle C 1379. Modification du zonage
Les Bordes-su-Arize		
@ 93	Nous vous informons qu'un « élément de paysage à préserver (de nature : arbres alignés / haie) » répertorié sur l'exploitation agricole de Malaquit est mal dessiné sur le document graphique du PLUi car il n'est pas en accord avec la réalité. Par conséquent, nous vous serions reconnaissants de rectifier le document graphique (commune de Les Bordes sur Arize) du PLUi 2024 comme indiqué dans la lettre ci-jointe et comme explicité auprès de Madame le commissaire enquêteur le 11 Octobre 2024 aux Bordes sur Arize.	Le règlement graphique sera modifié. Suppression d'un élément de paysages à protéger sur le zonage.
Le Mas-D'azil		
PA 18	Parcelles N° A 2530-2531 : Demande le classement de ses parcelles en zone UD. S'étonne du classement prévu au PLUi car la parcelle a fait l'objet d'un Permis d'Aménager en 2021, valide. Les constructions déjà réalisées (2 PC accordé en 2024) ne sont pas toutes mentionnées sur le document graphique. Cette zone A est coincée entre deux zones déjà urbanisées et considérée comme une dent creuse.	Le secteur a été ainsi découpé lors de l'élaboration du projet de zonage afin d'éviter une consommation importante d'espaces agricoles et se basant sur les plans communiqués par le pétitionnaire souhaitant faire un projet agricole. Ce secteur sera ajouté à la zone urbaine mais, il sera comptabilisé comme de la consommation d'espaces. Modification du zonage pour agrandissement de la zone urbaine.
PA 20	Parcelle N°1952 au lieu-dit « Baluette » : Demande la mise en place d'une étoile permettant un « changement de destination » sur son bâtiment.	Le bâtiment sera identifié comme pouvant changer de destination.
PA 41 @ 99	Demande le maintien de la constructibilité de ses parcelles N°973-972-968-1911-969-970 comme sur le PLU en vigueur en zone UD. Demande le changement de destination du hangar sur la parcelle n°968.	Le bâtiment sera identifié comme pouvant changer de destination.

N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
PA 43 @108	Emplacement réservé à modifier : réduction de la surface. Sera conservé que la parcelle N°855 d'une contenance de 3510 m2. Demande la classification de tous les dolmens présents sur la commune en emplacement réservé. Demande de changement de destination pour les parcelles N°1734 et 1742, lieu-dit Lacoste. Demande de changement de destination pour les parcelles N°2284, lieu-dit Gouzy. -Rectificatif parcelle N°1491, lieu-dit Prugnon. L'ensemble fera l'objet d'une contribution écrite sur le registre numérique	Modification du zonage pour les ER Le dolmen du Cap Del Pouech est déjà identifié en emplacement réservé, celui de Bidot fera également l'objet d'un emplacement réservé. Modification du zonage pour les ER Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Modification du zonage pour ajout de bâtiment pouvant changer de destination.
@125	Propriétaire au Mas d'Azil d'un bâtiment qui était destiné à l'origine à l'usage agricole : changement de destination pour avoir la possibilité de l'aménager plus tard en habitation. Il se situe au lieu-dit Lacoste, parcelle N° 1734.	Zonage modifié pour intégration d'un bâtiment pouvant changer de destination.
@ 117	Changement d'une bergerie grange en maison d'habitation parcelle 2285 lieu-dit GOUZY sur la commune du Mas d'Azil afin de pouvoir la vendre ainsi que les parcelles autour.	Le bâtiment sera identifié comme pouvant changer de destination.
@ 134 @ 91	Finaliser le classement en zone agricole de la propriété de Moussoune.	La zone agricole a été définie afin de préserver au maximum les espaces boisés existants autour de l'exploitation. Il est laissé un rayon allant de 50 à 100 mètres autour des bâtiments existant pour laisser la possibilité à l'activité de se développer. Ce site sera à nouveau examiné mais les espaces boisés seront protégés au maximum. Modification du zonage pour intégration partielle à la zone agricole.
@114	Modification des emplacements réservés.	Les emplacements réservés identifiés sur la commune du Mas d'Azil pourront être modifiés et supprimés pour ceux concernés. Modification du zonage pour les emplacements réservés.
Lézat-sur-Lèze		
PJ 11 PJ 2	Sur parcelle C74, demandent la possibilité de changer la destination d'une grange traditionnelle de 300 m2 environ. Les réseaux de	Le bâtiment sera identifié comme pouvant changer de destination.

N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
	viabilisation sont existants. Mme Dumont me communique ensuite la demande en ce sens qui avait déjà été déposée lors de la concertation préalable. Remettent une demande écrite et des photos qui sont annexées au Registre d'enquête du Lézat.	
PJ 6	Sur la parcelle D1045, un emplacement réservé est mal positionné et gêne excessivement la constructibilité. S'enquiert par ailleurs des nouveaux périmètres de protection des abords des monuments historiques ; je l'invite à consulter les plans correspondants, et à revenir vers nous si besoin.	Pour ne pas bloquer le projet, la prescription surfacique qui vise à protéger les éléments boisés sur la parcelle sera supprimée et remplacée par une prescription ponctuelle visant à protéger les arbres remarquables présents sur cette parcelle entièrement boisée. Modification de la prescription surfacique.
PJ 7	Au lieudit Ferrus et Monicart, la parcelle C150, située en fonds de lotissement, n'est pas constructible. Cette parcelle est desservie par un chemin privé, sur la parcelle C151 dont elle est également propriétaire. Cette parcelle C151 fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n°63) pour création d'un chemin communal de desserte, qui profiterait donc à tous ses riverains sauf précisément à Mme Vialle.	Une partie de la parcelle 150 sera ajoutée à la zone constructible (environ 900 m²). Modification du zonage pour intégrer une partie de la parcelle C150 à la zone urbaine.
PC 60	Parcelles concernées : C 1960 et C 152 Permis de construire en date du 06/01/2023 Maison construite et y ont aménagé en décembre 2023, voudraient construire un garage, mais parcelle serait classée en NJ. Demandent un classement en zone UP permettant la construction du garage.	Dans la mesure où le terrain est déjà bâti et qu'un permis a été accordé, le classement en Up est réalisable seulement sur l'emprise de l'actuel Nj. Modification du zonage pour intégration de la parcelle C 1960 à la zone urbaine.
PC 61	Parcelle concernée : C 1835, limitrophe avec la parcelle C 96. Demandent pourquoi cette parcelle C 96 est passée constructible alors qu'il n'y a pas de voie d'accès et que cette parcelle forme un saillant dans la zone A limitrophe, dont on ne saisit pas la logique.	La parcelle C 96 sera reclassée en zone agricole. La parcelle C 150 sera classée, pour partie en zone constructible et la parcelle C 1960 sera classée en totalité en zone constructible. Modification du zonage
PC 62	Emplacement réservé 63 pour création de voirie sur parcelle C 1835 Ne comprennent pas le tracé de cette voirie qui s'arrête au niveau de la parcelle C 1835, sur laquelle est tracée une aire de contournement qui amputerait donc la surface de cette parcelle. S'opposent à l'emplacement réservé ER63 tel qu'il est prévu.	L'emplacement n°63 sera supprimé.

N°	Demande	Réponses apportées à la contribution
Pailhès		
@ 37 PC 28 @ 35 PC 42 @118 @154 PC 72 E 89	Considère que la proximité de ce projet représente des risques de nuisances de voisinage.	Cette OAP répond à l'objectif 1.2. du PADD qui est de "Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants". Compléments apportés à l'OAP pour avoir une meilleure insertion paysagère.
Sabarat		
@103 PA38 PA46	Demandent le classement des parcelles exploitées en zone A, alors que le PLUi les reclasse en zone N. Leur fille a repris l'exploitation, sur 51 ha (certificat MSA transmis), et a besoin de la moderniser, les bâtiments datant de deux générations. Cela nécessite le maintien du classement des terres en A. Demandent par ailleurs le changement de destination de bâtiments, pour la grange et pour la partie étable et hangar du bâtiment d'exploitation situés parcelle B 640.	Parcelle non indiquée sur le relevé d'observation transmis. Les parcelles limitrophes de la parcelle B 640 ont été classées en zone naturelle en raison des enjeux environnementaux présents sur le site. Néanmoins, les parcelles présentant des enjeux environnementaux moindre seront reclassées en zone agricole. Modification du zonage.
Saint-Ybars		
PJ 15	Parcelle B 789. Demandent que l'étable et le hangar accolés à la ferme puissent changer de destination.	Le bâtiment sera identifié comme pouvant changer de destination.

P
L
U
i

PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

DOSSIER D'APPROBATION

0_PROCÉDURE

0.2. Bilan de la concertation

ARRETE LE
28/02/2024

APPROUVE LE
26/03/2025

SOMMAIRE

1. La concertation dans les PLUi	4
2. la concertation du PLUi Arize Lèze	6
1.1. Les modalités de concertation définies par la délibération du 26 Juin 2019	6
2.1. la concertation mise en oeuvre	7
2 3. Les outils de concertation mis en oeuvre	9
3.1. Un logo pour le PLUi	10
3.2. Le site internet d'Arize Lèze : un outil évolutif au service de la population	10
3.3. Information du public par le biais d'articles publiés sur le site internet de la Communauté de communes...	12
3.4. ... et sur le bulletin intercommunal	13
3.5. Information dans la presse locale	15
3.6. Information dans les bulletins municipaux	17
3.7. Organisation des réunions publiques	18
3.8. Les panneaux d'exposition	20
3.9. Les registres de concertation	21
4. Les outils de concertation complémentaires avec les élus et les partenaires	24
4.1. Concertation avec la profession agricole	25
4.2. Concertation avec les communes	27
4.3. Concertation avec les partenaires	36

La délibération du 26 Juin 2019 lance la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la Communauté de Communes d'Arize-Leze. Cette délibération définit les modalités de concertation de la population que la collectivité souhaite mettre en oeuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLUi.

La concertation a été réalisée durant toute la procédure par la mise en oeuvre de plusieurs outils de concertation qui ont marqué les différentes phases de l'élaboration du PLUi. Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, des temps d'échanges et de débats ont été organisés.

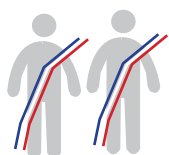
Le présent document présente le bilan de la concertation qui s'organise de la manière suivante:

- dans un premier temps, les principes de la concertation sont rappelés,
- dans un second temps, les modalités de concertation définies pour le PLUi sont présentées,
- la troisième partie expose les outils d'information et de concertation qui ont été mis en place tout au long de la procédure, et en tire le bilan, afin d'illustrer comment la concertation a permis d'alimenter le projet de PLUi,

et pour chacun des outils exposés, la façon dont ceux-ci ont permis de faire évoluer le document et en quelle mesure.

Enfin, en annexe, les comptes rendus des différentes réunions publiques sont disponibles.

LES ACTEURS QUI ONT PARTICIPE AU PROJET DE TERRITOIRE

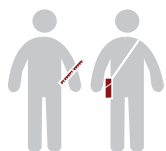


Les élus



Les Personnes Publiques Associées

- CAUE de l'Ariège
- PETR de l'Ariège
- SMIVAL
- SMDEA
- SCoT de la Vallée de l'Ariège
- Conseil Départemental de l'Ariège
- CCI de l'Ariège
- DDT de l'Ariège
- UDAP de l'Ariège
- SPEHA
- Chambre de l'Agriculture de l'Ariège



Les acteurs clés liés à l'habitat, l'environnement, l'économie...

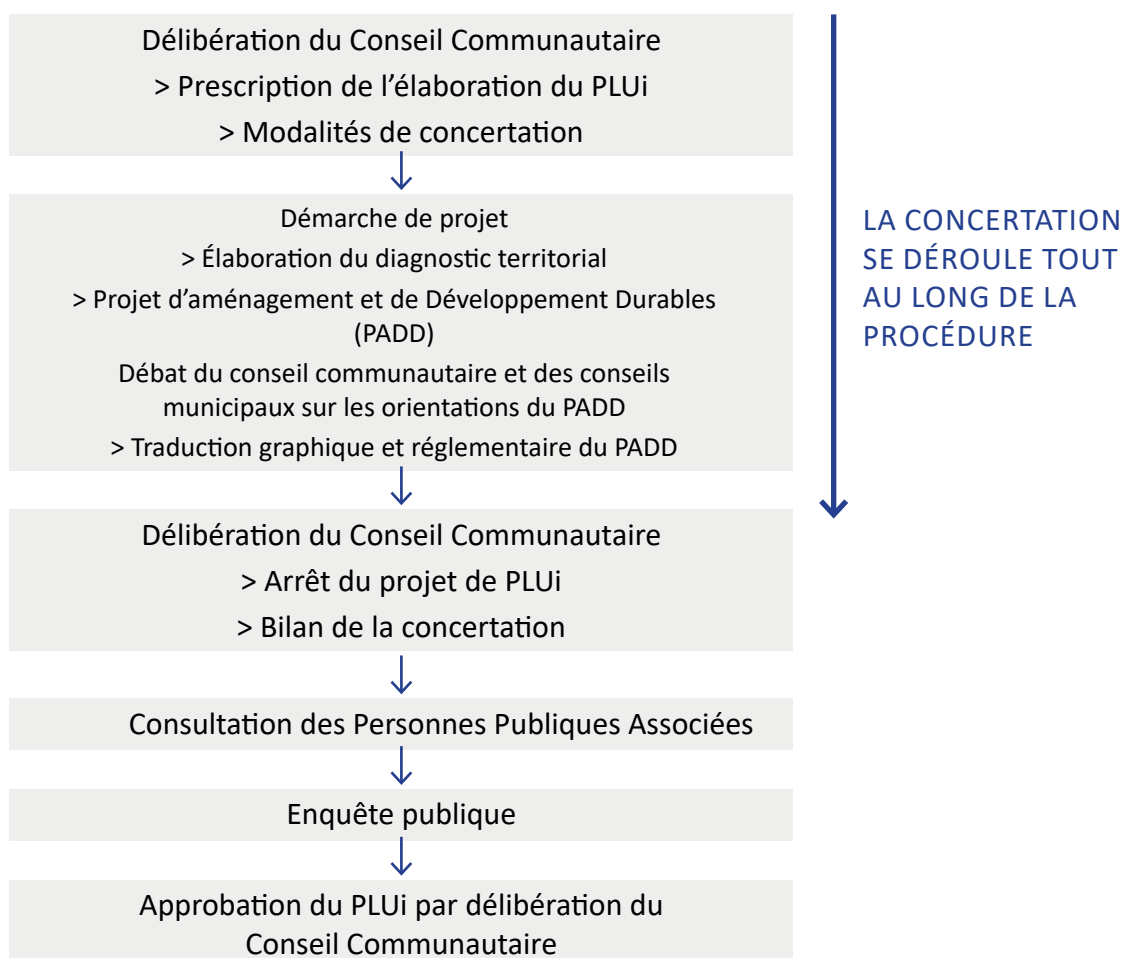
- Agriculteurs
- Associations



Les habitants

1. LA CONCERTATION DANS LES PLUI

L'article L123-6 du Code de l'Urbanisme indique que «*le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en collaboration avec les communes membres.*». La procédure d'élaboration du PLUi est la suivante :



Tout au long du processus d'élaboration du PLUi, la concertation prend des formes variées : réunions publiques, expositions, ateliers participatifs ... Ces outils de concertation ont différents objectifs visant à enrichir le projet du PLUi.

Deux étapes clés du processus restent à distinguer en terme de concertation :

- » Un bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLUi. Celui-ci doit être réalisé et délibéré par le conseil communautaire
- » Le projet de PLUi arrêté est soumis à enquête publique, à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées

L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.* »

L'article L300-2 du Code de l'Urbanisme précise que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLUi et doivent « permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ». À l'issue de la concertation, le conseil communautaire en arrête le bilan.

2. LA CONCERTATION DU PLUI ARIZE LEZE

LES MODALITÉS DE CONCERTATION DÉFINIES PAR LA DÉLIBÉRATION DU 26 JUIN 2019

Lors de la délibération du 26 Juin 2019, le conseil de la Communauté de communes d'Arize-Lèze a voté les modalités de la concertation qu'il souhaitait mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLUI et qui permettent d'atteindre les objectifs poursuivis par ce document d'urbanisme.

Les modalités souhaitées sont les suivantes :

- Affichage du calendrier d'élaboration du PLUI dans les mairies et au siège de la communauté de communes
- Développement et mise à jour permanente d'une partie dédiée au PLUI sur le site internet de la Communauté de Communes
- Présentation de l'avancement du dossier sous forme d'articles, notamment dans le journal intercommunal
- Mise en place d'une exposition présentant les résultats des études et les orientations retenues pour le territoire
- Mise à disposition au public de registres où toutes les observations pourront être consignées, au siège de la Communauté de Communes, dans les 27 mairies et sur le site internet
- Réponses apportées à chacune des observations ou remarques inscrites dans ces registres dans le bilan de la concertation qui sera mis à disposition sur le site internet et, sous la forme papier, au siège de la Communauté de Communes avant d'être versé au dossier d'enquête publique
- Organisation, en phase de travail sur la définition du projet de territoire, et en amont de l'arrêt de projet, de réunions publiques sur chacun des secteurs définis autour des 4 bourgs centres du territoire (Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Lézat-sur-Leze)
- Réalisation d'un dossier de synthèse des différentes études qui sera diffusé via ce site internet
- Mise en ligne du dossier d'enquête publique dès que possible sur internet

COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

SEANCE DU 26 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-six juin à dix huit heures, le conseil communautaire Arize Lèze, s'est réuni au siège de la nouvelle communauté, sous la présidence de Monsieur PANIFOUS Laurent

Date de convocation : 15/06/2019
Nombre de membres du conseil : 47
Nombre de membres présents : 34
Jeux pour 48
Jeux pour 48
Jeux pour 48
Jeux pour 48

Étaient présents : VANDERSTRAETEN François, SARDA Manuel (Arizat), ANTOLINI Dominique (La Bastide de Besplas), DE SAINT-BLANQUAT Gilles (Les Bordes sur Arize), BAZY Jean-Marc (Cammarade), COMMENGE Jean-Claude (Campagne sur Arize), HORTOLA Jacques, PORTA Christian (Gérard-Bayle), MOREAU Rosine (Castérès), MOROT Christian (Castex), VIE Jean-François, BERGE Rémi, SIBOGAT Thierry (Daumazan sur Arize), BOUTA Roger (Dourfort), BUSATO Philippe (Cormes), PANIFOUS Laurent, ARNAUD Véronique (Le Fossat), COURNEIL Jean-Claude, LABORDE Jean, SAGILOTTO Claudine, MOUSTY Monique, GILAMA Marie (Lézat sur Lèze), BORDALLO Ramon (Loubaut), BERDOU Raymond, MARTINEZ Rolande, DOUSSSET Claude (Le Mas d'Azil), DESCLUS Lylane (Marsat), RUMEAU Olivier (Monestieu), RAUFASTE Lilian (Montfau), RESPAUD Fannie (Palmas), MILHORIAT Laurent (Sabarot), BOY Francis, TEYSSEYRE Agnès (Saint-Ybars), JALOUX Philippe (Villeneuve du Latou)

Étaient absents : GROS Christian (Le Fossat), LLIUS Claude (Lézat sur Lèze), FRANQUINE Paul (Sainte-Suzanne)

Étaient excusés : COURET Jean-Luc (Gérard-Bayle), BERGE Jean-Pierre (Le Fossat), DEJEAN Jean-Paul (Gérard-Bayle), HUART Valérie (Lanoux), GRANDET Véronique, BLANDINIERES Lydia, RIVES Jean-Claude (Lézat sur Lèze), POUECH Jean-Marc (Le Mas d'Azil), CAUHAPE Jean-Louis (Sévenac), SAINT-GERMAIN Pascal (Thouars sur Arize).

Députations : COURET Jean-Luc à PORTA Christian, BERGE Jean-Pierre à ARNAUD Véronique, GRANDET Véronique à LABORDE Jean, BLANDINIERES Lydia à SAGILOTTO Claudine, RIVES Jean-Claude à MOUSTY Monique, POUECH Jean-Marc à BERDOU Raymond

Objet :
DÉLIBÉRATION PRÉSCRIVANT LA RÉVISION DU PLUI DÉFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET FIXANT LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION
2019-52

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-31, L.153-32 et L.163-2 ;

Vu le PLUI approuvé le 12 mai 2015 modifié le 27 septembre 2018 ;

Vu la conférence intercommunale qui a été tenue le jeudi 16 mai 2019 et qui a permis d'arrêter les modalités de la collaboration entre l'EPIC et les communes ;

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Arize-Lèze présente les raisons pour lesquelles la révision du PLUI de l'Arize et de son extension à la vallée de la Lèze est rendue nécessaire, à savoir :

- répondre à un besoin fort : la révision de multiples documents d'urbanisme sur le territoire afin d'engager une correction, une actualisation et une optimisation des documents ;
- offrir à des communes de la vallée de la Lèze, soumises au Règlement National d'Urbanisme(RNU), l'opportunité de se doter d'un document d'urbanisme ;
- engager une réflexion de l'ensemble des élus communaux sur un projet de territoire, ce qui favorise l'émergence d'une identité communautaire ;
- permettre d'intégrer dans un règlement commun à toutes les communes des dispositions susceptibles de faciliter la résolution de problèmes qui se posent au niveau communautaire et donner une traduction réglementaire aux actions qui émergeront des études en cours ou à venir concernant notamment les bourgs centres, les réserves foncières...;
- faire cesser une situation anormale dans laquelle la Communauté de Communes, du fait de sa compétence, finance et gère les modifications de documents d'urbanisme communaux dont le champ d'action est strictement communal ;

Extrait de la délibération de prescription du PLUI

LES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN ŒUVRE

Les moyens de concertation souhaités par le conseil communautaire ont été appliqués, mais ont été également complétés par des réunions et des ateliers de concertation qui ont permis de nourrir l'élaboration du PLUi dans chaque phase. Voici les étapes clefs qui ont permis de construire de manière collective le projet de territoire :

0. LE LANCEMENT DE LA DEMARCHE

JUIN 2019

7

- ▶ Registre de concertation
- ▶ Création d'un page internet et d'une adresse mail dédiée au PLUi
- ▶ Article de lancement

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

JUIN 2019

COMMUNICATION

- ▶ Publication dans le magazine intercommunal
- ▶ Panneaux d'exposition

ÉCHANGES ET RÉUNIONS

- ▶ Questionnaire à destination des agriculteurs
- ▶ Cahiers communaux (questionnaires à destination des élus)
- ▶ Atelier speed-dating
- ▶ 2 Ateliers conversations du territoire

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AOÛT 2021

COMMUNICATION

- ▶ Affiches A3
- ▶ Informations sur les réunions publiques

ÉCHANGES ET RÉUNIONS

- ▶ 5 Ateliers sur le PADD
- ▶ Réunion PPA
- ▶ 4 Réunions publiques

COMMUNICATION

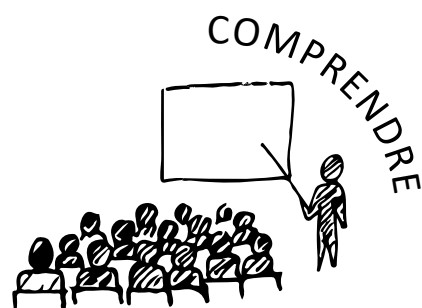
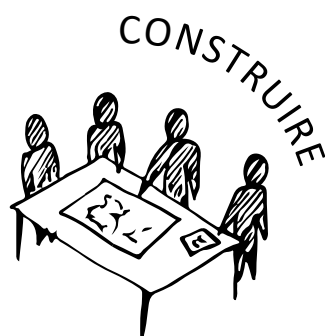
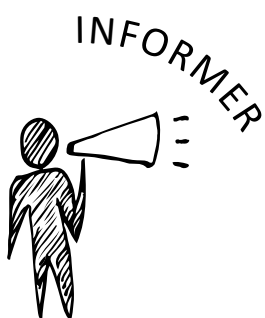
- ▶ Ouverture de la plateforme collaborative 'ICI'

ECHANGES ET REUNIONS

- ▶ Ateliers OAP
- ▶ 2 * 4 Ateliers Règlements
- ▶ Rencontres communales individuelles
- ▶ 3 Réunions PPA
- ▶ 4 Réunions publiques

3. LES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE

Dans le cadre du respect de la délibération définissant les modalités de concertation, des outils d'information et de concertation ont été mis en oeuvre, afin de permettre à l'ensemble de la population d'exprimer ses remarques, observations sur le projet et de prendre connaissance de l'avancement du dossier et des pièces dont il est composé.



Dans le cadre du respect de la délibération définissant les modalités de concertation, des outils d'information et de concertation ont été mis en œuvre, afin de permettre à l'ensemble de la population d'exprimer ses remarques et observations sur le projet et de prendre connaissance de l'avancement du dossier et des pièces dont il est composé.

3.1 Un Logo pour le PLUi

Une charte graphique a été choisie pour représenter le démarche de PLUi. Cet outil de visualisation permet à chacun d'identifier plus facilement ce qui relève de la démarche.



BILAN : La création d'un Logo spécifique au PLUi permet de faciliter la communication autour du projet.

3.2 Le site internet d'Arize Lèze : un outil évolutif au service de la population

Dès la prescription du PLUi, une information sur le site internet de la Communauté de Communes Arize Lèze a été publiée.

Dès lors, une page dédiée dans l'onglet URBANISME/ ELABORATION EN COURS- PLUI ARIZE LEZE, a été créée.

Cette page a été alimentée au fur et à mesure de la démarche, enrichie par des documents de présentation, des éléments de calendrier, des modalités de concertation, des documents de travail mis à disposition...



La population peut également consulter librement les livrables concernant le document d'urbanisme. Cela permet :

- » D'informer la population de la démarche d'élaboration du PLUi
- » D'informer la population de l'avancée du PLUi ainsi que les prochaines étapes
- » D'informer la population sur la contribution qu'elle peut apporter et de quelle manière
- » De mettre à disposition du public les documents relatifs au PLUi (Délibération, projet de PADD, diagnostic agricole, diagnostic territorial, PADD ...).

Un formulaire d'observation est également disponible sur cette page afin de faire remonter ces remarques et doléances sur l'élaboration du PLUi.

BILAN : La rubrique spécifique au PLUi permet à toute heure de s'informer sur la procédure d'élaboration du PLUi.



Accueil > Les services > Urbanisme > Elaboration en cours -PLUI ARIZE LEZE > Formulaire d'observations

FORMULAIRE D'OBSERVATIONS

Vous avez une demande d'information sur l'élaboration du PLUi ? Des propositions pour venir enrichir ce document ? Vous pouvez les adresser à la Communauté de Communes via le formulaire ci-dessous :

Votre NOM

Votre Prénom

3.3 Information du public par le biais d'articles publiés sur le site internet de la Communauté de Communes...

Aux différents étapes d'avancement du PLUi, des articles ont été publiés sur le site internet afin d'informer le public, permettant ainsi :

- » De faire comprendre le PLUi aux habitants ainsi que les pièces constitutives du document,
- » D'informer le public sur les modalités de concertation,
- » D'informer la population sur les réunions publiques (exemples ci-après).

Accueil > Les services > Urbanisme > Elaboration en cours -PLUi ARIZE LEZE > P.L.U.I ARIZE LEZE

P.L.U.I ARIZE LEZE

Cette procédure va permettre notamment la correction, l'actualisation ou l'optimisation des documents d'urbanisme en vigueur actuellement et d'en doter les communes aujourd'hui soumises au Règlement National d'Urbanisme.

La délivrance des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme reste sous la responsabilité des maires des communes.

Dans le cadre de la concertation, les citoyens sont associés à la démarche afin de réfléchir aux localisations les plus pertinentes pour installer de nouvelles zones à urbaniser, développer des zones d'activités, implanter des cheminements doux, préserver l'environnement, les paysages, le patrimoine local et les surfaces nécessaires à l'activité agricole ...



AVIS D'INFORMATION AU PUBLIC

CONCERTATION SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ARIZE LEZE

Par délibération communautaire du 26 juin 2019, les 27 communes de la Communauté de Communes Arize-Lèze se sont engagées dans l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du Conseil Communautaire, le futur PLUi vise à répondre à quatre grands principes, qui seront déclinés dans le travail à suivre :

- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels
- Prendre en compte l'urgence climatique et le respect de l'environnement
- Orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour
- Mettre en valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié

Modalités de concertation

Pour la Communauté de Communes et ses élus, un PLUi construit en concertation avec les habitants du territoire. A ce titre, il a été fait le choix d'aller plus loin dans la collaboration et la concertation avec les acteurs du territoire :

- L'organisation de 12 réunions publiques au lieu d'une seule, à différentes étapes et en différents lieux du territoire afin de donner la parole à tous.
- La mise en place de registres et formulaires concertation où donner son opinion, où formuler ses requêtes.

3.4 ... et sur le bulletin intercommunal

L'information à la population est également passée par la parution d'articles dans le magazine «Infos Arize-Lèze» qui permet de suivre l'actualité de la Communauté de Communes.

Ces derniers ont permis :

- » D'informer du lancement de la procédure
- » D'informer de l'avancement du PLUi-D
- » D'informer de la tenue des réunions publiques

BILAN : Le bulletin communautaire est envoyé à chaque foyer du territoire, ainsi chaque ménage a pu prendre connaissance des éléments concernant l'élaboration du PLUi.

Infos Arize-Lèze, *Démarrage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*, Novembre 2020

URBANISME

Démarrage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un projet d'aménagement et de développement pour 15 ans

UN EQUILIBRE ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL

Presenté en juin 2019, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal vient d'être engagée à l'échelle du territoire Arize-Lèze. Le Bureau d'étude toulousain CITTANOVA a été choisi pour conduire cette opération au regard de ses nombreuses expériences en la matière et de la qualité des prestations proposées.

Le PLUi est un document de planification et d'urbanisme réglementaire, réalisé à l'échelle Arize-Lèze. Il analyse le fonctionnement du territoire, identifie ses enjeux pour construire un projet territorial d'aménagement et de développement, à l'horizon des 10-15 prochaines années. Ce projet se traduira notamment au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol qui s'appliqueront, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, de construire, déclarations préalables...).

L'élaboration de ce PLUi représente l'opportunité de construire un projet de territoire à 27, dans le but de favoriser l'émergence d'une identité communautaire et de chercher à faciliter la résolution des problèmes intercommunaux et communaux.

Ce PLUi permettra notamment de traduire les études en cours et à venir, comme par exemple l'ORT sur les communes « bourgs-centres », l'identification de réserves foncières, les modalités de développement de nouveaux emplois, la préservation du riche patrimoine territorial des deux vallées.

Laurent MILHORAT, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat



LES OBJECTIFS DU PLUi

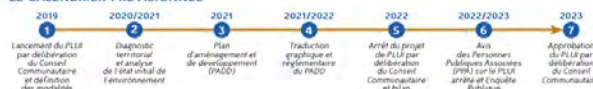
L'élaboration du nouveau document commun vise à répondre à quatre grands principes :

- orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain

- et le rural en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour ;
- permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités

- agricoles, paysannes et culturelles du territoire, ainsi qu'un maintien de la biodiversité et des espaces naturels ;
- mettre en valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié ;
- prendre en compte l'urgence climatique et le respect de l'environnement.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Infos Arize-Lèze, *Dossier Spécial Urbanisme Habitat*, Décembre 2022

PLUi : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT D'ARIZE-LÈZE POUR LES 15 ANNÉES À VENIR
Construire un projet de territoire à 27 pour favoriser l'émergence d'une identité communautaire

L'ARIZE-LÈZE, C'EST :

- 27 communes
- 38050 hectares
- 10800 habitants
- 2854 emplois
- 6634 logements

LE TERRITOIRE

Arize Lèze en Occitanie

Les 27 communes d'Arize Lèze

DOSSIER SPÉCIAL
URBANISME ET HABITAT

Infos

LE CONTENU DU PLUi

Le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme est régi par le Code de l'Urbanisme. Il est constitué des pièces suivantes :

- Rapport de présentation (dont le Diagnostic)
- Justifie
- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
- Cohérence
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Permis de construire et déclaration de travaux
- Conforme
- Règlement et Zonage

Le PLUi descendra le document opposable à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et de déclaration préalable) il s'agit d'un document visant que la collectivité pourra faire évoluer au regard de ses besoins.

LE CALENDRIER D'ÉLABORATION

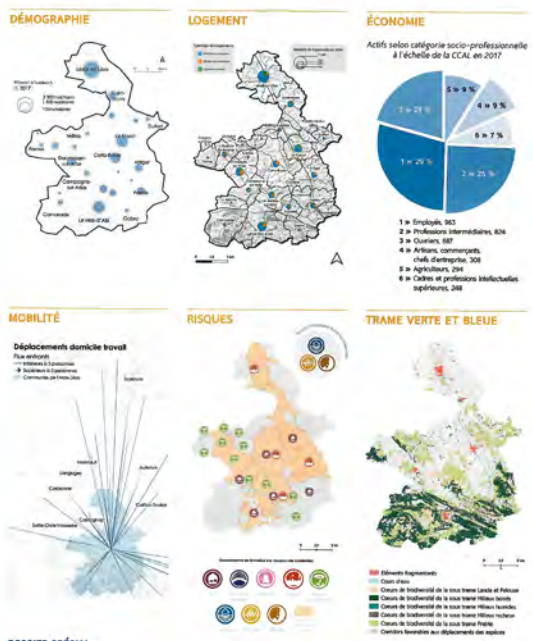
Année	Événement
2019	1. Lancement du PLUi par délibération du Conseil Communautaire et définition des modalités de concertation
2020/2021	2. Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement
2021/2022	3. Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)
2022	4. Traduction graphique et réglementaire du PADD
Début 2023	5. Arrêt du projet de PLUi par délibération du Conseil Communautaire et bilan
2023	6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté et Enquête Publique
Début 2024	7. Approbation du PLUi par délibération du Conseil Communautaire

DOSSIER SPÉCIAL
URBANISME ET HABITAT

Infos

LE DIAGNOSTIC : LA PHOTOGRAPHIE DU TERRITOIRE

Etablir l'état des lieux de l'Arize et de la Lèze sur différentes thématiques



DOSSIER SPÉCIAL
ORGANISME ET HABITAT
8 | infos

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLUI | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Qu'est-ce qu'un PADD ? (1/4)

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

- > Il exprime le projet politique global d'Arize-Lèze à l'horizon 2035.
- > Il définit les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement...
- > Il constitue la référence et le guide pour la suite de l'élaboration du PLUI et pour ses modifications ultérieures.
- > Il permet de définir une vision à moyen et long terme du territoire en dialogue avec les acteurs et habitants du territoire.

UN PROJET CO-CONSTRUIT ?

37 communes adhèrent leur projet de territoire II



VOTRE PROJET DE TERRITOIRE

ARIZE LÈZE : UN TERRITOIRE OÙ IL FAIT BON VIVRE À DÉCOUVRIR ET ADOPTER



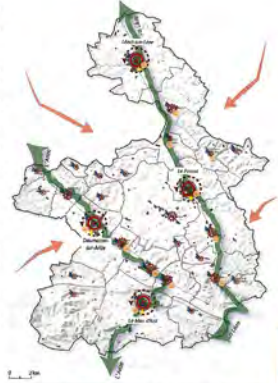
DOSSIER SPÉCIAL
ORGANISME ET HABITAT
10 | infos

PLUI | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Axe 1 (2/4)

AXE 1 : UN TERRITOIRE EN ÉVOLUTION CONSTANTE AU SERVICE DE SA POPULATION

LES OBJECTIFS QUALITATIFS DE L'AXE 1

- 1.1. Affirmer une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée
 - Privilégier l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire intercommunal
 - Accompagner la reconquête du parc ancien
 - Offrir une ambiance territoriale conviviale et accueillante
 - Les Centres : pôles d'attraction et d'animation principaux
 - Les Bourgs : entités relais des centres répondant aux besoins de proximité
 - Les Villages : communes rurales du territoire dépendantes des autres composantes de l'architecture territoriale ou des pôles touristiques
- 1.2. Développer l'offre en logements en faisant appel aux besoins des habitants
 - Offrir davantage de modernité dans les lieux de vie des villages pour améliorer leur image
- 1.3. Définir un projet de développement adapté aux enjeux de changement démographique et de santé publique
 - Intégrer les enjeux de santé publique dans la réflexion d'accueil de nouveaux habitants
 - Une réponse sur la perméabilité des sols et l'accessibilité des axes principaux
- 1.4. Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous
 - Offrir des centres-bourgs vivants et accueillants avec des aménagements urbains qualitatifs
 - Protéger les réseaux d'assainissement pour assurer leur maintien dans les secteurs à enjeux
 - Maintenir l'ensemble des infrastructures de base
- 1.5. Faire de « bien vivre ensemble » une priorité de territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations
 - Accompagner le développement des maillages (sols, parcelles, ...)
 - Mettre en avant la solidarité de la population en encourageant des actions de partage et de convivialité



infos | 11

PLUI | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Axe 2 (3/4)

AXE 2 : UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ SOURCE D'ÉCONOMIE ET D'ATTRACTIVITÉ

LES OBJECTIFS QUALITATIFS DE L'AXE 2

- 2.1. Protéger l'agriculture et accompagner son évolution
 - Protéger l'activité agricole dans toutes ses composantes (production, distribution, vente) en tenant compte du développement urbain
 - Faciliter les services agricoles des agriculteurs
 - Faciliter l'accès à la terre
- 2.2. Développer et renforcer les filières économiques du territoire
 - Faciliter le développement d'une économie plurisectorielle en portant une politique volontariste en matière de soutien d'activités
 - Accompagner la relève des fonctions dans le tissu urbain en permettant l'installation d'activités non industrielles, compatibles avec le caractère résidentiel des lieux
 - Encourager un aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités
 - Les zones d'activités intercommunales
 - Les zones d'activités communales
- 2.3. Permettre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs
 - Privilégier l'attractivité sur le territoire et la mise en valeur des lieux d'habitat
 - Identifier les lieux de tourisme comme des vecteurs importants du développement de l'offre touristique et de loisirs
 - Avoir une réflexion sur l'aménagement des abords des routes
- 2.4. Conforter l'offre commerciale du territoire
 - Conforter l'offre et la diversité des commerces
 - Mettre les petites et moyennes entreprises et les artisans en lien avec les commerces
 - Protéger les axes de circulation commerciale sur les axes structurants
- 2.5. Faciliter les déplacements de proximité et améliorer l'accessibilité du territoire
 - Offrir des axes verticaux le long des axes de la voirie et de la route
 - Améliorer en circuit de déplacements de proximité entre les communes
 - Faciliter et augmenter les possibilités de déplacement par le rail en place d'emplacements réservés



DOSSIER SPÉCIAL
ORGANISME ET HABITAT
12 | infos

3.5 Information dans la presse locale

La Dépêche, *Le Fossat : un projet du territoire ambitieux*,
Septembre 2022

La Dépêche, *Le Mas-d'Azil. Le PADD présenté aux habitants*,
Septembre 2022

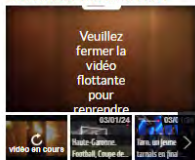
Le Fossat : un projet d'aménagement du territoire ambitieux



Une quarantaine d'habitants du territoire participaient à l'exposé. DDM

Nos dernières vidéos

Haute-Garonne. Nuisances, délinquance : près de Toulouse, un quartier est devenu un véritable enfer



f x in e

Publié le 30/09/2022 à 05:10

Urbanisme - Aménagement. Le Fossat, Ariège

Correspondant

Pour appréhender au mieux l'avenir, la communauté de communes Arize-Lèze s'arme contre les mauvaises dérives quant à l'aménagement de son territoire. Et le PADD (projet d'aménagement et de développement durable venant en complément du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)) est justement là en garde-fou contre "le tout faire et le n'importe quoi". Laurent Milhorat, maire de Sabarat et par ailleurs vice-président de la communauté de communes en charge de l'urbanisme et de l'habitat, tenait une séance ouverte au public, au Fossat, pour détailler les enjeux futurs.

Le Mas-d'Azil. Le PADD présenté aux habitants



Des réunions sont programmées, comme ici lors de la première présentation du PADD au Mas-d'Azil.

f x in e

Environnement, Le Mas-d'Azil

Publié le 17/09/2022 à 05:13

La communauté de communes Arize - Lèze est en train d'élaborer son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un élément incontournable du plan local d'urbanisme (PLU). Ce document important est consultable en mairie par tous les citoyens. Des réunions de présentation sont prévues la semaine prochaine (1).

La Dépêche, «*Les lois d'urbanisation sont les mêmes ici qu'à Toulouse*», le plan local d'urbanisme suscite intérêt et méfiance en Arize-Lèze, Décembre 2023

"Les lois d'urbanisation sont les mêmes ici qu'à Toulouse", le plan local d'urbanisme suscite intérêt méfiance en Arize-Lèze

ABONNÉS



Laurent Milhorat et Lucie Renard précisent que l'ébauche du PLUi s'arrêtera en février 2024. / DDM - M.B.

La Dépêche, *Le Fossat. Le plan local d'urbanisme avance bien*, Novembre 2023

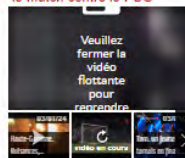
Le Fossat. Le plan local d'urbanisme avance bien



La commune du Fossat au centre du canton Arize-Lèze. DDM.

Nos dernières vidéos

Haute-Garonne. Football, Coupe de France : Entraînement de Revel avant le match contre le PSG



f x in e

Politique. Urbanisme - Aménagement. Environnement. Le Fossat

Publié le 15/11/2023 à 05:11

Correspondant

Powered by ETX Studio
00:00/01:53

Après un diagnostic qui a permis de recenser les atouts, les contraintes et les potentialités du territoire, ainsi qu'un projet d'aménagement et de développement Durables qui mettait en lumière les grands objectifs pour le territoire Arize-Lèze à horizon 2035, le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est entré dans une phase plus concrète depuis le début de l'année 2023.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PRÉSENTÉ À LA POPULATION

URBANISME

PUBLIÉ LE 12 DÉCEMBRE 2023



Madame Lucie Renard urbaniste, présente le PLUi en présence Raymond Berdou maire du Mas d'Azil et de Laurent Milhorat, maire de Sabarat et délégué l'urbanisme et à l'habitat à la Comcom Arize / Lèze Crédits : GM

L'avancement du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) vient d'être présenté à la population de la communauté de communes.

Après un diagnostic territorial qui recensait les atouts, les contraintes et les potentiels du territoire, et un projet qui mettait en lumière les grands objectifs en matière d'aménagement pour le territoire d'Arize Lèze à horizon 2035, le PLUi est entré dans une phase plus concrète, la traduction réglementaire des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La Dépêche, *L'élaboration du plan d'urbanisme intercommunal avance à bon rythme*, Décembre 2023

Arize Lèze : l'élaboration du plan d'urbanisme intercommunal avance à bon rythme

ABONNÉS



De gauche à droite : Raymond Berdou, Laurent Milhorat et Lucie Renard lors de la réunion publique au Mas-d'Azil/DDM. / DDM

SUR LES SITES WEB

Site internet de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze

RÉUNIONS PUBLIQUES SUR L'AVANCEMENT DU PLUI ARIZE LÈZE

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) AVANCE À BON RYTHME !

Après un Diagnostic qui recensait les atouts, les contraintes et les potentiels du territoire, et un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui mettait en lumière les grands objectifs pour l'Arize Lèze à horizon 2035, le PLUi est entré dans une phase plus concrète depuis le début de l'année 2023.

Le plan de Zonage et le règlement d'urbanisme sont en effet en cours de réalisation, et encadreront à terme les constructions possibles sur les 27 communes concernées. Entre espaces naturels, agricoles, ou urbains, de nombreux secteurs seront identifiés, avec des règles différentes.

Quatre réunions publiques d'information sur l'avancement du PLUi sont prévues le :

- Jeudi 30 novembre 2023 : salle des fêtes du Mas d'Azil à 19h00
- Jeudi 7 décembre 2023 : salle des fêtes de Daumazan à 19h00
- Lundi 11 décembre 2023 : salle des fêtes de Lézat sur Lèze à 19h00
- Mercredi 13 décembre 2023 : salle multimédia au Fossat à 19h00



BILAN : Les différentes parutions permettent à la population de s'approprier et d'être informée par rapport aux actualités liées au PLUi. La variété des publications : presse, bulletins, site internet a permis d'élargir le public ciblé.

3.6 Information dans les bulletins municipaux

Au même titre que les informations sur le site web et le magazine «Infos Arize-Lèze», les communes étaient invitées à transmettre des informations sur l'avancement du PLUi au fur et à mesure, dans leurs bulletins municipaux et/ou sites internet communaux.

Journal de Castex, *Castex : vie citoyenne et de village*, Juillet 2020

CASTEX : Vie citoyenne et de village



Plan Local d'Urbanisme Intercommunaire

Une révision du PLUI est en cours, sur les 27 communes de l'Arize-Lèze.

Retrouver toutes les informations utiles sur le site de la communauté de communes « arize-leze.fr » rubrique services/urbanisme.

Votre avis compte ! Pour le donner, 4 possibilités :

- En mairie sur le registre dédié,
- Par courrier adressé à la mairie ou au président de la communauté de communes,
- Sur le site internet ci-dessus,
- Par mail plui.ccal@gmail.com

En mairie, vous trouverez également une carte du PLUI actuel.

Des réunions publiques seront proposées dans les mois à venir et nous ne manquerons pas de vous tenir informés.

Covid-19 et annulation des fêtes de Castex

En lien avec les obligations sanitaires liées au Covid-19, nous avons la tristesse de vous annoncer l'annulation de la fête annuelle de Castex ainsi que du repas offert par la mairie à ses habitants cette année.

La messe du lundi 27 juillet à 11h est maintenue.

Nous reviendrons vers vous au plus vite, dès que nous le pourrons, pour se retrouver lors d'un moment convivial.

Journal de Castex, *Communauté de Communes*, Janvier 2021

BILAN : Certaines communes ont relayé les informations du PLUi afin de tenir informé au maximum la population.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



PLUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Communauté de Communes Arize-Lèze

Par délibération communautaire du 26 juin 2019, les 27 communes de la Communauté de Communes Arize-Lèze (CCAL) se sont engagées dans l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Mélanie Cot est la référente du village auprès de cette instance de réflexion et y porte la parole du Conseil.

Ce futur PLUI vise à répondre à quatre grands principes :

- Permettre un **développement urbain maîtrisé et respectueux** des spécialités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, du maintien de la biodiversité et des espaces naturels ;
- Prendre en compte **l'urgence climatique et le respect de l'environnement** ;
- Orienter le **développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural**, en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour ;
- Mettre en **valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié**

Ce PLUI sera construit en concertation avec les habitants du territoire. Pour ce faire, auront lieu :

- Douze **réunions publiques** à différentes étapes et en différents lieux afin de donner la parole à tous ;
- La mise en place de **registres en Mairie ou au siège de la Communauté de Communes**, afin de donner son opinion et formuler ses requêtes ;
- Une information continue sur l'avancée du PLUI à travers le site internet communautaire, les magazines communaux et communautaires ;
- La mise en place d'une **exposition** restituant les résultats des études et les orientations du projet ;
- La tenue d'**ateliers participatifs**, d'échange et d'expression, dédiés aux habitants.

Vous pouvez aussi donner votre avis ou exprimer une demande :

- **Par courrier** adressé à « Monsieur le Président de la Communauté de Communes Arize-Lèze ». Votre lettre peut être déposée en mairie ou encore adressée par voie postale à « CCAL, route de Foix, 09 130 Le Fos-sat » ;
- **Via le formulaire numérique d'observation**, sur le site de la Communauté de Communes : <https://www.arize-leze.fr/-Elaboration-en-cours-PLUI-ARIZE-LEZE-.html> ;
- **Par mail** en écrivant à l'adresse dédiée au PLUI : plui.ccal@gmail.com

Vous avez la possibilité de vous exprimer par de nombreux moyens, n'hésitez pas !

PS : PLUI actuel consultable en mairie ou sur le site de la CCAL : <https://www.arize-leze.fr/-P-L-U-I-.html>

3.7 Organisation des réunions publiques

Des réunions publiques ont été organisées à plusieurs étapes de l'élaboration du document pour informer la population de son avancement. À la fin des présentations, un temps de débats et d'échanges sous forme de questions/réponses avait lieu pour permettre à chacun de réagir. L'ensemble de la prise en compte des questions figure au sein des comptes rendus annexés au bilan de concertation.

Première session de réunions publiques : Présentation du PADD

- Lundi 19 Septembre 2022 au Mas d'Azil

Communes concernées : Campagne-sur-Arize, Les Bordes-sur-Arize, Sabarat, Montfa, Camarade, Le Mas-d'Azil, Gabre

- Mardi 20 Septembre 2022 à Lezat-sur-Lèze

Communes concernées : Lezat-sur-Lèze, Saint-Ybars, Sainte-Suzanne, Villeneuve-du-Latou, Durfort, Sieuras

- Mercredi 21 Septembre 2022 à Daumazan-sur-Arize

Communes concernées : Thouars-sur-Arize, Loubaut, Méras, Castex, Daumazan-sur-Arize, La Bastide-de-Besplas, Fornex

- Jeudi 22 Septembre 2022 au Fossat

Communes concernées : Le Fossat, Artigat, Carla-Bayle, Casteras, Lanoux, Pailhès, Monesple

BILAN : Environ 150 personnes ont assisté à la présentation du diagnostic et du PADD. Les questions ont porté sur les statistiques présentées, sur la prise en compte de l'agriculture, sur les déplacements...



PLAN
LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Arize-Lèze

RÉUNIONS PUBLIQUES

PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Venez participer
aux réunions organisées
dans votre secteur !

Suivez les actualités
du PLUi sur le site de
la Communauté de
communes Arize-Lèze

- **LUNDI 19 SEPTEMBRE :**
> 19H30 - LE MAS D'AZIL (SALLE DES FÊTES)
- **MARDI 20 SEPTEMBRE :**
> 19H30 - LÉZAT-SUR-LÈZE (SALLE DES FÊTES)
- **MERCREDI 21 SEPTEMBRE :**
> 19H30 - DAUMAZAN-SUR-ARIZE (SALLE DES FÊTES)
- **JEUDI 22 SEPTEMBRE :**
> 19H30 - LE FOSSAT (SALLE PLÉNIÈRE DANS LES LOCAUX DE LA CCAL)



POUR PLUS D'INFORMATIONS : CONTACTER LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ARIZE LÈZE
mail : accueil@arize-leze.fr | tél : 05 61 68 55 90

Deuxième sessions de réunions publiques : la phase réglementaire

- Jeudi 30 Novembre 2023 au Mas d'Azil

Communes concernées : Campagne-sur-Arize, Les Bordes-sur-Arize, Sabarat, Montfa, Camarade, Le Mas-d'Azil, Gabre

- Lundi 11 Décembre à Lezat-sur-Lèze

Communes concernées : Lezat-sur-Lèze, Saint-Ybars, Sainte-Suzanne, Villeneuve-du-Latou, Durfort, Sieuras

- Jeudi 7 Décembre 2023 à Daumazan-sur-Arize

Communes concernées : Thouars-sur-Arize, Loubaut, Méras, Castex, Daumazan-sur-Arize, La Bastide-de-Besplas, Fornex

- Mercredi 13 Décembre 2023 au Fossat

Communes concernées : Le Fossat, Artigat, Carla-Bayle, Casteras, Lanoux, Pailhès, Monesple

BILAN : Environ 150 personnes ont assisté à la présentation du projet de PLUi avant arrêt. Les questions ont tourné autour de l'enjeu du maintien de la biodiversité, de la limitation de la consommation d'espaces, de la constructibilité de terrains de particuliers, ...



PLUi | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RÉUNIONS PUBLIQUES

PRÉSENTATION DE L'AVANCEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Venez participer aux réunions organisées dans votre secteur !

Suivez les actualités du PLUi sur le site de la Communauté de Communes Arize-Lèze
www.arize-leze.fr/
Elaboration-en-cours-PLUi-ARIZE-LEZE



- Habitat
- Environnement
- Formes urbaines
- Mobilités
- Economie
- Services
- Tourisme
- Numerique
- Espaces publics
- Paysage
- Equipements
- Energie
- Agriculture
- Centres-bourgs
- Patrimoine
- Biodiversité
- Cadre de vie
- Aménagement
- Commerces
- Demographie
- Territoire vécu

• JEUDI 30 NOVEMBRE :
> 19H00 - LE MAS D'AZIL (SALLE DES FÊTES)

• JEUDI 7 DÉCEMBRE :
> 19H00 - DAUMAZAN-SUR-ARIZE (SALLE DES FÊTES)

• LUNDI 11 DÉCEMBRE :
> 19H00 - LÉZAT-SUR-LÈZE (SALLE DES FÊTES)

• MERCREDI 13 DÉCEMBRE :
> 19H00 - LE FOSSAT (SALLE MULTIMÉDIA)

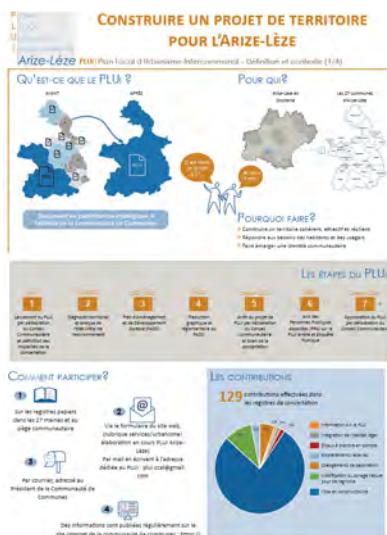
POUR PLUS D'INFORMATIONS : CONTACTER LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ARIZE LÈZE
mail : accueil@arize-leze.fr tél : 05 61 68 55 90

3.8 Les panneaux d'exposition

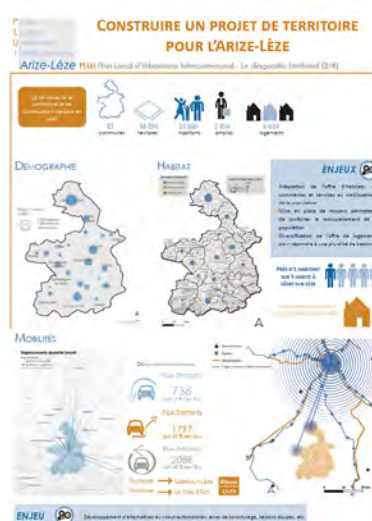
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des affiches en format A1 et A3 ont été réalisées afin de communiquer sur le document d'urbanisme. Le contenu des affiches a notamment mis en avant le calendrier, le rôle du PLUi ou encore des éléments de diagnostic ainsi que les orientations du PADD.

Les panneaux d'exposition ont été imprimés et affichés au siège de l'intercommunalité et envoyés dans toutes les communes.

20



Affiche à la mairie d'Artigat



Affiches au siège de la CCAL



Affiches à la mairie de Sabarat

BILAN : Les panneaux d'exposition ont eu vocation à communiquer et à partager des informations sur le PLUi avec la population. Les affiches permettent aussi d'apporter des éléments de connaissances aux habitants sur leur territoire.

La diffusion de l'information aurait pu être plus massive si l'ensemble des communes avaient elles aussi imprimées ces documents.

3.9 Les registres de concertation

Dès le début de la démarche avec les premiers éléments produits et concertés, en juin 2019, les communes ont mis à disposition de la population, en mairie et au siège de la communauté de communes un cahier permettant aux habitants et aux acteurs du territoire de venir afficher leurs remarques, avis et demandes sur l'élaboration du PLUi.

À chaque grande étape de travail, les communes ont fait part des éventuelles remarques recueillies dans ces cahiers afin de permettre l'évolution de la démarche et de la méthodologie lorsque nécessaire.

Les remarques, doléances ou commentaires ont pu être également recueillis via une adresse mail créée spécialement pour l'occasion ainsi qu'un formulaire d'observations accessible sur le site internet de la communauté de commune à la rubrique «Elaboration en cours PLUI ARIZE LEZE».

La population s'est aussi exprimée à travers l'envoi de courrier postal adressé au Président de la Communauté de Communes.

220 CONTRIBUTIONS

LES MOTIFS

147 demandes de **mise en constructibilité** soit 67 % des remarques du registre

23 demandes de **classement de parcelles en zone agricole** soit 10 % des remarques du registre

21 demandes de **changement de destination** soit 10 % des remarques du registre

29 **remarques diverses et variées (projet EnR, extension, demandes d'informations...)** soit 13 % des remarques du registre

LES MOYENS DE COMMUNICATION

63 demandes reçues **par courrier** soit 29 % des remarques du registre

65 demandes reçues **par mail** soit 30 % des remarques du registre

92 demandes reçues **par registre** soit 42 % des remarques du registre



Une analyse de chaque contribution a été effectuée avant l'arrêt du PLUi. Comme indiqué dans les modalités de concertation, les réponses apportées aux observations ou remarques inscrites dans les registres sont synthétisées dans le bilan de la concertation. Le tableau ci-après reprend les différentes réponses qui ont été apportées :

Demande	Réponse apportée par la collectivité	Nombre de contributions concernées	Justifications
Mise en constructibilité	Favorable	20	Compatible avec les enjeux de sobriété foncière avancés dans l'axe 1.3 du PADD et répond à la méthodologie mise en place pour définir les zones urbaines et à urbaniser.
	Favorable pour partie	23	Compatible en partie avec les enjeux de sobriété foncière avancés dans l'axe 1.3 du PADD et répond à la méthodologie mise en place pour définir les zones urbaines et à urbaniser.
	Défavorable	102	Contraire aux enjeux de sobriété foncière avancés dans l'axe 1.3 du PADD et ne répond pas à la méthodologie mise en place pour définir les zones urbaines et à urbaniser.
	Non localisée	2	/
Classement de parcelles en zone agricole	Favorable	10	Compatible avec l'axe 2.1 du PADD visant à protéger l'activité agricole et à permettre leur développement.
	Favorable pour partie	8	Compatible en partie avec l'axe 2.1 du PADD visant à protéger l'activité agricole et à permettre leur développement.
	Défavorable	5	Contraire avec la protection des milieux à enjeux avancée dans l'axe 3.1 du PADD, les espaces visés sont majoritairement boisés et ont été classés en zone Naturelle.
Changement de destination	Favorable	17	Compatible avec l'axe 2.1 du PADD visant à protéger le patrimoine rural et/ou agricole.
	Favorable pour partie	0	/
	Défavorable	3	Contraire à la protection face au risque inondation de l'axe 3.5 du PADD : les bâtiments se situent en zone inondable.
	Non localisé	1	/

Autres	Favorable	8	certaines remarques diverses ont pu être prise en compte comme les souhaits de rénover des habitations existantes ou la suppression d'emplacements réservés.
	Favorable pour partie	1	La seule demande concerne la suppression d'une EBC. Celui ci n'est pas repris dans le projet de PLUi mais la parcelle fait l'objet d'une protection au titre du L151-23 du CU.
	Défavorable	2	Une demande concerne un projet de parc photovoltaïque qui ne s'inscrit pas dans la stratégie ENR du territoire. La seconde, la suppression d'un emplacement réservé qui est maintenu pour la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt collectif.
	Non localisé	0	/
	Prend acte	16	La collectivité à pris acte des différentes remarques sur le projet.
	pas du ressort du PLUi	2	Les remarques ne relève pas du PLUi.

Une annexe avec qui sera mis à disposition sur le site internet et, sous la forme papier, au siège de la Communauté de Communes avant d'être versé au dossier d'enquête publique en reprenant chaque demande faite lors de la concertation et la réponse apportée par la collectivité.

BILAN :

Il est possible de constater que le registre de concertation a surtout fait l'objet de demande de mise en constructibilité et d'information sur les droits à construire.

Les habitants ont su se saisir de l'ensemble des moyens de communication qui ont été mis à leur disposition pour faire remonter leur remarques et demandes.

4. LES OUTILS DE CONCERTATION COMPLEMENTAIRES AVEC LES ELUS ET LES PARTENAIRES

4.1 Concertation avec la profession agricole

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et particulièrement au niveau du diagnostic agricole, la parole a été donnée aux agriculteurs et notamment à travers la réalisation de permanences agricoles.

Afin de toucher un maximum d'agriculteurs, 4 permanences réparties sur l'ensemble du territoire ont été organisées :

- › Lundi 22 Février 2021 de 9h à 12h et de 13h à 17h à Daumazan-sur-Arize
- › Mardi 23 Février 2021 de 9h à 12h et de 13h à 17h au Mas-d'Azil
- › Mercredi 24 Février 2021 de 9h à 12h et de 13h à 17h au Fossat
- › Jeudi 25 Février 2021 de 9h à 12h et de 13h à 17h à Lézat-sur-Lèze

BILAN : Ces permanences agricoles ont permis de recueillir des données qualitatives et de donner l'occasion aux agriculteurs de l'intercommunalité d'échanger et d'exprimer leurs avis, leurs problématiques, échanger et poser toutes les questions ou interrogations qui pourraient être en lien avec le PLUi.

Les permanences agricoles ont aussi participé à l'émergence d'enjeux sur le territoire ainsi qu'identifier les principales attentes autour du monde agricole.

Au total, 25 agriculteurs se sont rendus aux permanences agricoles.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DIAGNOSTIC AGRICOLE
// Communauté de communes Arize-Lèze //

Le PLUi et l'AGRICULTURE

Par délibération communautaire du 26 juin 2019, les 27 communes de la Communauté de Communes Arize-Lèze se sont engagées dans l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le PLUi est un document de planification et d'urbanisme réglementaire, réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes. Il analyse le fonctionnement du territoire, identifie ses enjeux pour construire un projet territorial d'aménagement et de développement, à l'horizon de 10-15 ans.

La première étape du PLUi est la réalisation d'un diagnostic territorial. Il s'agit de réaliser un état des lieux du territoire et de ses dynamiques. **Au sein de ce diagnostic, le diagnostic agricole** permet de disposer d'une connaissance fine et actualisée de la situation de l'activité agricole sur le territoire. Il permet d'aiguiller la prise de décision des élus pour l'élaboration du PLUi. Son intégration et son alimentation des différentes pièces du PLUi seront donc ciconscientes aux champs d'application du PLUi et aux seules dimensions que le PLUi doit ou peut intégrer.

Les étapes du PLUi

2019	2020/2021	2021	2021/2022	2022	2022/2023	2023
1	2	3	4	5	6	7
Lancement du PLUi par délibération du Conseil Communautaire et définition des modalités de la concertation	Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement	Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	Traduction graphique et réglementaire du PADD	Arrêt du projet de PLUi par délibération du Conseil communautaire et bilan de la concertation	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté et Enquête Publique	Approbation du PLUi par délibération du Conseil Communautaire

POURQUOI PARTICIPER EN TANT QU'EXPLOITANT AGRICOLE OU MARAÎCHER ?

En tant qu'exploitants agricoles ou maraîchers vous êtes directement concernés par l'élaboration de ce PLUi, dans la mesure où votre exploitation agricole est présente sur le territoire intercommunal, que ce soit par l'exploitation de terres situées sur la Communauté de Communes ou par la présence de bâtiments d'activités agricoles sur le territoire (siège d'exploitation, bâtiments d'élevage, bâtiments de stockage, serres, ...).

Le PLUi est la traduction du projet de territoire de la Communauté de Communes, et en exprime sa vision. **Document opposable aux tiers, il déterminera l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal** (délimitations de zones à vocation urbaine, à vocation agricole ou naturelle...). Chaque zone postée dans un règlement ou sein duquel sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager, y compris pour l'activité agricole.

Afin de permettre et anticiper vos besoins et projets de construction ou diversification agricole, votre participation au diagnostic agricole est fortement recommandée. **Porter à notre connaissance vos projets est impératif si vous souhaitez que le PLUi puisse permettre leur réalisation dans le futur !**

Trois dimensions particulières sont soulevées par le code de l'urbanisme quant à l'intégration de la dimension agricole dans le PLUi :

LA PRÉSERVATION
POTENTIEL AGRICOLE
POTENTIEL D'EXPLOITATION
ET D'USAGES
TRAMÉ VERTE
ET BLEU

BÂTIMENTS DES EXPLOITANTS AGRICOLES ET D'USAGES
LE DÉVELOPPEMENT
CHIFFREMENT AGRICOLE

LA RELATION
AUX TIERS
AU PATRIMOINE

COMMENT PARTICIPER ?

La Communauté de communes et ses élus ont souhaité intégrer les agriculteurs-exploitants du territoire à la démarche d'élaboration de ce PLUi, afin de prendre en considération vos attentes et vos besoins à travers :

- un questionnaire dédié aux exploitants agricoles. Ce questionnaire a vocation à connaître l'état des lieux de l'activité agricole et les besoins futurs, ainsi que vos éventuels projets de constructions agricoles ou de diversification de votre exploitation. Ces questionnaires ne seront pas divulgués et seront analysés puis restitués de façon strictement anonyme. Une version numérique sera mise en ligne sur le site de la Communauté de Communes.
- des permanences agricoles pour venir remplir sur place votre questionnaire, venir exprimer votre avis, vos besoins, vos projets ou tout simplement échanger avec nous sur l'agriculture du territoire.

Venez nous rencontrer lors des permanences !

Dates	Lieux	Horaires
Lundi 22 février 2021	Daumazan-sur-Arize - Salle polyvalente	De 9h à 12h et de 13h à 17h
Mardi 23 février 2021	Le Mas d'Azil - Mairie, salle du Conseil Municipal	De 9h à 12h et de 13h à 17h
Mercredi 24 février 2021	Le Fossat - Mairie, salle du Conseil Municipal	De 9h à 12h et de 13h à 17h
Jeudi 25 février 2021	Lézat-sur-Lèze - Mairie, salle du Conseil Municipal	De 9h à 12h et de 13h à 17h

Durant le mois de janvier 2021, un questionnaire a été envoyé aux 469 personnes du territoire ayant potentiellement une activité agricole à partir des déclarants PAC de 2018. Le questionnaire, travaillé en collaboration avec les partenaires agricoles a directement été envoyé aux agriculteurs en leur demandant de le retourner à la Communauté de communes.

BILAN : L'enquête agricole a eu pour but d'actualiser la connaissance sur les exploitations agricoles et la dynamique économique mais aussi de mesurer la prise en compte des dimensions environnementales et énergétiques par la profession. Le questionnaire a également permis de questionner les agriculteurs sur leurs attentes vis-à-vis du PLUi.

Au total, 121 questionnaires ont été retournés sur l'intercommunalité avec des taux de participation varié selon les communes.

Les agriculteurs de certaines communes n'ont ni participé au questionnaire ni aux permanences.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - PLUi
COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE-LEZE

Diagnostic agricole

QUESTIONNAIRE « EXPLOITANT »

>> Nom – Prénom :

>> Nom et adresse de l'exploitation :

>> Téléphone :

>> Mail :

4.2 Concertation avec les communes

LES ATELIERS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

SPEED DATING

Public : Élus

Objectifs de l'atelier :

- Identifier des problématiques sur la commune et réfléchir à une stratégie pour y répondre
- Acquérir des connaissances sur les communes de l'intercommunalité
- Enrichir le diagnostic territorial

Déroulement de l'atelier :

- S'installer sur une table
- Présenter la problématique identifiée aux autres communes ainsi que le projet pour y répondre
- Compléter la carte
- Écouter les autres communes
- Changer de table

Un temps de restitution est proposé pour synthétiser les échanges.

Thématiques proposées

- Habitat
- Commerce
- Agriculture
- Paysage
- Environnement

A template for a questionnaire or discussion guide. It consists of three main questions in blue boxes, each followed by several lines of dotted text for answers. The questions are: "Quelle problématique avez-vous identifiée?", "Quel est votre projet pour y répondre?", and "Comment l'intercommunalité peut-elle vous accompagner?". The template is framed by a white border with decorative elements.



CAHIERS COMMUNAUX

Quelques mois avant l'enquête agricole, des cahiers communaux ont été mis en place à destination des élus. Le questionnaire traitait de plusieurs thématiques telles que : le logement, la qualité de vie, les équipements et les services, la mobilité, l'économie, l'environnement ou encore les énergies renouvelables.

Les cahiers communaux viennent qualifier et compléter les données statistiques du diagnostic.



DIAGNOSTIC DU PLUi Cahiers communaux

A- Logement

A1 - Existe-il des logements sociaux conventionnés dans votre commune ?

☐ oui ☐
☐ non ☐

A2 - Si oui, combien ?

A3 - Existe-il des logements communaux dans votre commune ?

☐ oui ☐
☐ non ☐

A4 - Si oui, combien ?

A5 - Considérez-vous qu'il existe un manque de logements dans votre commune (par rapport à votre projet communal, aux demandes de particuliers...) ?

☐ oui ☐
☐ non ☐

B- Qualité de vie

B1 - Selon vous, quels sont les éléments qui participent à l'attractivité du territoire (à choix maximum) ?

- ☐ Une image résidentielle
- ☐ Une offre diversifiée en logement
- ☐ Le prix du foncier
- ☐ La qualité du paysage et du patrimoine
- ☐ Les espaces publics
- ☐ La présence d'équipements culturels, sociaux, scolaires ou de santé
- ☐ La présence des commerces et des services
- ☐ La présence d'emplois sur la commune
- ☐ L'offre culturelle répondant aux différentes attentes de la population
- ☐ L'animation sportive et la dynamique des associations
- ☐ Si autre, merci de préciser

B2 - Quels sont les principaux lieux de rencontre et de convivialité de la commune (place, parc, espace naturel, bâtiment, etc.) ? Leur aménagement et leur desserte sont-ils adaptés à leurs usages ?

BILAN : À travers ces questionnaires, le diagnostic a pu être enrichi par des éléments de perception et de besoin des élus. Les cahiers communaux ont permis de comprendre comment est-ce que les élus appréhendent leur territoire.

13 communes sur 27 ont retourné leur questionnaire au près du bureau d'études.

CONVERSATIONS DE TERRITOIRE

Public : Élus

Objectifs de l'atelier :

- Mettre en relief ce qui fonctionne et ne fonctionne pas
- Identifier les atouts et les limites du territoire
- Construire un diagnostic de manière partagée

Déroulement de l'atelier :

- Une présentation introductive
- Installation aux tables et choix des rôles
- Chaque sujet est traité simultanément à chaque table
- Chaque groupement présente une restitution synthétique

Thématiques proposées

- 17 Novembre 2020 : Économie, Habitat
- 1er Février 2021 : Paysage, Patrimoine naturel, Consommation d'espace, Énergie, Eau, Agriculture



Habiter le territoire

1. Quels sont pour vous les avantages et les contraintes d'habiter le territoire intercommunal ?

2. Quelles sont les personnes souhaitant s'installer sur le territoire ? Que recherchent-ils ? Quels sont leurs besoins ou leurs attentes en matière d'habitat ? Ces attentes ont-elles évoluées ces dernières années ?

3. L'offre de logement sur la communauté de communes vous semble-t-elle globalement adaptée pour tous les types de ménages (jeunes, personnes âgées, familles avec enfants) ? Existe-t-il des manques de certains types de logements ?
- Quel segment du parc les jeunes ménages privilégient-ils ? (accession aidée, location ?)
- Le parc de logements permet-il de répondre à toutes les demandes (au parcours résidentiel) ? Quel rôle est attribué au parc locatif (privé et public) ? Est-il suffisamment développé et diversifié ?
- Le parc de logements et l'offre d'hébergement sont-ils adaptés aux personnes âgées ?

A. Paysage et identité

A.1. Quels sont pour vous les paysages caractéristiques (vallées, reliefs, plaines, ...) et les points de vue les plus emblématiques du territoire ?

A.2. Que donneriez-vous à voir de votre territoire à quelqu'un de passage, quelqu'un qui le visite ?

A.3. Existe-t-il des points communs (physiques, mémoriels, symboliques) reliant les communes et pouvant forger une identité à l'échelle intercommunale ?



LES ATELIERS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES CAHIERS D'INTENTION

Public : Élus

Objectifs de l'atelier :

- Permettre d'identifier les enjeux prioritaires sur la commune
- Définir l'échelle la plus pertinente pour répondre à l'enjeu
- Co-construire les orientations du PADD

Déroulement de l'atelier :

- Prendre connaissance des enjeux du diagnostic
- Évaluer les enjeux
- S'accorder sur l'importance des enjeux
- Possibilité de s'exprimer librement sur d'autres enjeux ou de mentionner des commentaires

Thématiques proposées

- Ruralité et diversité paysagère
- Patrimoine bâti et naturel
- Trame verte et bleue
- Agriculture
- Démographie
- Logement
- Activités économiques et emplois
- Morphologie urbaine
- Gestion des risques
- Ressource en eau
- Énergie
- Tourisme
- Cadre de vie

ENJEUX ASSOCIÉS

Pour chaque enjeu évoqué ci-dessous, préciser si pour vous celui-ci est prioritaire, fort, moyen ou faible ; et s'il est à traiter à l'échelle de votre commune, ou de la Communauté de Communes Arize-Lèze (plusieurs choix possibles)

	Niveau d'enjeu			Échelle d'enjeu	
	Prioritaire	Fort	Moyen	Commune	Communauté de Communes
La qualité paysagère des entrées de villes et bourgs	☐	☐	☐	☐	☐
La protection des points de vue et co-vitalités lointaines	☐	☐	☐	☐	☐
L'arrêt du phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles par l'habitat individuel	☐	☐	☐	☐	☐
La préservation des milieux ouverts et la reconquête des espaces embroussaillés	☐	☐	☐	☐	☐
L'intégration du bâti récent dans le paysage	☐	☐	☐	☐	☐
La protection des éléments boisés du paysage (bois, arbres, haies, ...)	☐	☐	☐	☐	☐
La bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles	☐	☐	☐	☐	☐

IDENTIFIEZ-VOUS D'AUTRES ENJEUX ?

AUTRES COMMENTAIRES (PISTES D'ACTION...) ?



PHASE RÉGLEMENTAIRE

ATELIER CONSTRUCTION D'UNE OAP

Public : Élus

Objectifs de l'atelier :

- Faire du terrain pour prendre connaissance des secteurs OAP
- Réfléchir collectivement à la construction d'une OAP
- Vérifier la compatibilité entre les OAP et le PADD

Déroulement de l'atelier :

- Choisir son groupe
- Choisir son OAP
- Collez, indiquez, entourez et tracez lorsque cela est demandé dans la consigne
- Cochez les orientations du PADD qui semblent être présents sur votre OAP

Thématiques proposées

- L'intégration du projet dans l'existant
- Composition et programmation du projet
- Concordance avec le PADD



COMPOSITION ET PROGRAMMATION DU PROJET

QUELLE EST L'APPROCHE PAYSAGÈRE DE MON PROJET ?

Quelles formes urbaines pour les bâtiments ?

Comment seront traitées les franges en limites d'urbanisation ?

Le projet permet-il des fenêtres paysagères ?

QUELLE EST L'APPROCHE ARCHITECTURALE DE MON PROJET ?

Quels matériaux sont privilégiés ?

Le projet est-il localisé sur un site classé ? Doit-il respecter une réglementation architecturale ou paysagère ?

Quelles sont les expositions ?



QUELLE EST L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE MON PROJET ?

Est-ce que le projet est à proximité d'espaces de rafraîchissement ? De protection solaire ?

Existe-t-il un alignement arboré sur les franges du projet ? Des plantations à conserver à créer ?

Périmètre de captage à proximité ?

0 à 2 ans !!!!

2 à 5 ans !!!

CARTE A JOUER N°1

L'INTÉGRATION DE MON PROJET DANS L'EXISTANT

1 QUELS LIENS PEUT AVOIR MON PROJET AVEC SON ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL ?

QUEL IMPACT POURRAIT AVOIR LE PROJET SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ?

QUELS TYPES D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS EXISTENT-ILS SUR LES FRANGES DU PROJET ?

LE PROJET PORTE-T-IL ATTEINTE AUX PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS ?



COMMENT LE PROJET PEUT-IL S'INTÉGRER HARMONIEUSEMENT ?

QUELLES COMPLÉMENTARITÉS PEUT-IL Y AVOIR ENTRE LE PROJET ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ?

Placer les gommettes sur les espaces à enjeux naturels et/ou écologiques

Placer les gommettes sur les espaces à enjeux agricoles

Dessiner les corridors écologiques

CARTE A JOUER N°2

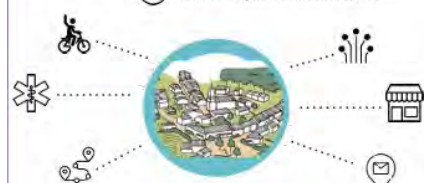
L'INTÉGRATION DE MON PROJET DANS L'EXISTANT

2 COMMENT MON PROJET SERA EN RELATION AVEC LES SERVICES ET LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ?

TRouve-t-on des commerces à proximité du projet ? (moins de 1km)

EST-CE QUE DES ACCÈS SONT PRÉSENTS POUR DESSERVIR LE SECTEUR DE PROJET ?

PEUT-ON ACCÉDER AU SECTEUR DE PROJET PAR UN AUTRE MOYEN QUE LE VÉHICULE INDIVIDUEL ?



LE SECTEUR DU PROJET EST-IL RACCORDÉ À LA TERRE ?

TRouve-t-on des services ou des équipements (stade, mairie, médecin...) à proximité du projet (moins de 1km) ?

Placer les gommettes sur les services et les équipements

Placer les gommettes sur les commerces

Tracer les connexions à votre secteur de projet (route, chemin...)



LA PLATEFORME COLLABORATIVE

À partir de la phase réglementaire afin de faciliter les échanges avec les élus et d'être plus précis dans leur travail, une plateforme a été ouverte. Cette plateforme offre la possibilité de commenter et de dessiner directement sur une cartographie participative. C'est aussi un outil qui peut servir pour échanger des documents.

Surface

Modifier

Exporter

Questionnaire

je corrige la ... (Optionnel)

Zone A Zone N

Zone U

vers une zone (Optionnel)

Zone A Zone AU

Zone N Zone U

Compléments (Optionnel)

Dites nous en plus...

Annuler Enregistrer

BILAN : Les élus communaux ont été largement associés à toutes les étapes de la procédure d'élaboration du PLUi. Les outils mis à disposition pour leur concertation ont été efficaces et ont permis une réelle appropriation du documents par l'ensemble des élus communaux ayant participé à son élaboration.

4.3 Concertation avec les partenaires

Lors des différentes phases du PLUi des réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été mises en place afin de construire un document de manière partagé. Au total, 5 réunions ont été réalisées :

- › Mercredi 30 Mars 2022 : Présentation du PADD
- › Jeudi 22 Septembre 2022 : Lancement de la phase réglementaire
- › Lundi 22 Mai 2023 : Échange sur l'avancement du zonage et OAP
- › Mercredi 11 Octobre 2023 : Point d'étape avant l'arrêt
- › Jeudi 9 Novembre 2023 : Réunion de travail avec la CDPENAF

Ces réunions sont aussi l'occasion de rappeler le calendrier de la procédure aux PPA et de les tenir informer sur l'état d'avancement du projet. Ces échanges peuvent donner lieu à des retours et des avis de la part des PPA qu'il convient alors de prendre en compte dans la rédaction du PLUi.

BILAN : Le bilan des réunions avec les PPA est plutôt positif avec des personnes publiques associées qui se sont bien mobilisées permettant d'avoir une diversité d'acteurs représentée et de multiplier les regards sur le projet.

0.3

P
L
U
i

PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

DOSSIER D'APPROBATION

0_PROCÉDURE

0.3. Avis des Personnes Publiques Associées

ARRETE LE
28/02/2024

APPROUVE LE
26/03/2025



Foix,
le 19 mars 2024

PLUi de la Communauté de Communes Arize Lèze

Contexte

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Arize Lèze (CCAL) a arrêté son PLU Intercommunal le 28 Février 2024 et sollicite les Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis.

Avis du CAUE

Tout d'abord, il est à noter que le document du PLUI dans son ensemble est clair, bien illustré, et le rendu agréable à la lecture.

Le projet de développement de la CCAL **s'inscrit dans la trajectoire ZAN** (Zéro Artificialisation Nette), avec **une consommation estimée pour la période 2021-2030 de 39,1 ha** (contre 37,16 ha attendus dans une perspective de réduction de 50%). La consommation totale représente 48,9 ha sur la période 2024-2035, dont 23,34 ha en zone AU. La CCAL porte ainsi un projet de construction de logements ambitieux avec 50% des logements neufs prévus en zones déjà urbanisées (dents creuses et divisions parcellaires).

Toutefois, un point d'attention doit être porté aux éléments chiffrés rapportant la consommation, passée et à venir, présentés tout au long des documents «1.1_Diagnostic» et «1.2_Justifications des choix». Leur diversité porte à confusion, ce qui nuit à la bonne compréhension des éléments fournis. Certaines données mériteraient d'être harmonisées.

Les chiffres de la consommation foncière passée manquent de lisibilité.

> Page 270, il est indiqué : « Depuis l'approbation des PLU et PLUi du territoire 57,89 hectares ont été consommés ». A quelle période cela correspond : depuis 2015 l'approbation du PLUI Arize jusqu'à aujourd'hui 2023 ? Le total n'apparaît pas au sein du tableau correspondant (« surface construite par commune ») ?

> Ensuite, page 272, nous apprenons que « Depuis 2010, 69,61 ha de terrains ont été consommés par l'activité humaine (hors agriculture) dont 20,13 ha pour la production d'énergie renouvelable ». Depuis 2010 jusqu'à 2023 ? Le tableau n'est pas légendé.

> Enfin, page 274, on trouve une consommation de 76,44 ha selon l'Observatoire de l'artificialisation pour la période 2010-2020.

> Puis dans le dossier «1.2_Justification des choix», page 72, nous avons une consommation 2011-2021 de 74,32 ha, et depuis 2021, 9,9 ha consommés par l'habitat ; ce qui équivaut à un total de 84,2 ha pour la période 2011-2023.

Les chiffres de la consommation projetée sont également peu lisibles :

- p296, consommation d'espace du projet de PLUI 2024-2035 : 38,98 ha, alors que la somme des différents tableaux détaillés (p311, 312, 314 et 315) donne 38,2ha.
- p314, consommation des zones à urbaniser : 18,3ha, alors qu'elle est de 19,94 ha (23,34 ha auxquels on retire 3,4 ha de zone 2AU) dans le tableau p322.
- parfois les chiffres de la consommation sont donnés pour la période 2021-2031, puis 2021-2035, ou encore 2024-2035.

Outrepassé les questions de comptabilité, les remarques ci-dessous portent principalement sur la qualité du développement urbain, ainsi que sur des questions d'application réglementaire.

CONCERNANT LE DIAGNOSTIC

Cahier 6 - Analyse foncière :

La première partie du cahier, « *Analyse du cadre bâti et de l'environnement* » présente un état des lieux : d'abord un historique bref, puis une morphologie urbaine. Cela permet de contextualiser les éléments à venir. Afin de compléter ces informations et de mieux appréhender les enjeux territoriaux, il serait intéressant de **connaître les dynamiques de développement urbain** récentes et en cours et leurs impacts sur le foncier local. Sans passer en revue chaque commune, identifier certains processus d'étalement urbain favorise l'appréhension des problématiques foncières sur le territoire. Cela permet de mieux justifier par la suite les choix établis au sein du PADD.

En fin de partie sur les « formes urbaines variées », page 260, il est fait état des densités de logements correspondantes. Il serait intéressant de disposer des chiffres **de densité de logements/ha des différentes communes au sein du périmètre des enveloppes urbaines**. La connaissance de cette densité de logements permettrait d'affiner celle proposée dans le PADD (page 37-PADD).

Le « **potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés** » (dents creuses, divisions parcellaires, friches, ...) apparaît à la toute fin du Diagnostic (diapo 00405-00406), dans le dossier de Synthèse -dossier qui n'apparaît pas dans le sommaire du document de diagnostic-. Cette analyse devrait être présentée dans le Cahier 6-Analyse Foncière, onglet « potentiel de densification ».

Cahier n°7 - Etat initial de l'environnement et analyse paysagère

Le sujet des ENR (énergies renouvelables) est un sujet majeur dans l'actualité, et tout particulièrement **concernant le photovoltaïque au sol et/ou l'agrivoltaïsme**. Page 356, on dispose d'un nombre d'installations de PV associé à des typologies de raccordement, précisant qu'« *Il s'agit donc en majorité d'installations de particuliers, ainsi que des installations sur bâtiments communaux et hangars agricoles* ». Le tout est illustré par une photo de la ferme photovoltaïque de Daumazan-sur-Arize, comptabilisée en consommation d'espace page 272. Peut-être serait-il approprié de développer ce point. Quels est l'état actuel des PV au sol sur le territoire ? Quels sont les secteurs à enjeu ?

CONCERNANT LE PADD

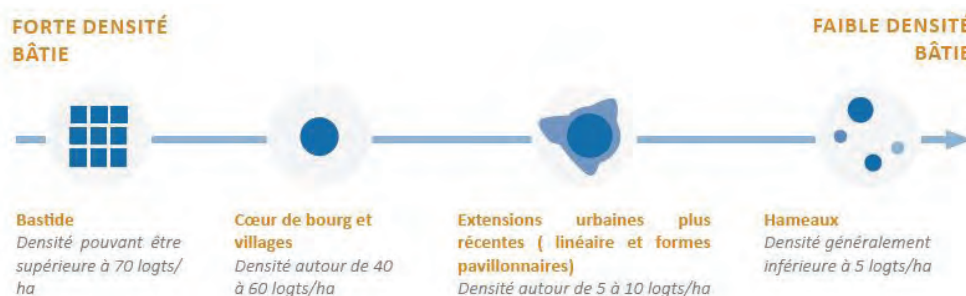
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la CCAL est engageant: il affiche des ambitions fortes en faveur de la qualité de vie de sa population actuelle et à venir. Tous les ingrédients sont présents en faveur d'un dynamisme territorial et «durable».

Dans son axe 2, objectif 2.5_«Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire», une des mesures identifiées est d' « *Utiliser les outils offerts par le PLUi pour appliquer le schéma cyclable Arize-Lèze sur le territoire* ». Qu'en est-il de ce schéma ? Est-il abouti ? Si c'est le cas, il pourra figurer en annexe du document. Il peut également être présenté dans la partie «mobilité» du diagnostic.

En «Axe 3_ Garantir un Développement durable et harmonieux», le territoire affiche un désir de « *réduire l'impact des activités humaines sur les espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)* » (3.2). Cela passe par « *une plus grande optimisation du foncier en définissant des objectifs de densité* », que vous avez catégorisés selon que les territoires soient plus

ou moins habités en «centralités», «bourgs» et «villages». **Au regard de votre diagnostic, des enjeux et perspectives de développement prédéfinis, les densités proposées ici sont bien faibles.**

Quelles sont les densités actuelles moyennes au sein des enveloppes urbaines ? A titre de référence, le SCOT Vallée de l'Ariège, limitrophe de la CCAL, impose une moyenne de 20 logements/ha. Votre diagnostic fait état d'une densité de 40 à 60 logements/ha en cœur de bourgs et villages (page 260). **Ainsi, les densités minimale imposées pourraient être plus élevées au regard des objectifs de votre PADD.**



Densités du bâti des différentes formes urbaines identifiées. Page 260 du Diagnostic.

Il est possible -et nécessaire- de prévoir des aménagements plus denses qu'à l'accoutumé, même dans les villages. Les modes de vies évoluent : dans les campagnes, les habitations se trouvent au cœur de la nature, qui est accessible au sortir de chez soi, donc les parcelles privées peuvent être moins importantes. Avec des bâtisses mieux organisées sur la parcelle, on conserve une qualité de vie équivalente, avec moins d'entretien de jardin. Cela répond également aux objectifs, très clairs, de votre PADD, de «vivre ensemble» et de «convivialité» ! (1.5 Faire du «Bien vivre ensemble» une priorité du territoire).

CONCERNANT LES OAP HABITAT

Sur l'habitat et la qualité de vie...

D'un point de vue réglementaire, les notions subjectives ne sont pas applicables : le «*recul de quelques mètres*» des habitations (OAP5, OAP6, 7, etc) ou la «*distance significative*» ne sont pas tenables. L'OAP doit imposer **un retrait minimal**. Il est possible de supprimer cette mention dans l'OAP puisque le recul est réglementé pour les zones AU (règlement p75).

Toujours d'un point de vue réglementaire, et **pour ne pas bloquer des projets qui ne sont pas encore définis**, il est possible de stipuler «tel et tel éléments pourront être intervertis», en précisant une surface allouée (pour un équipement notamment) ou un pourcentage de typologies d'habitats (OAP 7, 10, etc).

Au sein du diagnostic puis du PADD (objectif 1.2_ page 18), il est acté que le territoire est en carence de petits logements et de logements locatifs, et que les OAP permettront **une recherche de « diversité dans un parc de logements largement dominé par la maison individuelle »**. C'est le cas concernant les «4 centres», mais l'urbanisme proposé par ailleurs promeut encore trop souvent la maison individuelle pavillonnaire. **Il est possible de proposer par endroits une offre diversifiée de logements mitoyens (individuels) et «intermédiaires» dans les bourgs et villages.**

Les densités imposées par le PADD pour chacune des catégories (centre, bourg et village) sont une MOYENNE ; cela signifie que la moyenne des différentes zones construites doit aboutir à ce chiffre à minima. En d'autres termes, chaque OAP peut proposer une densité plus ou moins élevée, afin d'obtenir une moyenne équivalente sur le territoire. Cela permettrait de varier les formes urbaines, ou de développer les espaces de rencontre dans les nouveaux quartiers (notamment pour les aménagements d'ensemble).

Sur la commune d'Artigat, **il apparaît complexe de laisser s'installer en lots libres 25 à 30 habitations**. Pour éviter la « cité dortoir » et favoriser le vivre ensemble, un espace public aurait été bienvenu dans ce quartier.

En densifiant, il est possible de jouer sur la qualité des espaces publics : un parc public, des jardins partagés, des espaces de rencontre ou jeux pour enfant, ...

Pour rappel, le PADD présente des objectifs clairs de qualité de vie et de vivre ensemble qui ne se traduisent pas forcément dans les OAP :

> l'objectif 1.4 du PADD annonce «*Aménager des espaces de convivialité et d'échanges*

au sein des nouveaux quartiers par la création d'équipements favorisant les interactions (parcours santé, jardins partagés, équipements sportifs ou récréatifs)».

> Objectif 1.5 _ Faire du Bien vivre ensemble une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations : «Créer davantage d'espaces publics en faisant attention à leur qualité et leur accessibilité dans les nouvelles opérations d'aménagement et favoriser des projets développant les liens de proximité (habitat partagé, intergénérationnel, ...)».

Sur les mobilités...

Il est louable de développer les mobilités douces au sein de la plupart des OAP habitat. Ce travail sera affiné en lien avec le schéma cyclable Arize-Lèze. Il sera par la suite intéressant de les connecter à un tissu existant ou à développer pour relier les quartiers en extension aux centralités (exemples : Campagne-su-Arize- OAP2, Carla Bayle- OAP4, etc).

SUR LE CAHIER PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Ce cahier de prescriptions est pertinent mais mériterait d'être approfondi. Assez généraliste, voire même pouvant porter à confusion sur certains points, il risque, en l'état, de desservir plusieurs projets dans la recherche de qualité.

> A destination d'un public qui n'est pas forcément sensibilisé aux notions qui nous concernent, il s'agirait de préciser certains points. Par exemples :

- « Lors de la réalisation d'une clôture, on privilégiera les matériaux simples (...) » : c'est-à-dire ? Des matériaux locaux ? Naturels ? Il est aussi possible de montrer ce que l'on ne veut pas, en renvoyant au règlement p26. Sur ce point, il est préconisé (page 96) de «*préférer des haies vives en clôture*», puis quand il s'agit de «*l'intimité et des vis-à-vis*» (p104), il est suggéré «*des éléments de clôture, plus ou moins opaques*» avec des références très «urbaines». Il serait opportun de montrer une diversité d'options en images, selon l'environnement dans lequel sera situé le projet.

- « Une attention particulière sera apportée au mobilier urbain choisi » pour le stationnement vélo (p99) : s'agit-il de proposer un mobilier cohérent à l'échelle de la commune ou du projet ? des matériaux particuliers ?

- «*Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié*» ? (p103)

> Concernant les formes bâties, un éclaircissement semble nécessaire à propos des onglets « Assurer les alignements et reprises de hauteur » (page103) et « Rechercher des formes d'habitats variés » (page104). L'objectif inscrit dans le PADD est de **diversifier l'habitat sur le territoire, pas seulement dans les 4 centres**. Ainsi, comment assurer une «transition» avec les constructions existantes ?

> L'article sur la voirie partagée (p99) renvoi à un « schéma ci-dessous » qui n'existe pas.

> Des prescriptions concernant l'habitat léger **viseraient à cadrer ce que chaque commune est prête à accepter sur son territoire** en termes de structure, matériaux, formes, ... Ce chapitre ressemble davantage à un catalogue permettant aux futurs habitants de choisir la typologie de leur habitation légère. Les yourtes sont interdites dans le règlement (p24), exception faite des « résidences démontables relevant de la destination hébergement hôtelier et touristique », cela pourra être rappelé ici.

CONCERNANT L'OAP COMMERCE ET LOGISTIQUE

La question de la «qualité» des zones économiques et artisanales est perfectible. Les dessins des différentes zones apportent peu de plus-value, pouvant même être réductrices au regard des intentions (p17). Par exemple, il est encouragé de faciliter les modes actifs pour l'accès aux sites, mais il n'y a pas de traduction dans les dessins. De même, il est demandé de « développer la trame verte et bleue », qui est réduite dans les dessins à des plantations sur le pourtour du périmètre pour « assurer une transition harmonieuse entre vocations différentes ». Qu'en est-il de la trame au sein de la zone ? Les places de « parking perméables » pourraient être mutualisées autant que possible pour réduire leur emprise et libérer de l'espace. Pour « permettre une mixité fonctionnelle », il est fait état de la mutabilité du bâti, mais pas des usages du site : certaines zones sont suffisamment importantes pour imaginer réserver un espace public de détente et rencontre entre travailleurs ou à destination de clients.

CONCERNANT L'OAP INTÉGRATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Le PLUi prévoit **des changements de destination de bâtiments agricoles**. Il pourrait être pertinent d'aborder ce point dans cette OAP concernant les aspects patrimoniaux du bâti concerné ?

CONCERNANT L'OAP FRANGES HABITÉES

Elle apparaît dans le sommaire mais semble **ne plus être d'actualité** puisqu'elle n'est pas citée dans la liste des OAP thématiques dans le dossier 1.2_Justification des choix (p85).

CONCLUSION

Réglementer en faveur d'une réduction des espaces artificialisés n'est pas chose facile au regard de tous les enjeux politiques et économiques propres à chacun des territoires concernés. L'objectif est atteint d'un point de vue quantitatif, ce qui témoigne d'un travail concerté important avec les élus du territoire en faveur de la préservation des espaces NAF. Néanmoins, au regard d'un PADD porteur de dynamiques claires et engagées, la traduction du projet d'un point de vue qualitatif, au sein des OAP tout particulièrement, mériterait d'être approfondi.

Le CAUE invite la CCAL à poursuivre un véritable accompagnement des élus, sur le long terme, une fois le PLUI approuvé, vers une culture partagée sur le territoire en faveur d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Le CAUE se tient à disposition des élus afin de les accompagner dans cette démarche.

Foix, le 27 mai 2024

N/Réf. : BR/MNS n° 69

Contact :
benoit.riols@ariege.chambagri.fr

Lettre recommandée avec A.R.

Objet – Avis PLUi arrêté de la Communauté de Communes Arize-Lèze.

Monsieur le Président,

Vous avez notifié à la Chambre d'agriculture de l'Ariège, pour avis, votre dossier de PLUi arrêté le 28/02/2024. Ce document, réceptionné par nos services le 04/03/2024, a été étudié par notre Groupe Foncier le 24/04/2024 et présenté au Bureau des Élus le 25/04/2024.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous transmettre nos observations et avis.

SOMMAIRE DE L'ANALYSE

1	Observations relatives au projet de développement.....	2
1.1	Les objectifs démographiques et constructifs.....	2
o	Situation actuelle	2
o	Les objectifs du PLUi (horizon 2035).....	2
1.2	Analyse de la gestion économe des espaces	3
o	Consommation des espaces sur les 10 dernières années	3
o	Les potentialités « résiduelles » de densification	4
o	Les objectifs du PLUi (horizon 2035).....	4
2	Observations sur le zonage	5
2.1	Les zones urbaines.....	5
2.2	Les zones à urbaniser.....	7
2.3	Les zones agricoles et naturelles.....	9
3	Observations sur les STECAL et ZUFTECAL	10
4	Observations sur les changements de destination	11
5	Observations sur les prescriptions graphiques spécifiques	12
5.1	Zone d'inconstructibilité liée aux cours d'eau.....	12
5.2	Les zones humides.....	13
5.3	Les haies et alignements d'arbres	14
5.4	Les sentiers à conserver ou à créer	16
6	Observations sur les OAP thématiques.....	16
6.1	OAP biodiversité	16
6.2	OAP intégration des bâtiments agricoles	17
7	Observations sur le règlement écrit des zones agricoles	19
7.1	En matière d'occupation et d'utilisation du sol	19
o	En zones A.....	19
o	En zones AP	20
o	En zones Aenr	21
7.2	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	21
7.3	Equipements et réseaux	22
o	Alimentation en eau potable	22
o	Les réseaux d'énergie.....	22
8	Conclusions.....	23

Siège Social

32 av. du Général de Gaulle
09000 FOIX
Tél : 05 61 02 14 00
accueil@ariege.chambagri.fr

Antennes

372 route de Crieu
09100 VILLENEUVE DU PAREAGE

28 avenue René Plaisant
09200 SAINT GIRONS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 180 900 029 000 18
APE 9411Z

www.ariege.chambagri.fr

1 Observations relatives au projet de développement

1.1 Les objectifs démographiques et constructifs

o Situation actuelle

- Environ 10980 habitants en 2020 : en forte augmentation depuis les années 80, la croissance démographique de l'Arize-Lèze semble s'essouffler à partir de 2009, avec un vieillissement notable de la population.
Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de la population passe en effet de +1,31% durant la période 1999-2009 à +0,3% pour la période 2009-2020... avec néanmoins une « reprise » franche perceptible de 2014 à 2020 (+0,42%).
- Environ 6 720 logements en 2020 : en progression notable depuis 2009 (+543). Ce parc de logement est dominé par les résidences principales (75,8%, soit +2 points par rapport à 2009), 14,7% de résidences secondaires (-1 point par rapport à 2009).
Le parc de logement est fortement impacté par la vacance structurelle (15% en 2017 selon les données LOVAC de la DGFIP), essentiellement à Carla-Bayle, Daumazan-sur-Arize, Le Mas-d'Azil et Lézat-sur-Lèze.
La collectivité a néanmoins engagé des démarches fortes pour lutter contre cette vacance et pour le réinvestissement des logements anciens dégradés : près de 150 logements locatifs améliorés grâce au PIG, OPAH, ainsi qu'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) visant la reconquête des logements vacants des 4 bourgs-centres.
- A la marge des statistiques « officielles » disponibles, la collectivité observe en outre un regain d'attractivité à partir de 2020, constaté par l'augmentation des ventes de logements anciens (hausse du nombre d'actes notariés) et un regain de la création de logements neufs (hausse des autorisations d'urbanisme).

o Les objectifs du PLUi (horizon 2035)

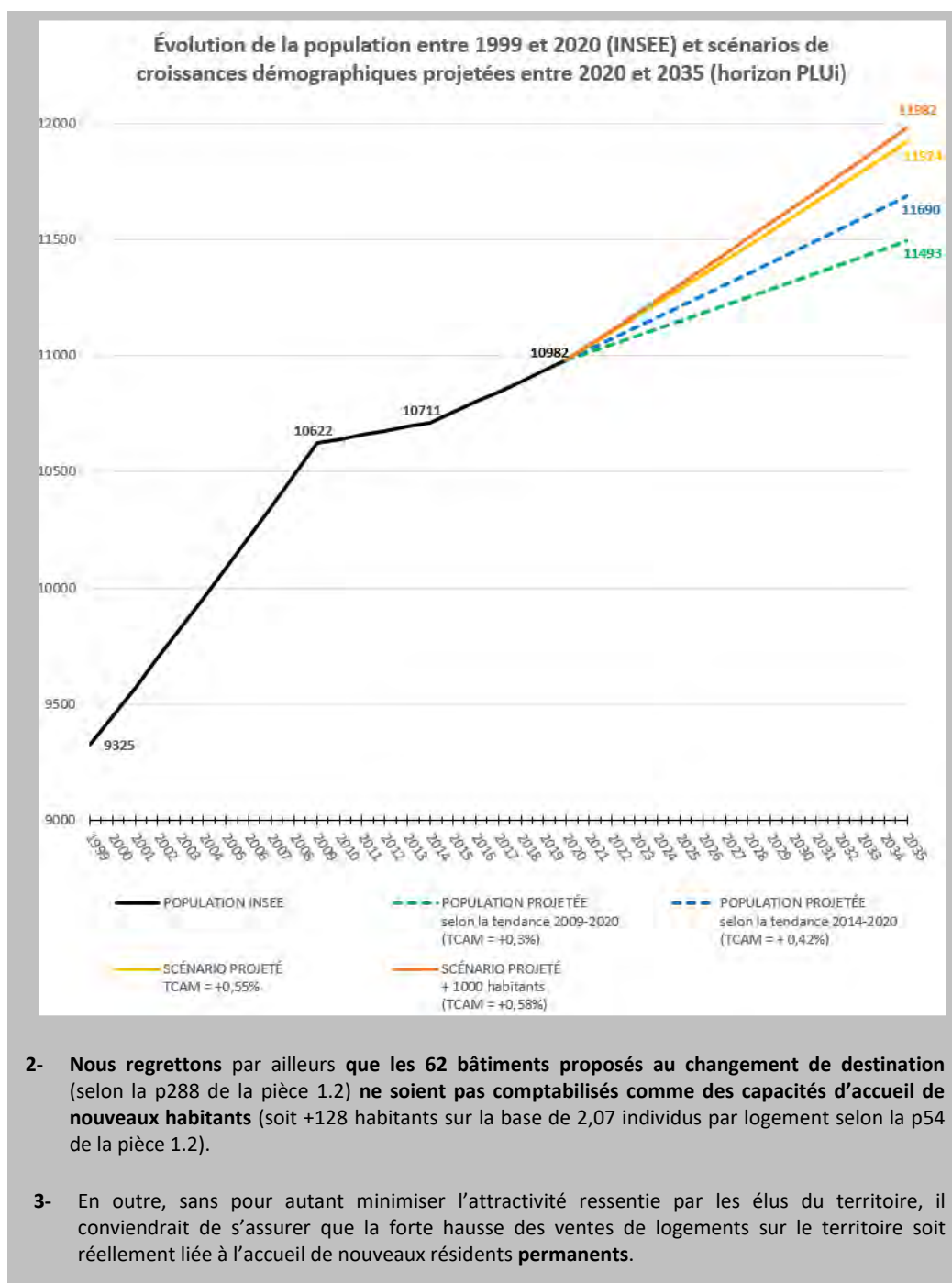
- Accueil d'environ 1000 habitants supplémentaires durant la période 2020-2035.
Soit une population totale estimée un peu moins de 12 000 habitants à horizon 2035, pour un TCAM projeté d'environ +0,55%.
- +800 nouveaux logements durant la période, dont 330 au titre du « point-mort » :
 - o 700 logements en construction neuve ;
selon les données SITADEL, 39 logements neufs ont déjà été mis en construction en 2020 et 2021) ;
 - o 100 logements sont prévus en reconquête de la vacance.
- 62 bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- 1- A l'éclairage du graphique ci-après, la Chambre d'Agriculture relève une **distorsion entre votre scénario de croissance démographique et les dynamiques structurelles observées** sur la précédente décennie (actualiser les données statistiques mobilisées semble nécessaire).

En effet, le report à horizon 2035 de la dynamique la plus favorable observée (celle de 2014-2020), et qui prend acte du « regain » d'attractivité évoqué précédemment, fait état d'un TCAM de +0,42% (soit environ +710 habitants), et est donc largement inférieur au TCAM que vous prévoyez (+0,55%) ;

Ce différentiel (+0,13%) entre votre taux de croissance annuel moyen projeté et le report de la tendance observable la plus favorable n'est pas anodin car il représente environ 210 habitants supplémentaires, emportant « mécaniquement » une **surestimation des besoins en logements et en foncier** :

- **de 100 logements environ** (sur la base de 2,07 individus par logement selon la p54 de la pièce 1.2),
- **d'environ 8,3 ha de consommation foncière** (sur la base de 12 logements par ha selon la p42 de la pièce 1.2).



1.2 Analyse de la gestion économe des espaces

o Consommation des espaces sur les 10 dernières années

- Selon l'observatoire de l'artificialisation, entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 (10 ans) ce sont 74,32 ha d'espaces qui ont été artificialisés (dont 50,6 ha pour l'habitat).
=> soit un rythme annuel moyen **d'environ 7,4 ha** de consommation durant la décennie précédente.
- Entre 2021 et 2024, 9,9 ha ont été consommés (uniquement à vocation résidentielle).
- Le respect de la loi (LCR) « autorise » donc une consommation d'environ 37,16 ha à horizon 2031, auxquels il faut déduire les 9,9 ha déjà consommés depuis 2021, => soit une enveloppe de 27,26 ha « autorisée » à horizon 2031.

o Les potentialités « résiduelles » de densification

- Selon la p77 de la pièce 1.2 de votre dossier, 166 « enveloppes urbaines » sont recensées sur le territoire communautaire, dont les dents creuses et friches mobilisables représentent un potentiel de 360 nouveaux logements (51,4% de l'objectif de production de logements neufs), ... en omettant toutefois de préciser quelle est la surface de ce résiduel disponible.

o Les objectifs du PLUi (horizon 2035)

- Selon les p296, p311 à 318 de la pièce 1.2 du dossier, votre projet prévoit la consommation de 48,9 ha de foncier entre 2021 et 2035, dont :
 - o 9,9 ha déjà consommés entre 2021 et 2024
 - o 39 ha à consommer entre 2024 et 2035, dont :
 - 28,64 ha à vocation résidentielle
 - 7,2 ha à vocation économie (+ STECAL)
 - 3,14 ha à vocation équipements public

=> soit un rythme annuel moyen **d'environ** 3,26 ha de consommation foncière projetée pour la période 2021-2035.
- Selon les p318 et 319 de la pièce 1.2 de votre dossier, votre projet instaure un phasage de la consommation foncière afin de s'inscrire dans la « trajectoire » zéro artificialisation nette :
 - o environ 39,1 ha à consommer entre 2021 et 2031,
 - dont 9,9 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2024
 - o environ 9,8 ha à consommer entre 2031 et 2035.

4- Il pourrait être utile, pour une meilleure compréhension du projet, de mettre à disposition un tableau par « grandes destinations » (habitat, commerces et services, activités économiques, équipements, loisirs...), récapitulant : leurs zonages, leurs surfaces totales, leurs surfaces en résiduel (dents creuses) et en consommation (extensions+ zones interstitielles)... et, pour les zones résidentielles, le nombre de logements (potentiels... et garantis par OAP), la densité produite...

5- Si votre dossier établit le « potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis » à 360 logements (p73 à 82 de la pièce 1.2 du dossier), **à aucun moment il n'évoque la thématique en terme de surface**, permettant ainsi d'évaluer le caractère vertueux (ou non) de la densification des espaces bâtis de votre territoire.

6- En matière de gestion économe des espaces, avec un rythme moyen de 3,26 ha par an de consommation foncière programmé pour la période 2021-2035, votre projet de territoire apparaît vertueux (réduction de près de 56% par rapport à la décennie 2011-2021).

Néanmoins, la Chambre d'Agriculture attire votre attention sur la **consommation foncière de votre projet** qui est portée à **94,5 ha en réintégrant les zones exclues du « comptage » (sans justification explicite dans votre dossier) :**

- les zones à urbaniser « fermées » (2AU) qui représentent 3,4 ha,
- les zones de développement des énergies renouvelables (Aenr) qui représentent 42,2 ha (déduction faite de la centrale photovoltaïque au sol déjà existante à Daumazan-sur-Arize),

ce qui ramène :

=> le rythme annuel moyen de consommation foncière projetée pour la période 2021-2035 à environ 6,3 ha,

=> la réduction de la consommation foncière par rapport à la décennie 2011-2021 à seulement 14,9%.

7- Pour la période 2021-2031, avec une consommation foncière envisagée d'environ 39,1 ha, votre projet dépasse l'enveloppe foncière qui vous est attribuée par la loi (37,16 ha pour rappel).

Ce différentiel de 1,94 ha n'est pas anodin car appliqué aux zones 1AU à vocation résidentielle, il représente environ 23 logements (sur la base de 12 logements par ha) et 47 habitants (sur la base de 2,07 individus par logement).

Il nous apparaît donc utile, pour une inscription dans la trajectoire ZAN conforme avec la loi Climat et Résilience, que le « surplus » de consommation foncière programmée pour la période 2021-2031 soit a minima reporté sur la période 2031-2035.

2 Observations sur le zonage

2.1 Les zones urbaines

756,38 ha

Nombre de logements neufs projetés non spécifié/détaillé.

- UC : Centres historiques et tissus anciens des bourgs et villages
 - o surface totale = 96,04 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié dans le dossier
 - o surface en consommation (zones interstitielles) = non spécifié dans le dossier
 - o logements neufs projetés = non spécifié dans le dossier
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 0,36 ha
- UD : Tissus urbains diffus des centres, bourgs et villages et des groupements bâtis isolés
 - o surface totale = 199,43 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié dans le dossier
 - o surface en consommation (zones interstitielles) = non spécifié dans le dossier
 - o logements neufs projetés = non spécifié dans le dossier
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 6,5 ha
- UP : Tissus urbains périphériques et certains villages et hameaux peu denses
 - o surface totale = 344,63 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié dans le dossier
 - o surface en consommation (zones interstitielles) = non spécifié dans le dossier
 - o logements neufs projetés = non spécifié dans le dossier
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 12,8 ha
- UE : équipements publics et d'intérêt collectif
 - o surface totale = 28,34 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié dans le dossier
 - o surface en consommation (zones interstitielles) = non spécifié dans le dossier
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 0,08 ha
- UL : activités de loisirs et/ou touristiques
 - o surface totale = 27,71 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié dans le dossier
 - o surface en consommation (zones interstitielles) = non spécifié dans le dossier
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 1,2 ha
- UX : activités économiques
 - o surface totale = 55,48 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié dans le dossier
 - o surface en consommation (zones interstitielles) = non spécifié dans le dossier
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 7,3 ha
- UXC : activités commerciales
 - o surface totale = 4,75 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié dans le dossier
 - o surface en consommation (zones interstitielles) = non spécifié dans le dossier
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 1,1 ha

8- Si l'on considère la période 2020-2035, **les zones U** définies dans votre projet **impactent 29,4 ha de foncier agricole**, dont :

- environ 22,2 ha dédiés aux productions fourragères (prairies + légumineuses),
- environ 5,5 ha de cultures de céréales et oléoprotéagineux,
- environ 9,1 ha sont conduits en agriculture biologique.

9- Les limites données aux zones urbanisées (U) apparaissent resserrées, reflétant ainsi globalement la réalité des parties urbanisées actuelles du territoire communautaire.

La Chambre d'agriculture **regrette néanmoins que certains espaces agricoles situés en franges urbaines et impactant des îlots agricoles soient classés en zones U, parfois sans justification ou logique de compacité :**

- soit pour « rattraper » l'urbanisation diffuse ou le mitage hérité des anciens documents d'urbanisme ;
- soit pour aller « chercher » un « bout » de parcelle constructible supplémentaire.

Ces franges « urbanisées » (zonées U) viennent quelquefois à l'encontre des objectifs de « compacité » et de limitation de « l'étalement urbain » voulus par le législateur :

- bandes constructibles le long des voies de dessertes, routes et chemins (« doigts de gant ») ;
- franchissements de limites géographiques et/ou "empiètement" partiel sur des compartiments agri-naturels, provoquant fragmentation, enclavement... et perte de fonctions agricoles

Quelques exemples non exhaustifs :



2.2 Les zones à urbaniser

23,34 ha

216 logements neufs « garantis » par les OAP.

- 1AUa : 18 secteurs à urbaniser dès l'approbation du PLU
 - o surface totale = 12,38 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié
 - o surface en consommation (zones interstitielles+ extensions) = non spécifié
 - o logements neufs projetés = 147 (selon la pièce 5.1)
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 7,2 ha
- 1AUb : 8 secteurs à urbaniser à partir de 2028
 - o surface totale = 5,1 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié
 - o surface en consommation (zones interstitielles+ extensions) = non spécifié
 - o logements neufs projetés = 58 (selon la pièce 5.1)
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 3,3 ha
- 1AUc : 2 secteurs à urbaniser à partir de 2031
 - o surface totale = 1,03 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié
 - o surface en consommation (zones interstitielles+ extensions) = non spécifié
 - o logements neufs projetés = 11 (selon la pièce 5.1)
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 0,3 ha
- 1AULa : 1 secteur à urbaniser à vocation touristique dès l'approbation du PLU
 - o surface totale = 0,1 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié
 - o surface en consommation (zones interstitielles+ extensions) = non spécifié
 - o hébergements neufs projetés = 3 (selon la pièce 5.1)
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 0 ha
- 1AULb : 1 secteur à urbaniser à vocation touristique à partir de 2028
 - o surface totale = 1,05 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié
 - o surface en consommation (zones interstitielles+ extensions) = non spécifié
 - o hébergements neufs projetés = 8 (selon la pièce 5.1)
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 0 ha
- 1AULc : 1 secteur à urbaniser à vocation touristique à partir de 2031
 - o surface totale = 0,62 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié
 - o surface en consommation (zones interstitielles+ extensions) = non spécifié
 - o hébergements neufs projetés = 8 (selon la pièce 5.1)
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 0 ha
- 1AUE : 1 secteurs à urbaniser à vocation « équipement » dès l'approbation du PLU
 - o surface totale = 0.04 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié
 - o surface en consommation (zones interstitielles+ extensions) = non spécifié
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 0,03 ha
- 2AU : 4 secteurs à urbaniser fermés
 - o surface totale = 3,4 ha
 - o surface résiduelle urbanisable (dents creuses) = non spécifié
 - o surface en consommation (zones interstitielles+ extensions) = non spécifié
 - o logements neufs projetés = non spécifié dans le dossier
 - o impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 0 ha

10- Si l'on considère la période 2020-2035, ce sont environ **10,8 ha de foncier agricole qui sont impactés par les zones 1AU** définies dans votre projet (dont 7,2 ha par les secteurs 1AUa) :

- environ 6,4 ha dédiés aux productions fourragères (prairies + légumineuses),
- environ 4,4 ha de cultures de céréales et oléoprotéagineux,
- environ 4,5 ha sont conduits en agriculture biologique.

11- si la **localisation de la plupart des zones 1AU nous semble répondre à une logique de compacité des bourgs et villages**, nous nous interrogeons néanmoins sur la pertinence de certaines dont la configuration (à l'instar de notre observation 9 vue supra) participe :

- à la création de formes urbaines peu qualitatives (bandes constructibles le long des voies de dessertes, routes et chemins (« doigts de gant »)),
- à la **fragmentation des espaces : "empiètement" partiel sur des compartiments agri-naturels, provoquant fragmentation, enclavement... et perte de fonctions agricoles.**

12- Nous trouvons par ailleurs paradoxal que **les 4 secteurs à urbaniser fermés (2AU) soient situés au cœur de parties actuellement urbanisées**, sur des espaces où l'urbanisation devrait être priorisée pour lutter contre l'étalement urbain, et préserver les espaces NAF.

Quelques exemples non exhaustifs :



2.3 Les zones agricoles et naturelles

- A : zone agricole
 - o Surface totale = 24 207 ha
- AP : 26 secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère non constructibles (entrées de villes, perspectives, ...)
 - o Surface totale = 162,7 ha
 - o Impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 118,2 ha dont :
 - environ 41,6 ha dédiés aux productions fourragères (prairies + légumineuses)
 - environ 74,3 ha de cultures de céréales et oléoprotéagineux
 - environ 0,2 ha de maraîchage
 - environ 27,3 ha conduits en agriculture biologique.
- Aenr : 2 secteurs de développement des ENR compatible avec l'exercice d'une activité agricole
 - o Surface totale = 70,27 ha, dont :
 - 28 ha déjà existants (centrale PV de Daumazan)
 - 7,7 ha environ (projet centrale PV de Lézat-sur-Lèze)
 - 34,5 ha environ (projet d'extension de la centrale PV de Daumazan)
 - o Impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 27,4 ha de productions fourragères.
- N : zone naturelle à protéger (réservoirs et corridors de biodiversité, espaces boisés)
 - o Surface totale = 13 113,5 ha
 - o Impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 3 027 ha dont :
 - environ 2 698,7 ha dédiés aux productions fourragères (prairies + légumineuses + bois pâturés)
 - environ 147,8 ha de cultures de céréales et oléoprotéagineux
 - environ 6,4 ha de maraîchage, arboriculture et PPAM
 - environ 1 011 ha conduits en agriculture biologique.
- NJ : zone naturelle de jardins (secteurs de jardins inclus ou au contact des zones urbaines)
 - o Surface totale = 53 ha
 - o Impact sur les surfaces agricoles déclarées (2020-2035) = 2,5 ha dont :
 - environ 1,9 ha dédiés aux productions fourragères (prairies + légumineuses)
 - environ 0,4 ha de cultures de céréales et oléoprotéagineux
 - environ 1 ha conduit en agriculture biologique.

13- Par le classement d'environ 24 369 ha en zone agricole (en excluant les secteurs Aenr et les STECAL), là où environ 23 931 ha sont déclarés à la PAC2020, la Chambre d'Agriculture acte la volonté de votre projet à reconnaître l'activité agricole dans ses espaces spécifiques et préservés, permettant globalement de conserver et développer le potentiel de production du territoire, de permettre l'installation d'agriculteurs, ainsi que la diversification de leurs activités.

Néanmoins, force est de constater qu'environ **3 027 ha de foncier qui présentent des fonctions agricoles** (« ... à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique... » selon l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme), et déclarés à la PAC 2020, sont classés en zones naturelles (N) par votre projet, dont environ :

- 878 ha de bois pâturés
- 778 ha de surfaces pastorales
- 1 045 ha de prairies (permanentes et temporaires) et cultures fourragères
- 150 ha de cultures des céréales et d'oléoprotéagineuses (COP)
- 5 ha de surfaces de maraîchage, arboriculture et PPAM
- 43 ha de jachères
- 1 011 ha conduits en Agriculture Biologique.

- 14- Ainsi, tel que communiqué et formalisé à plusieurs reprises durant la procédure d'élaboration, **nous attendons que l'intégralité des ilots déclarés à la PAC 2020 soit reversée en zone A** (en dehors des secteurs de développement urbain pressentis et justifiés...)... incluant bois pâturés, landes, parcours, jachères, bordures de champs, etc. (surfaces agricoles admises et admissibles au titre de la PAC).

Il nous apparaît toutefois légitime de prendre en compte les enjeux environnementaux et les fonctionnalités écologiques de certains de ces espaces agricoles par la **création d'un secteur Atvb (Agricole Trame Verte et Bleu) intégrant les réservoirs de biodiversités et introduisant un règlement plus restrictif que celui de la zone A.**

- 15- De même, la Chambre d'Agriculture est surprise par la délimitation de secteurs AP (« secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère »), dans lesquels toutes les constructions/aménagements nécessaires aux activités agricoles sont proscrits, allant au-delà des « périmètres de délimitation des abords » définis par les services des Architectes des Bâtiments de France sans qu'en soient développés de manière précise les motifs.

Le dossier n'apporte pas d'éléments justificatifs jugés suffisants par la Chambre d'Agriculture pour étayer ces choix : aucune étude spécifique (entrées de villes, covisibilité, ...) n'a été réalisée par des spécialistes (paysagistes ? CAUE ? Architectes Conseil de l'État ?, ABF ? ...).

- 16- Votre projet de PLUi met en place **2 secteurs Aenr spécifiques** actant :

- la création d'une zone Aenr de 7,7 ha à Lézat-sur-Lèze pour permettre la faisabilité du projet de parc PV au sol « compatible » ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation administrative antérieure à la loi APER (comprenant notamment une étude préalable agricole) ;
- la création d'une zone Aenr (environ 62,5 ha) pour prendre en compte :
 - o la centrale photovoltaïque au sol existante de Daumazan-sur-Arize (28 ha environ)
 - o l'extension projetée de cette même centrale (environ 34,5 ha) sur des espaces agricoles déclarés à la PAC2020, potentiellement mécanisable et irrigable, et de qualité agronomique notable (contrairement à toutes les allégations qui affirment l'inverse dans le dossier).

Considérant l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « **Aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L.314-36 du code de l'énergie, ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées dans un document-cadre arrêté** », il ressort que seules des centrales « agrivoltaïques » sont recevables sur les espaces cultivables et cultivés.

De fait, si la création d'un secteur Aenr apparaît logique et totalement acceptable pour confirmer l'existence de la centrale photovoltaïque de Daumazan-sur-Arize et le projet « validé » de Lézat-sur-Lèze, la Chambre d'Agriculture s'oppose à la création d'un secteur Aenr programmant l'extension d'une centrale photovoltaïque sur un espace agricole (où seuls les dispositifs agrivoltaïques sont réglementairement autorisables).

3 Observations sur les STECAL et ZUFTECAL

- Zone AL - Artigat (Ginoux d'en haut)
 - o Surface totale = 486 m²
 - o Projet : projet d'accueil à la ferme par l'implantation de 3 hébergements touristiques porté par l'EARL LA BERGERIE.

Projet de diversification bâti sur l'existence d'une exploitation et activité agricole significatives.
- Zone AL - Saint-Ybars (cosméane)
 - o Surface totale = 509 m²
 - o Projet : projet d'accueil à la ferme par l'implantation (régularisation) de 3 hébergements touristiques (chalets) porté par SENTENAC Cyril (GAEC LAIT CŒURS D'OR) éleveur d'une 50taine d'ânesses sur près de 70 ha.

Projet de diversification cohérent bâti sur l'existence d'une exploitation et activité agricole significatives.

- Zone AL - Le Fossat (Castel Pouzouilh)
 - o Surface totale = 2 112 m²
 - o Projet : projet d'accueil à la ferme par l'implantation d'hébergements touristiques (chalets + camping à la ferme) porté par BONALDO Marie-Laure, chef d'exploitation agricole (maraîchage, arboriculture et polyélevage) sur environ 14 ha déclarés à la PAC.

Projet de diversification cohérent bâti sur l'existence d'une exploitation et activité agricole significatives.

- Zone AX - STECAL – Campagne sur Arize (Courbaut d'en bas)
 - o Surface totale = 840 m²
 - o Projet : restauration/reconstruction d'un ancien moulin en ruine en vue d'installer un meunier/boulangier.

Projet actuellement sans lien établi avec une exploitation agricole mais potentiellement structurant pour le développement de la filière farine + pain locale.

17- Considérant l'article L151-13 du CU, qui dispose de la « *taille et capacité d'accueil limitées* » des STECAL, **il nous semble que les secteurs Aenr ne doivent pas être considérés comme tels.**

4 Observations sur les changements de destination

- En vertu du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, votre projet affiche la volonté de désigner 62 bâtiments comme pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination pour être transformés en logements (et non 56 comme mentionné p288 de la pièce 1.2 du dossier).
- Chacun de ces changements de destination en logement ne pourra se réaliser que sous conditions (p232 et 233 de la pièce 01) :
 - o de limiter l'impact sur l'activité agricole en place,
 - o de compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels,
 - o de qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques,
 - o de raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction.

18- Les pièces fournies dans le dossier transmis se contentent de :

- énumérer les conditions rendant possibles ces changements de destination (p289 de la pièce 1.2 du dossier),
- localiser/cartographier les 62 bâtiments susceptibles de bénéficier d'un changement de destination dans l'annexe n°1 du règlement (p 4 de la pièce 3.3 du dossier).

Par les distances de recul obligatoire pour les pratiques agricoles (50 m en moyenne pour les exploitations : épandages, ZNT, réciprocity, ...), ces changements de destination sont globalement susceptibles d'impacter l'usage d'environ 13,8 ha de foncier agricole déclarés à la PAC2020.

Ainsi, aux yeux de la Chambre d'Agriculture de l'Ariège, votre dossier ne répond pas aux exigences de l'article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, ... les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* ».

Nous considérons donc que **votre dossier doit faire la démonstration que chacun de ces changements de destination ne compromet pas notablement :**

- les continuités fonctionnelles des exploitations (déplacement des animaux et des engins sur les différents sites, accès aux points d'abreuvement/d'affouragement...),
- les parcelles à enjeux, notamment celles attenantes aux bâtiments d'exploitation et facilement accessibles de ceux-ci, qui assurent un rôle majeur pour la transition de l'hivernage à la période de pâturage et pour la manipulation des engins et effluents (dépôts, épandages...),
- les parcelles qui présentent un fort intérêt technico-économique (faible pente, facilement mécanisables, meilleure qualité agronomique, parcelles cultivées ou fauchées).

5 Observations sur les prescriptions graphiques spécifiques

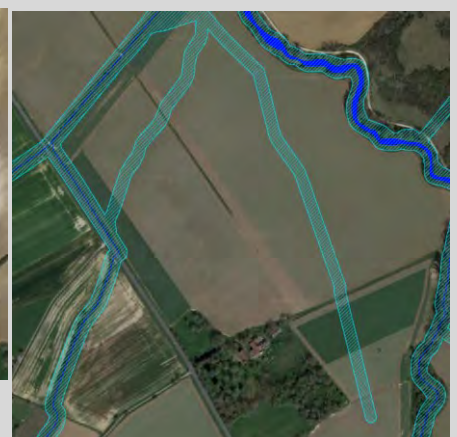
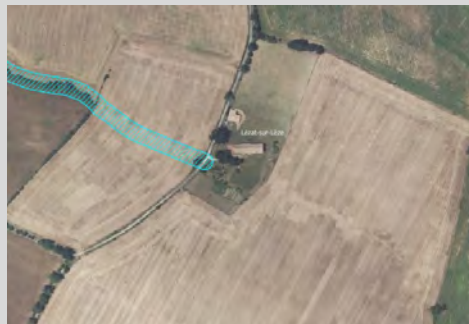
5.1 Zone d'inconstructibilité liée aux cours d'eau

- Cette zone d'inconstructibilité basée sur les cours d'eau, canaux et ravines identifiés sur le plan cadastral représente environ 680 kms linéaires et recouvre près de 1 940 ha sur le règlement graphique de votre dossier.
- Les dispositions générales du règlement écrit de votre dossier instaurent une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau du territoire communautaire, à l'intérieur de laquelle :
 - o toutes constructions et aménagements conduisant à une artificialisation des sols sont interdits,
 - o tout défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, avec des exceptions pour motifs :
 - sanitaires (maladies des arbres, fin de vie)
 - sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers)
 - techniques, notamment lorsque nécessaire à l'activité agricole.
- Le règlement des zones agricoles stipule que « Toute construction devra s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau ».

19- La Chambre d'Agriculture constate et regrette qu'environ 7,5 kms linéaires de cours d'eaux, canaux, fossés et ravines (représentant près de 152 ha de zones d'inconstructibilité) soient intégrés dans le règlement graphique du dossier alors qu'ils n'ont aucune existence matérielle, ou ne sont pas répertoriés dans les référentiels « officiels » :

- cartographie des cours d'eau établie au titre de la police de l'eau par arrêté préfectoral du 4 juin 2019, sur lesquels s'applique la réglementation issue des articles L214-1 à L214-11 du Code de l'Environnement (dont 150 kms linéaires de ces derniers semblent avoir été « oubliés », ... soit 22,3% d'entre eux) ;
- la cartographie des cours d'eau répondant aux bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), en application de l'article L215-7-1 du Code de l'Environnement et qui représentent environ 538 kms linéaires sur le territoire communautaire ;
- la cartographie des cours et points d'eau concernés par les Zones de Non Traitement (ZNT), en référence à l'arrêté ministériel du 4 mai 2017.

Quelques exemples non exhaustifs :



20- Ainsi, en plus d'interférer et troubler l'application des réglementations déjà existantes en matière de protection des cours d'eau et de leur abords (police de l'eau, BCAE, ZNT, Directive Nitrates, ...), considérant leur identification « aléatoire » dans le règlement graphique, des ambiguïtés notables nécessitent d'être « levées » pour l'application des dispositions du règlement écrit (vu supra).

En effet :

- les règles du PLUi ne doivent-elles s'appliquer que pour les cours d'eau cartographiés ? Tandis que pour les autres cours d'eau (non cartographiés), ce sont les autres réglementations qui devront s'appliquer ?
- l'entretien et la maintenance des nombreux chemins et routes qui longent les cours d'eau sont-ils interdits (...artificialisation ...) ?
- ...

5.2 Les zones humides

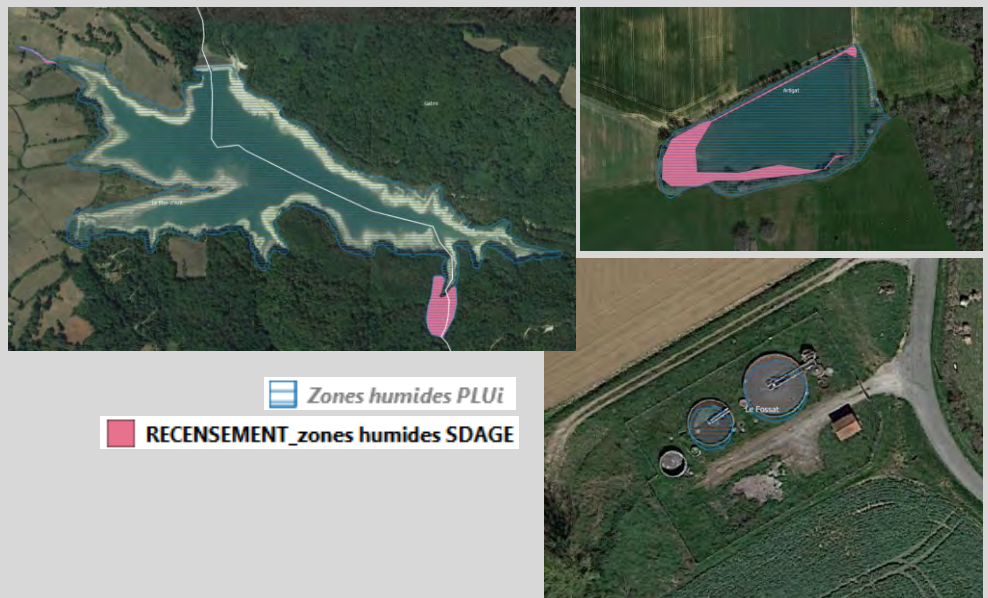
- Au titre des articles L151-23 et R151-43 du Code l'Urbanisme, le règlement graphique du PLUi identifie 377 « zones humides » pour une surface d'environ 224,8 ha environs (dont près de 180, pour 32 ha environ, ne sont pas recensées dans l'inventaire SDAGE ADOUR-GARONNE) en tant que « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques ».
- Les dispositions générales du règlement écrit précisent que pour ces zones humides :
 - o toute construction, extension des constructions existantes ou aménagement sont interdits,
 - o les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - à la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

21- A l'éclairage des articles :

- R211-108-IV du Code de l'Environnement qui stipule que les cours d'eaux, plans d'eau et canaux ne peuvent être assimilés à des zones humides,
- L211-1 du Code de l'Environnement qui donne la définition des zones humide (critères botaniques et pédologiques),

il apparait à la Chambre d'Agriculture que votre dossier identifie et protège des zones humides qui n'en sont manifestement pas (plans d'eau, retenues collinaires, bassins de STEP, bassins d'orages, voir piscines et même des fosses à lisier !!! ...) :

Quelques exemples non exhaustifs :





22- De fait, en résonnance avec le point 20 supra, **les dispositions règlementaires du PLUi pour les zones humides interfèrent avec l'application des réglementations existantes (loi sur l'eau + BCAE8) pour les plans d'eau, retenues collinaires, mares et autres « incongruités » vues ci-dessus qui leur sont amalgamés.**

Ainsi, ces derniers, au-delà des aménagements légers autorisés par le PLUi pour les zones humides (ouverture au public + protection des milieux humides) ne pourront donc désormais plus faire l'objet de travaux, installations, ouvrages, ou activités en lien avec leur fonction initiale : l'irrigation (par ailleurs possibles au titre de la loi sur l'eau).

23- Le PLUi identifie environ **117 mares au règlement graphique en tant qu'éléments de « Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » qui n'ont vraisemblablement aucune existence avérée à ce jour** (puisque identifiés ni par l'IGN, ni par l'inventaire des « zones humides »).

5.3 **Les haies et alignements d'arbres**

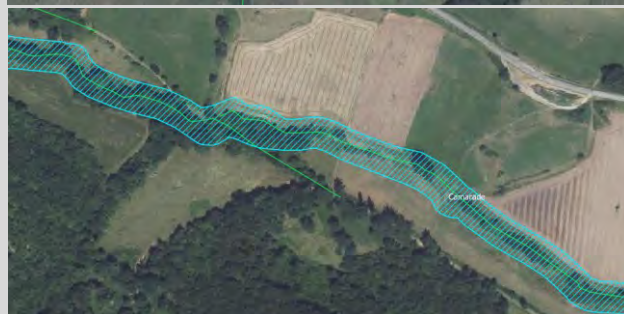
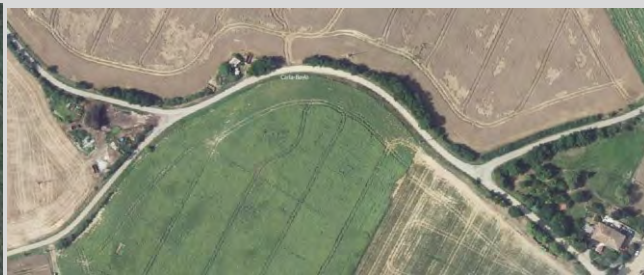
- Au titre des articles L151-23 et R151-43 du Code l'Urbanisme, le règlement graphique du PLUi identifie 542 km de haies et alignements d'arbres en tant que « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologiques ».
- Les dispositions générales du règlement écrit précisent que ces linéaires doivent être maintenus (arrachage interdit) avec des dérogations possibles soumises à déclaration préalable pour motifs :
 - o sanitaires (maladies des arbres, fin de vie),
 - o sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers),
 - o techniques (notamment lorsque nécessaire à l'activité agricole, création d'accès), sous réserve de replanter une haie de longueur égale dans le prolongement de la haie altérée, ou à proximité immédiate.
- Le règlement des zones agricoles stipule en outre que « Toute intervention portant sur les haies identifiées au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m sont soumis à déclaration préalable ».

24- Considérant que le Dispositif de Suivi des Bocages (DSB) cartographie près de 1670 km de haies sur le territoire communautaire (en tant que « formation linéaire comportant des arbres, arbustes ou arbrisseaux sur au moins 25 m de long, sans interruption de plus de 20 m, sur une largeur inférieure à 20 m, et sa hauteur potentielle est supérieure à 1,30 m »), **la Chambre d'Agriculture s'interroge sur les critères qui ont permis de « sélectionner » les haies et alignements d'arbres à protéger dans votre document d'urbanisme.**

En effet, les choix effectués nous apparaissent aléatoires et parfois surprenants :

- certaines haies (et alignements) qui apparaissent comme notables/significatives sont « oubliées », tandis que d'autres sont incluses de manière induue a priori ;
- certaines haies (et alignements) se superposent aux « zones de protection des cours d'eau » (ripisylves) entraînant des « doublons » et potentiellement des ambiguïtés/incohérences dans l'application des dispositions règlementaires.

Quelques exemples non exhaustifs :



25- La Chambre d'Agriculture considère que le caractère « aléatoire », ou non exhaustif, de l'identification des haies et alignements à protéger, associé aux dispositions générales du règlement écrit de la zone A, interfèrent et brouillent les réglementations déjà existantes en la matière.

Ainsi, la disposition « *Toute intervention portant sur les haies identifiées au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m sont soumis à déclaration préalable* » est trop imprécise pour être acceptée en l'état :

- quelles sont les « interventions » soumises à déclaration préalable sur les haies identifiées => n'est-ce pas déjà explicite dans les dispositions générales ?
- cela sous-entend-il que la réglementation ne s'applique pas pour les haies qui ne sont pas identifiées ? Pourtant la BCAE8 régit par ailleurs les interventions possibles pour toutes les haies.... (une harmonisation/mise en cohérence ne serait-elle pas judicieuse ?) ;
- qu'est qu'une « modification du sol » ?

5.4 Les sentiers à conserver ou à créer

Dans l'objectif de réaliser des aménagements pour développer les modes actifs de déplacement, notamment pour les activités de tourisme et de loisir, le règlement graphique du PLUi identifie près de 69 km de sentiers à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

26- Sur les environ 69 km de sentiers à protéger ou à créer portés à votre règlement graphique :

- près de 13 km linéaires impactent du foncier privé (hors domaine privé des collectivités) sans que soit établis d'emplacements réservés ;
- près de 20 km linéaires impactent du foncier agricole déclaré à la PAC2020 (à différents niveaux néanmoins selon qu'ils longent ou traversent les ilots agricoles).

Il apparaît nécessaire à la Chambre d'Agriculture :

- **d'établir des emplacements réservés sur l'ensemble des linéaires empruntant du foncier privé,**
- **que les tracés des sentiers privilégient le contournement des ilots agricoles déclarés à la PAC plutôt que leur fragmentation.**

6 Observations sur les OAP thématiques

6.1 OAP biodiversité

Aux p35 à 51 de la pièce 5.2 de votre dossier est développée une « OAP biodiversité » qui décline les orientations suivantes :

- « Protéger les continuités écologiques : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques » :
 - o garantir la préservation des continuités écologiques associées aux milieux boisés, bocagers et aquatiques,
 - o garantir la préservation des continuités écologiques associées aux milieux agricoles,
 - o maintenir et renforcer la présence des haies,
 - o protéger la Zone Natura 2000, espace à fort potentiel de diversité biologique,
 - o conserver et actualiser le patrimoine naturel.
- « Assurer une gestion durable des espaces naturels » :
 - o mettre en place une gestion différenciée sur les espaces naturels,
 - o favoriser des plantations durables et respectueuses,
 - o développer des pratiques en faveur de la biodiversité.
- « Préserver et maintenir une ressource en eau qualitative et quantitative » :
 - o limiter le phénomène de ruissellement face aux aléas,
 - o protéger la Trame Bleue en limitant l'urbanisation à proximité des cours d'eau,
 - o renforcer l'état écologique des cours d'eau.
- « Intégrer la dimension biodiversité dans les espaces urbanisés » :
 - o créer des espaces en faveur de la biodiversité,
 - o végétaliser les espaces urbains,
 - o intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité.

27- Si les principes et orientations évoqués dans l'OAP biodiversité veulent donner sens aux enjeux de préservation de la Trame Verte et Bleue, nombreux sont ceux qui nous apparaissent toutefois relever de l'incantation (ni applicables, ni opérationnels) ou d'une compilation vague et imprécise des réglementations déjà existantes : Code de l'Environnement, Loi sur l'eau, « Directive Nitrates », Zones de Non Traitement (ZNT), « Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales » (BCAE).

Par exemple, au sein des espaces valorisés par l'agriculture notamment, l'utilité et la pertinence de nombreuses orientations et principes de l'OAP méritent d'être réinterrogées (le PLUi n'a pas vocation, ni les moyens, de réglementer les pratiques agricoles) :

- **« Pratiquer des jachères, garder une couverture hivernale sur les champs pour la petite faune... »**
Ceci est déjà une pratique obligatoire au titre des « Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales » (notamment les BCAE5, BCAE6 et BCAE7), car les problématiques d'érosion des sols et de perte de biodiversité sont au cœur de la programmation PAC 2023-2027.
En outre, comment le PLUi pourrait-il imposer cette orientation ?
- **« Maintenir des bandes enherbées à proximité des espaces cultivés »**
De quoi s'agit-il ? Cela signifie-t-il que les zones à urbaniser doivent « reculer » pour laisser place à ces bandes enherbées ?... Cela ne semble pas être prévu dans le PLUi !!!
S'agit-il d'« infrastructures agroécologiques » utiles à la biodiversité déjà réglementées au titre de la BCAE8 ?
- **« Utiliser des techniques de désherbages alternatives aux méthodes conventionnelles (désherbage manuel, paillage végétal...) »**
Il s'agit ici d'une vision très ... « romantique » ... pour désherber les 37 620 ha (environ) de zones agricoles et naturelles du territoire communautaire.... (Ce principe n'est-il pas plutôt à orienter vers les jardins privés et autres terrains de loisir ?)
- **« Maintenir de bonnes pratiques culturelles en limitant le déversement d'intrant dans les cours d'eau »**
Le « déversement » d'intrants et d'effluents agricoles directement dans les cours d'eaux est strictement interdit et régi par de multiples réglementations (Code de l'Environnement, ZNT, Directive Nitrates, BCAE4...).
Au-delà du caractère inopérant de ce principe dans le PLUi, le terme « déversement », pouvant laisser entendre que cette pratique est volontaire et généralisée, est jugé insultant pour les représentants élus de la profession agricole.

6.2 OAP intégration des bâtiments agricoles

Aux p52 à 57 de la pièce 5.2 de votre dossier est développée une « OAP intégration des bâtiments agricoles » qui décline les orientations suivantes :

- « Préserver le caractère patrimonial des constructions agricoles historiques »
 - o Limiter les démolitions et favoriser la réaffectation des bâtiments anciens de caractère :
 - lorsque l'activité le permet, les projets de création de bâtiments agricoles (hangar/bergerie/logement de fonction/etc.) devront prioritairement s'insérer dans les bâtiments anciens présents sur l'exploitation ou en extension ;
 - si l'activité ne le permet pas, les nouvelles constructions devront s'implanter à proximité ou en continuité des bâtiments agricoles de caractère afin de les conserver en l'état.
 - o Accompagner une restauration respectueuse des bâtiments agricoles et de caractère :
 - afin de préserver le caractère architectural des bâtiments agricoles anciens, ceux-ci devront être restaurés dans les règles de l'art en privilégiant l'utilisation de matériaux locaux (tuiles canal/pierre apparente/bardage bois) ;
 - tout projet d'extension d'un bâtiment agricole remarquable devra se faire par un rapport de proportions harmonieuses entre le volume existant et le volume rajouté.
 - o Entretenir le petit patrimoine d'accompagnement :
 - une attention particulière devra être portée au petit patrimoine rural : fontaine, mare, puits, pigeonnier, arbre remarquable, fournil...
- « Accompagner l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles »
 - o Choisir la meilleure implantation sur la parcelle pour prévoir l'avenir :

- Il est préférable de privilégier l'extension d'exploitations existantes pour éviter la dispersion dans la zone agricole. Lorsque la propriété foncière le permet, et dans la limite du respect des distances vis-à-vis des tiers, il est préférable d'implanter un bâtiment au plus près du centre de l'exploitation, afin d'éviter la dispersion du bâti dans le paysage et de pouvoir composer avec la trame bâtie existante.
 - Les lignes de crête sont à proscrire car le bâtiment a un très fort impact paysager. De plus, à cet endroit, il est beaucoup plus exposé aux intempéries.
 - L'implantation du bâtiment s'inscrit parallèlement ou perpendiculairement à la pente. Une implantation dans le sens des courbes de niveau est en général préférable dans les pentes fortes ou pour les bâtiments de grande taille. La forme du bâtiment s'adapte à la pente : un niveau semi-enterré ou un soubassement permettent de limiter les mouvements de terre et les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes) et préservent ainsi le profil du terrain naturel.
- o « Construire un nouveau bâtiment respectant les paysages locaux » :
- Concevoir des volumes simples : la simplicité et la compacité des volumes sont des qualités du bâti agricole ancien qu'il faut savoir perpétuer dans la conception des constructions contemporaines.
 - Adoucir l'impact visuel d'un bâtiment : la plantation d'un arbre ou d'un bosquet d'arbres devant un bâtiment permet d'en diminuer l'impact visuel.
 - Soigner la forme des toitures : en vue paysagère ou selon le relief, la toiture est souvent l'élément le plus visible d'un bâtiment agricole. Elle est la cinquième façade du bâtiment. Les toitures à deux pans seront à privilégier. Une pente affirmée ($\geq 15\%$) génère une forme dynamique. À l'inverse, une faible pente, moins perceptible, accentue l'effet de « barre » généré par un volume bas et long et contribue à l'effet « d'écrasement » de l'édifice.
 - Apporter une attention particulière à la façade : la composition des façades doit être équilibrée. Il s'agit d'atténuer l'effet de masse du bâtiment en rompant de manière proportionnelle et équilibrée la linéarité. Cette rupture sera assurée par les ouvertures, les plantations aux abords du bâtiment, le soubassement limité au tiers de la hauteur du bardage, le contraste des matériaux et des couleurs utilisés. La diversité des matériaux est à éviter. Les matériaux mats et texturés tels que le bois, le béton ou le bac acier sont à privilégier car ils se patinent avec le temps. Les filets brise-vent ou les claires-voies permettent de maîtriser l'intensité lumineuse et la circulation de l'air.
 - Bien choisir les couleurs : de manière générale, pour les façades comme pour les toitures, des teintes de couleur sombre doivent être préférées aux claires. Plus les teintes seront foncées et mieux le bâtiment s'intégrera à l'environnement. Le noir est cependant à éviter, car la dureté de cette teinte affirme trop le volume dans le paysage.
 - Aménager les abords : L'accompagnement végétal n'a pas vocation à cacher un bâtiment mais à contribuer à l'« installer » dans le site. Quelques arbres peuvent suffire pour marquer l'entrée, encadrer le bâtiment et assurer la transition visuelle vers un bosquet voisin. Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant. Les essences locales seront à privilégier pour assurer la cohérence du paysage.

28- A l'instar de l'OAP thématique précédente, certains principes et orientations évoqués en matière d'intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles nous apparaissent **peu opérationnels et parfois en redondance avec des dispositions réglementaires, plus précises, établies pour les zones agricoles.**

Au sein de la zone A, les principes suivants méritent d'être réétudiés :

- **votre OAP prévoit des orientations pour les bâtiments agricoles anciens remarquables et/ou de caractère qu'il convient de préserver, sans pour autant les lister ou les localiser ou d'en définir la typologie.**

Comment le service instructeur pourra-t-il en toute objectivité juger du caractère patrimonial des bâtiments agricoles ?... Et éventuellement exiger leur restauration « dans les règles de l'art en privilégiant l'utilisation de matériaux locaux » ?....

- « **L'implantation des bâtiments en lignes de crêtes est à proscrire** ».

Il nous apparaît que le niveau d'impact visuel d'un bâtiment agricole localisé en ligne de crête est fortement dépendant de la localisation/altitude du point d'observation => **Il y a une notion de covisibilité à intégrer**.

Il semble nécessaire de préciser cette disposition difficilement applicable en l'état pour le service instructeur et sujette à interprétations multiples.

- « **L'implantation des bâtiments doit s'inscrire perpendiculairement ou parallèlement à la pente** ».

N'est-il pas parfois plus pertinent d'envisager l'implantation des nouvelles constructions en cohérence avec le sens des faitages des bâtiments déjà existants ?

7 Observations sur le règlement écrit des zones agricoles

7.1 **En matière d'occupation et d'utilisation du sol**

o En zones A

Sont possibles :

- Pour la sous-destination « exploitation agricole »

- o La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous condition :
 - de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,
 - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation (sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées),
 - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...).
- o Les installations agrivoltaïques si elles répondent à la définition présente dans l'article L314-36 du Code de l'Energie.
- o La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes, fermes pédagogiques, campings déclarés...) sous condition :
 - de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne,
 - qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
 - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...),
 - d'être limités à deux constructions de 50 m² d'emprise au sol chacune maximum par exploitation.

- Pour la sous-destination « logement »

- o Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :
 - démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
 - il sera implanté à une distance de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
 - la surface de plancher ne doit pas dépasser 250 m²,
 - dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, les logements nouveaux sont autorisés dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.
- o Les extensions et/ou surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sont autorisées à condition :
 - de ne pas dépasser la limite de 30 % de surface de plancher initial avec un total cumulé (neuf et ancien) maximum de 250 m² de surface de plancher,

- de démontrer qu'il n'est pas fait atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière,
- les extensions des logements sont autorisées dans le cadre de l'aménagement d'une grange accolée et contiguë au logement existant sans création de nouveau logement/hébergement.
- o La construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, est autorisée sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :
 - être implantées dans une distance maximale de 35 m de la construction principale,
 - avoir une emprise au sol totale cumulée de moins de 100 m²,
 - de démontrer qu'il n'est pas fait atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - lorsque l'habitation est située en zone U, l'annexe n'est autorisée en zone A qu'en cas d'impossibilité foncière ou technique dûment justifiée en zone U.
- Pour la destination « équipements d'intérêts collectifs et services public »
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, excepté ceux dédiés à la production d'énergies renouvelables sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - o Installations et constructions liées à la production d'énergies renouvelables sont interdites, excepté les installations agrivoltaïques.
 - o Les autres équipements recevant du public sont autorisés uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.
- Pour les autres occupations et utilisations du sol
 - o Les constructions liées aux CUMA agréées sont autorisées.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
 - ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.
 - ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
 - o Sont autorisés les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres.
 - o Sont autorisés les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...).
- o En zones AP

Sont possibles :

 - Pour la sous-destination « exploitation agricole »

Seules les extensions des bâtiments agricoles existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

- Pour la destination « équipements d'intérêts collectifs et services public »
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, excepté ceux dédiés à la production d'énergies renouvelables sous réserves de respecter les conditions suivantes :
 - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m².
- Pour les autres occupations et utilisations du sol
 - o Les constructions et extensions sont autorisées pour les CUMA agréées existantes avant l'approbation du PLUi
 - o Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
 - ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.
 - ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
 - o Sont autorisés les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes sources et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres.
 - o Sont autorisés les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...).
- o En zones Aenr
 - Sont autorisées les installations et constructions liées à la production d'énergies renouvelables sous réserves :
 - o d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o de démontrer le maintien ainsi que la protection des activités et des enjeux environnementaux,
 - o que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m²,
 - o ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, ainsi que son potentiel agronomique,
 - o ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée, si la vocation de celui-ci est agricole.

7.2 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

p96 de la pièce 3.1 de votre dossier (règlement) est stipulé :

« Les annexes doivent être situées à moins de 35 mètres de la construction principale. Cette distance peut aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m². ... »

7.3 Equipements et réseaux

En matière d'équipements et réseaux, les dispositions générales s'appliquent.

o Alimentation en eau potable

« Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ... ».

o Les réseaux d'énergie

« Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public... ».

29. Si les observations et remarques formulées par la Chambre d'Agriculture durant la procédure d'élaboration ont globalement été entendues, **quelques dispositions qui règlementent les zones agricoles nous apparaissent néanmoins encore confuses et/ou approximatives, pouvant éventuellement prêter à des interprétations contradictoires. Certaines sont toutefois irrecevables par leur parti pris :**

- Pour la zone A

- o La disposition qui permet la construction de logements sous réserve de répondre à l'une des conditions édictées (p92 de la pièce 3.1) n'est pas recevable pour la Chambre d'Agriculture.

Le droit à construire un logement en zone agricole doit être soumis à toutes les conditions édictées de manière cumulatives.

- o La disposition qui stipule que les extensions des logements en zone A sont possibles sous condition « d'aménager une grange accolée et contiguë au logement existant » (p92 de la pièce 3.1) est **trop restrictive : pourquoi les « pavillons » et autres habitations « modernes » déjà existants ne pourraient-ils pas également faire l'objet d'extensions modérées ?**
- o **La possibilité de créer, en zone A, des annexes d'habitations localisées en zone U (p92 de la pièce 3.1) est totalement irrecevable ...** La fonction des espaces agricoles n'est pas compatible avec l'implantation d'annexes aux habitations.

- Pour la zone AP

En référence au point 15 supra, sur des espaces dont les fonctions agricoles sont manifestes **la Chambre d'Agriculture s'oppose à l'interdiction totale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux activités et aux exploitations agricoles.**

Sous le contrôle du service de l'Architecte des Bâtiments de France au sein des périmètres de délimitation des abords, et par des dispositions spécifiques sur le reste des zones AP, **il est en effet possible de promouvoir plus d'exigences (plutôt que l'inconstructibilité totale) en matières :**

- o **de qualité architecturale des constructions et bâtiments agricoles (volumes, aspects extérieurs...),**
- o **d'insertion/intégration dans les sites (orientations, écrans végétaux pour gérer les covisibilités...).**

- Implantation des constructions les unes par rapports aux autres

La Chambre d'Agriculture de l'Ariège souhaite que soit retirée la disposition (p96 de la pièce 3.1) qui autorise la construction d'annexes de moins de 20 m² jusqu'à 50 m de la construction principale :

- o qui est en contradiction avec la disposition édictée en matière d'occupation et d'utilisation du sol (p92 de la pièce 3.1),
- o qui n'a été ni présentée de manière explicite, ni validée en CDPENAF.

- Equipements et réseaux

En matière de desserte réseaux en zones agricoles, la Chambre d'Agriculture **souhaite que soient intégrées au règlement écrit les possibilités alternatives, et légales, d'accéder à l'eau potable et à l'électricité en l'absence de réseau public**, en complétant les dispositions suivantes :

- o eau potable : « En l'absence de réseau collectif suffisant, ces constructions ou installations nouvelles pourront être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur »

- o énergie : « En l'absence de réseau public, ces constructions ou installations nouvelles pourront être alimentées par des dispositifs de capteurs solaires particuliers, à condition qu'ils correspondent à l'autoconsommation de l'électricité produite, et qu'ils se conforment la réglementation en vigueur ».

30. La Chambre d'Agriculture souhaite une ré-articulation / « refonte » du règlement écrit des zones agricoles par l'introduction de dispositions réglementaires pour la zone Atvb (Agricole Trame Verte et Bleue), en concordance avec notre observation n° 14 formulée supra.

Cette zone pourrait accueillir/admettre les mêmes occupations/utilisations du sol que la zone A :

- o avec des distances d'implantation réduites entre les bâtiments et constructions pour plus de compacité,
- o la condition cumulative supplémentaire suivante :
« Démontrer que les constructions autorisées n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate. »

8 Conclusions

o *Considérant les observations suivantes :*

- la distorsion entre le projet de développement démographique et les dynamiques structurelles du territoire communautaire, emportant une consommation foncière surévaluée, et une inscription insuffisante dans la trajectoire ZAN (cf. observations 1, 3, 6 et 7 supra),
- une analyse des capacités de densification suffisante mais des besoins exprimés et leur justification en matière d'habitat peu explicites (cf. observations 4, 5 supra) ; ainsi que des objectifs de densité relativement modestes (cf. observations 9, 11 et 12 supra),
- l'impact notable des zones urbanisées et à urbaniser de votre projet sur les espaces agricoles (près de 40 ha déclarés à la PAC 2020, dont 13,6 ha conduits en agriculture biologique) sans aucune évaluation des incidences pour l'économie et les exploitations agricoles (cf. observations 8 et 10 supra),
- la non prise en compte de près de 3 027 ha déclarées à la PAC 2020, en tant qu'espace développement fonctionnel de l'activité agricole, que votre projet classe indument en zone N (cf. observations 13 et 14 supra),
- le classement de 120 ha de foncier agricole en zone AP totalement inconstructible, même pour des constructions et installations nécessaires aux activités et exploitations agricoles (cf. observations 15 et 29 supra),
- la création d'une zone Aenr de près de 35 ha (en extension de la centrale photovoltaïque au sol de Daumazan-sur-Arize) apte à recevoir des projets de centrales PV au sol « compatibles », ou seules des centrales agrivoltaïques sont recevables (cf. observation 16 et 17 supra),
- l'absence d'évaluation des incidences et impacts potentiels des 62 changements de destination sur les pratiques et espaces agricoles riverains (cf. observations 2 et 18 supra),
- des erreurs matérielles (ou d'interprétations) notables qui impactent la traduction réglementaire de votre PLUi sur ses espaces ruraux (agricoles et naturels) : problèmes de détermination/identification des cours d'eau/ruisseaux (cf. observations 19 et 20), des plans d'eau/mares et zones humides (cf. observations 21, 22 et 23), des haies/alignements (cf. observations 24 et 25), et sentiers (cf. observation 26 supra),
- des OAP thématiques « biodiversité » et « intégration des bâtiments agricoles » qui contiennent de nombreux « principes » inopérants (pour le moins), incongrues pour certains, et parfois choquants pour les représentants de la profession agricole (cf. observations 27 et 28 supra),
- un règlement écrit pour les zones agricoles dont certaines dispositions sont sujettes à confusions et nécessitent des ajustements (cf. observations 29 et 30) ;

- o La Chambre d'agriculture de l'Ariège formule un avis défavorable au PLUi arrêté de la Communauté de Communes Arize-Lèze.

Avis défavorable pouvant être « revu » à condition :

- de classer en zone agricole tous les ilots déclarés à la PAC 2000, en référence à notre observation 14 ;
- de supprimer l'inconstructibilité totale de la zone AP, en référence à notre observation 15 ;
- de supprimer le secteur Aenr venant en extension de la centrale photovoltaïque au sol déjà existante de Daumazan-sur-Arize, en référence à notre observation 16 ;
- en référence à nos observations 19 à 26, de rectifier les erreurs matérielles et/ou d'interprétations dans l'identification au règlement graphique des cours d'eau, plans d'eau, mares, zones humides, haies et alignements d'arbres, ainsi que des sentiers existants et à créer ;
de réétudier les mesures visant à leur protection à l'éclairage, et en cohérence, avec les réglementations déjà existantes sur les espaces agricoles et naturels ;
- de reprendre et adapter le règlement écrit de votre dossier en y intégrant les éléments de nos observations 29 et 30.

Nos services restant à votre disposition pour toute rencontre ou informations complémentaires,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Le Président
de la Chambre d'agriculture de l'Ariège,

Philippe LAGUBE.



The seal is circular with the text 'CHAMBRE D'AGRICULTURE' at the top and 'DE L'ARIEGE' at the bottom, separated by two stars. In the center is a coat of arms featuring a sun, a star, and agricultural elements. A blue ink signature is written across the seal.



Carole DELGA
Ancienne ministre
Présidente

Montpellier, le 29 mai 2024

**MONSIEUR JEAN-CLAUDE
COURNEIL
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
DE COMMUNES ARIZE LEZE
ROUTE DE FOIX
09130 LE FOSSAT**

NOS RÉF. : DGS/DGD CAME/DAI/D24-02324

AFFAIRE SUIVIE PAR : Sandrine ISSA-SAYEGH

CONTACT : sandrine.issa-sayegh@laregion.fr

Tél.: +33 (0)4 67 22 90 47

**OBJET : Avis de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée sur le projet
d'élaboration du PLUi Arize Lèze**

Monsieur le Président,

La Région suit avec intérêt les démarches de projet de territoire que représentent les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux non couverts par un Schéma de Cohérence Territoriale. Par courrier électronique du 04 Mars 2024, vous m'avez soumis pour avis votre PLUi Arize Lèze arrêté le 26 Juin 2024.

Vous voudrez bien trouver ci-joint les observations de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée relatives à ce projet de PLUi. Ces observations se basent sur les orientations portées au travers des Schémas Régionaux, au premier rang desquels le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (Sraddet) – « Occitanie 2040 ».

Après quatre années de concertation riche et constructive, le Sraddet a été adopté le 30 juin 2022 et approuvé par le Préfet le 14 septembre 2022. Il porte une vision régionale fédératrice au service de l'égalité des territoires fondée sur deux axes : rééquilibrage régional et nouveau modèle de développement. Il est en outre doté de mesures d'accompagnement témoignant de la mobilisation de la Région aux côtés des territoires pour relever les défis qui se présentent à nous.

Le PLUi Arize Lèze présente votre projet de territoire, lequel est globalement en cohérence avec les orientations de la Région dans le cadre du Sraddet. Il appelle néanmoins certaines remarques dont la prise en compte assurera une meilleure adéquation entre nos priorités respectives.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Carole DELGA

P.J. : - Avis de la Région



HÔTEL DE RÉGION



Avis technique de la Région sur le PLUi Arize Lèze – Mai 2024

Le Sraddet Occitanie a été adopté par l'assemblée plénière de la Région Occitanie le 30 Juin 2022, et approuvé par le Préfet le 14 septembre 2022. Les remarques ci-après sont fondées sur le Sraddet en vigueur. Par ailleurs, en application de la loi Climat et Résilience, la Région a engagé la modification de son Schéma le 9 février 2023, principalement pour y territorialiser des trajectoires de sobriété foncière dans l'optique d'atteindre zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2050.

La Région s'est également dotée d'un Pacte Vert pour l'Occitanie, qui oriente ses politiques publiques de manière transversale et a également guidé cet avis. Le Pacte vert régional vise à :

- S'adapter au changement climatique,
- Utiliser durablement les ressources naturelles dont l'eau et le foncier,
- Préserver la biodiversité, prévenir et réduire les pollutions,
- Contribuer à la transition vers une économie circulaire et une région à énergie positive,
- Améliorer la santé et le bien-être des habitants,
- Préserver et développer des emplois de qualité,
- Agir pour le rééquilibrage territorial, l'attractivité et les mobilités durables.

1/ Remarques générales

La Région salue la démarche volontaire de l'élaboration d'un document de planification à l'échelle intercommunale dont l'objectif est de construire un projet de territoire cohérent et attractif répondant aux besoins des habitants et des usagers.

Néanmoins, s'il est à noter que le PADD affiche des objectifs vertueux, leur traduction ne paraît pas toujours être en cohérence avec ceux-ci comme par exemple, la limitation de l'impact du développement urbain sur les milieux agricoles.

La partie sur l'articulation entre le Sraddet et le PLUi pourrait quant à elle être un peu plus étoffée. Il aurait été notamment souhaitable d'avoir une articulation entre les règles du Sraddet et les documents règlementaires du PLUi (document graphique, OAP, ...), et, entre les objectifs du Sraddet et les objectifs du PLUi afin de s'assurer de ne pas oublier la prise en compte de certaines règles comme celle sur les risques.

2/ En matière de foncier

Pour rappel, les principales dispositions du Sraddet en matière de foncier sont exprimées dans les objectifs 1.4 « Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040 » et 3.9 « Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la Région ».

Les règles du SRADDET demandent ainsi aux territoires de privilégier la densification des espaces urbanisés existants et de réduire le rythme de consommation des sols, d'améliorer la qualité des espaces urbanisés notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en développant la nature en ville, de protéger les terres agricoles et enfin de privilégier une densification et une requalification du foncier économique et logistique existant.

Le Sraddet en cours de modification comportera une trajectoire de sobriété foncière visant au minimum, et à l'échelle régionale, une division par deux de la consommation d'espace d'ici 2030 et l'atteinte du ZAN à horizon 2050, en application de la loi Climat et Résilience. Cette trajectoire sera modulée en fonction des territoires.

Les besoins en logements sont basés sur une projection de croissance démographique de 0,55% par an. **Cela semble constituer un scénario optimiste mais cohérent par rapport à la tendance récente (entre 0 et 0,5% par an depuis 2015).**

Les documents du PLUi précisent que la consommation d'espaces sur la décennie 2011-2020 est de 74 ha (chiffres de l'observatoire national de l'artificialisation). L'objectif de consommation sur 2021-2035 est fixé par le PLUi à environ 46 ha (sur 15 ans). Exprimé en moyenne annuelle, il s'agit d'une diminution de 56% par rapport à la moyenne de la décennie de référence.

L'objectif à 2030 (39 ha) est légèrement inférieur à la division par 2 prévue par la loi Climat et Résilience, en l'absence de territorialisation régionale. Le PLUi justifie cela par l'attractivité du territoire, les possibilités de réinvestissement urbain limitées et la consommation déjà effective de quasiment 10 ha depuis 2021. L'objectif sur la période 2031-2035 est plus ambitieux.

Cette trajectoire de sobriété phasée est en cohérence avec la règle 11 du Sraddet en vigueur. **Il conviendra cependant et a priori d'ajuster à l'avenir ces objectifs sur la base du Sraddet en cours de modification**, qui fixera un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace à chaque territoire (échelle SCoT ou EPCI en l'absence de SCOT) sur 2021-2030 par rapport à 2011-2020, visant à atteindre une moyenne régionale d'au moins 50% de réduction (54,5% en comptant l'effort supplémentaire lié aux projets d'envergure nationale et européenne telle qu'imposée par la Loi ZAN).

Le PADD affiche une orientation générale de privilégier le réinvestissement urbain à l'extension urbaine. L'étude des potentiels de densification et de mutation des espaces urbanisés identifie de ce point de vue un potentiel de production mobilisable de 360 logements en réinvestissement urbain, couvrant environ la moitié des besoins en nouveaux logements. Il faut ajouter à cela un objectif de résorption de la vacance de l'ordre de 100 logements, permettant de passer d'un taux de vacance de 9,9 à 7,5%. Plus de 50% de la production de logements passerait donc via le réinvestissement urbain.

Il serait intéressant de voir s'il est possible d'aller plus loin au regard du potentiel offert en termes de densification afin de limiter les extensions urbaines.

Le PADD affiche également un objectif de diversification des formes urbaines, sur un territoire comprenant majoritairement des maisons individuelles.

Cette notion de diversification pourrait être renforcée dans le règlement par une plus grande territorialisation des règles à l'image du coefficient de pleine terre en les traitant notamment de manière uniforme.

En matière de **foncier agricole**, le PADD fixe des objectifs en cohérence avec la règle 13 du Sraddet :

- Limitation de l'impact du développement urbain sur les milieux agricoles
- Préservation des terres au potentiel agronomique fort
- Redéfinition des zones agricoles pour faciliter le développement des exploitations agricoles du territoire

Cependant, il apparaît sur le zonage que les zones ouvertes à l'urbanisation souvent très linéaires génèrent de nombreuses interfaces entre espaces habités et espaces cultivés ; ce qui multiplie les franges (zones potentielles sources de conflits d'usage) et qui suscite des enclaves de certaines parcelles agricoles, voir un morcellement, et de fait entraîne une consommation d'espace plus importante (par exemple l'OAP de la commune de Carla Bayle).

En matière de **foncier économique**, le PADD fixe un objectif d'aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités, et d'intégration paysagère des nouveaux bâtiments d'activités économiques. En revanche, la consommation d'espaces future liée à l'activité économique est estimée (7,2 ha d'ici 2035) **mais rien n'est dit sur le besoin en foncier lié à cette activité et sur les capacités d'accueil au sein des ZAE existantes (règle 14 du Sraddet).**

Mesures d'accompagnement de la Région

La Région déploie plusieurs dispositifs dans le cadre de son Plan d'actions régional sur le foncier, adopté en décembre 2019, pour favoriser la lutte contre la consommation d'espaces sur son territoire (programme « Reconquête des friches » notamment) également le dispositif « Désimperméabilisation et renaturation des espaces publics et cours d'école ». Par ailleurs, la Région accompagne la requalification et la densification des ZAE existantes.

3/ En matière de biodiversité

Le SRADDET a intégré les dispositions des schémas régionaux des continuités écologiques des anciennes Régions Midi-Pyrénées et Languedoc Roussillon. Lors de l'élaboration du SRADDET, la Région a souhaité conforter les ambitions qu'elle porte en matière de biodiversité en se fixant comme objectif d'atteindre la non-perte nette de biodiversité. Il est décliné dans trois règles : la déclinaison des continuités écologiques (règle 16), la mise en œuvre effective de la séquence Eviter Réduire Compenser (règle 17) et une attention particulière à porter aux milieux aquatiques et espaces littoraux (règle 18).

La Région prend note des efforts de l'EPCI pour intégrer et mettre en œuvre les enjeux de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette dans le développement de son territoire. Cette approche pourrait être couplée aux enjeux de préservation de la biodiversité forts sur ces espaces ruraux. Le territoire doit ainsi, sur les secteurs en AU, s'assurer que les enjeux de biodiversité sont compatibles avec les développements/projets envisagés. Ce travail de dérisquage du foncier permettrait de mettre en œuvre de manière efficiente la séquence Eviter Réduire Compenser en favorisant le E et le R. Le PLUi Arize Lèze pourra s'appuyer sur l'outil bioccitanie (<https://bioccitanie.laregion.fr/elu/projets>) pour identifier ces enjeux et ce en amont des inventaires faune flore.

Concernant **la trame verte et bleue**, la Région souligne l'effort du PLUi Arize Lèze dans la construction de la trame verte et bleue sur son territoire.

Il est cependant attendu une identification des principaux points de rupture ou points noirs. Cette identification des espaces naturels dégradés permettrait ensuite de favoriser la mise en œuvre d'actions de restauration.

Pour autant la mise en place d'une OAP biodiversité et l'usage élargi d'outils réglementaires à l'image des éléments paysagers à préserver le long des ripisylves illustrent la mise en place d'une démarche volontaire et pertinente.

Aussi, il pourrait être intéressant d'étoffer la trame verte et bleue de manière spécifique au sein de l'OAP biodiversité existante.

Dans le cadre du PADD, plusieurs orientations gagneraient à inclure davantage les enjeux en matière de biodiversité.

Au regard des enjeux du territoire et de l'objectif de **non perte nette de biodiversité** inscrite dans le SRADDET, il est essentiel que le PLUi Arize Lèze puisse, dans l'objectif 3.1, mettre en évidence les enjeux de :

- Préservation/ protection des zones Natura 2000 et des espaces protégés au même titre que les zones humides ;
- Renforcement, préservation et restauration des continuités écologiques (corridors et réservoirs) ;
- D'identification à l'échelle locale des sous trames (en s'appuyant sur le SRCE en annexe du SRADDET) ainsi que les formations arborées patrimoniales en cohérence avec les territoires voisins.

S'agissant des **zones humides**, au-delà de la préservation, il aurait été intéressant de faire un travail d'inventaire et de cartographie des espaces dégradés afin d'envisager le cas échéant des actions de restauration spécifiques et ciblées.

En lien avec l'objectif 3.2, la Région souligne l'intérêt de « Porter une attention particulière à l'impact des activités agricoles et économiques sur la qualité des cours d'eau ». Cette vigilance doit être également apportée sur la biodiversité dans un souci de non impact des activités humaines sur la biodiversité en privilégiant l'Evitement puis la Réduction.

La Région souligne la mobilisation du PLUi dans la transition énergétique de son territoire. La priorisation des **ENR photovoltaïque** sur les toitures est essentielle pour limiter la consommation d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers). D'éventuels bonus de constructibilité auraient de ce point de vue put être sollicités afin d'encourager leur développement.

La **valorisation des ressources paysagères et patrimoniales** doit se faire en cohérence avec les enjeux de préservation de la biodiversité. La gestion forestière, l'exploitation de friches agricoles ou bien encore la promotion touristique des sites doit se faire en cohérence avec la trame verte et bleue et ne pas venir entraver le déplacement des espèces. Un travail de cartographie des vieilles forêts est en cours de réalisation, la Région invite l'EPCI à se rapprocher du PNR Pyrénées Ariégeoises à ce sujet.

La Région souligne tout l'intérêt de préserver les **éléments identitaires du territoire**. Alignements d'arbres et haies, murs et murets en pierres sèches sont autant d'éléments qui participent à la construction des trames écologiques mais également à l'identité paysagère du territoire et donc à sa qualité de vie.

Concernant les objectifs 3.4 et 3.5, il serait souhaitable d'accentuer la prise en compte des enjeux de préservation de la biodiversité via notamment les Solutions d'Adaptation Fondées sur la Nature (SAFN). Il est en effet essentiel d'intégrer le maintien des continuités écologiques dans les espaces urbanisés et de prise en compte de la biodiversité dans les bâtiments (inventaires des nids d'hirondelles, mise en place de zones refuges pour les chauves-souris...).

Enfin, il serait souhaitable de mettre en cohérence la carte de synthèse avec les éléments fragmentant identifiés en P11 du résumé non technique pour retrouver, à minima, les mêmes connexions écologiques.

Concernant **la trame noire**, le territoire de l'EPCI pourrait engager, indépendamment de la révision en cours mais pouvant alimenter une prochaine évolution du document, un travail d'ensemble en matière d'identification et de réduction de la pollution lumineuse. Ce travail serait nécessaire pour mettre en place une trame noire. Le PLUi Arize Lèze pourrait de ce point de vue s'appuyer sur les travaux/études du PNR PA ainsi que sur les données régionales disponibles sur le site d'OPENIG.

Dans le cadre des OAP Thématiques

Il aurait été intéressant de développer une réflexion globale sur la place de végétal. Le guide plantons local en Occitanie est à disposition des communes afin de les accompagner dans le choix des plants (<https://www.arb-occitanie.fr/ressource/guide-plantons-local-en-occitanie/>).

En lien avec **l'OAP « biodiversité »**, de manière générale, il serait pertinent de proposer une OAP qui identifie de manière détaillée les actions en fonction des sous-trames écologiques et/ou déclinée par secteurs faisant l'objet d'orientations particulières (montagne, zones agricoles intensives, centres bourgs...). Les orientations qui en découlent seraient ainsi plus spécifiques et adaptées aux milieux, au contexte et espèces associées. Ceci est d'autant plus important que le territoire est très différent du Nord au Sud.

Ces précisions auraient pu être effectuées soit de manière plus détaillée dans l'OAP thématique « biodiversité », soit dans chacune des OAP sectorielles (zones AU) afin de leur donner une visée opérationnelle.

Toujours en lien avec **l'OAP « biodiversité »**, la biodiversité joue un rôle de premier plan dans l'agriculture au travers des services rendus (lutte contre les ravageurs, pollinisation, maintien des sols...). Il convient donc d'en assurer la préservation par le maintien des haies et arbres isolés mais aussi de l'ensemble des éléments constitutifs des paysages tels que les murets, arbres morts Le guide de l'arbre et de la haies champêtre, édité par la Région, donne des conseils en ce sens (<https://www.laregion.fr/IMG/pdf/guidearbreoccitanieweb.pdf>)

Concernant le règlement et la partie en lien avec les secteurs portant des « prescriptions graphiques particulières », la Région s'interroge sur le remplacement des linéaires de haies détruites à longueur égale.

Concernant le **règlement des clôtures**, l'article 27 pourrait intégrer la notion de perméabilité permettant le libre déplacement des espèces et ce en particulier dans les secteurs situés dans un réservoir ou corridor écologique.

Le règlement tel qu'il est proposé ne propose pas de solutions de perméabilité des clôtures, il serait souhaitable de modifier le règlement en ce sens.

S'agissant des **réseaux d'énergie**, il convient en effet d'encourager l'utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture ou de micro-éoliennes afin de favoriser l'autonomie énergétique des constructions sur le territoire. Ceci pourrait passer par certaines dispositions incitatives dans le règlement écrit, par exemple dans les hauteurs permises et/ou dans des bonus de constructibilité bien que ce dernier point soit sans doute à envisager dans une procédure ultérieure.

Mesures d'accompagnement de la Région

La Région Occitanie met en œuvre plusieurs dispositifs en faveur de la biodiversité dans le cadre de la Stratégie régionale pour la biodiversité (SrB), dont les dispositifs « Amélioration et valorisation des connaissances sur la biodiversité », "Gestion et restauration des milieux constitutifs de la trame verte et bleue d'Occitanie", "Plan arbre et carbone vivant". La Région Occitanie met par ailleurs à disposition des territoires des données cartographiques sur la pollution lumineuse et la trame noire via le site internet d'OPENIG (<https://ckan.openig.org/dataset/modelisation-de-la-pollution-lumineuse-en-occitanie>).

Enfin, le Plan d'actions régional sur le foncier cité dans le point précédent propose également des dispositifs favorisant la mise en œuvre de la démarche ERC sur le territoire.

3/ En matière d'eau, milieux aquatiques et risque inondation

Le Sraddet porte comme objectif de préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides, de pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région, mais également de concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs.

Le PLUi Arize Lèze indique une certaine dépendance de l'alimentation en eau potable envers d'autres territoires limitrophes. Aussi, il aurait été intéressant de lier l'accueil de population à cette ressource en eau en partageant celle-ci avec les territoires limitrophes dans le cadre de l'examen conjoint du projet en l'absence de SCoT.

De la même manière, il serait souhaitable de mener une réflexion sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation en fonction de leurs capacités à traiter les eaux usées.

Mesures d'accompagnement de la Région

Consciente des enjeux que représentent la sécurisation de la ressource en eau potable et la préservation des milieux aquatiques, la Région déploie plusieurs dispositifs à destination des acteurs locaux, dont :

- le dispositif pour la gestion durable de la ressource en eau qui encourage en priorité des actions d'économies et de préservation de l'eau et l'optimisation de l'usage de la ressource,
- le dispositif d'intervention pour la gestion de l'eau agricole qui vise à garantir l'optimisation de la gestion de l'eau agricole afin de satisfaire les besoins en irrigation tout en limitant l'impact de cet usage sur l'état de la ressource,
- ou encore le dispositif en faveur du bon fonctionnement et de la valorisation des milieux aquatiques qui s'appuie notamment sur les solutions fondées sur la nature.

4/ En matière d'habitat et de logement

De manière générale, le logement social n'est pas abordé dans le dossier de PLUi mis à part sur une commune ciblée avec la création de 50% de logements sociaux. Pourtant le diagnostic mentionne un réel besoin.

Afin de pouvoir quantifier ces besoins, il serait souhaitable d'établir en amont un diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques plus étayé (manque le dimensionnement des besoins).

Dans le cahier n°7 « Synthèse et enjeux », la question du logement pour les travailleurs saisonniers pourrait être évoquée.

Mesures d'accompagnement de la Région

Pour répondre aux enjeux du territoire, plusieurs dispositifs régionaux de soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat sont mis à disposition des acteurs locaux, notamment le soutien au développement de l'offre locative sociale et l'aide à la rénovation de l'habitat communal et intercommunal à vocation sociale. De plus, en tant qu'autorité de gestion des fonds européens (FEDER et FSE), la Région se veut proactive sur l'aide à la réhabilitation du parc de logement social.

D'autre part, le dispositif régional d'aide au logement des étudiants et des jeunes travailleurs peut être sollicité par les acteurs du logement pour permettre d'accompagner l'insertion sociale de ces publics au travers du logement.

Concernant la rénovation énergétique des logements privés, le service public de la Région Occitanie, Rénov'Occitanie, accompagne les particuliers pour réduire leur facture énergétique, réaliser des travaux de rénovation énergétique ou pour l'installation d'EnR.

Ces différents dispositifs, mis en œuvre au titre de la compétence Régionale de soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat, sont susceptibles de connaître des évolutions tant dans leurs objectifs que dans leurs modalités de mise en œuvre, dans le cadre de la démarche engagée par la Région de Plan Habitat Durable.



Parc naturel régional Pyrénées Ariégeoises

Une autre vie s'invente ici

Monsieur Jean-Claude COURNEIL
Président de la Communauté de communes
Arize-Lèze
Route de Foix
09130 LE FOSSAT

Alpilles
Ardennes
Armorique
Aubrac
Avesnois
Ballons des Vosges
Baronnies provençales
Boucles de la Seine Normande
Brenne
Brière
Camargue
Caps et Marais d'Opale
Causses du Quercy
Chartreuse
Corse
Forêt d'Orient
Gâtinais français
Golfe du Morbihan
Grands Causses
Guyane
Haut-Jura
Haute Vallée de Chevreuse
Haut-Languedoc
Landes de Gascogne
Livradois-Forez
Loire-Anjou-Touraine
Lorraine
Luberon
Marais du Cotentin et du Bessin
Marais Poitevin
Martinique
Massif des Bauges
Millevaliches en Limousin
Montagne de Reims
Monts d'Ardèche
Morvan
Narbonnaise en Méditerranée
Normandie-Maine
Oise-Pays de France
Perche
Périgord-Limousin
Pilat
Préalpes d'Azur
Pyrénées Ariégeoises
Pyrénées Catalanes
Queyras
Sainte-Baume
Scarpe-Escaut
Vercors
Verdon
Vexin français
Volcans d'Auvergne
Vosges du Nord

Montels, le 3 juin 2024

Objet : Avis du PNR sur le PLUi Arize-Lèze arrêté

Dossier suivi par : Amal BERAICH (a.beraich@parc-pyrenees-ariegeoises.fr)

Nos réf : 2024-64- KC/LR/AB

Monsieur le Président,

Le 4 mars dernier, vous nous avez adressé le dossier du PLUi de l'Arize-Lèze arrêté pour que nous vous transmettions l'avis du Syndicat du PNR et nous vous remercions.

Notre avis est fondé sur sa correspondance avec la Charte du Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises.

S'agissant du diagnostic, nous avons relevé quelques éléments qui méritent d'être ajoutés et/ou modifiés.

Concernant la Charte du Parc, le paragraphe page 18 indique que :

« Le Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises a été créé en 2009...permettra de redéfinir son nouveau projet du Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises et de reconduire son classement au-delà de cette échéance ». Des données sont à corriger et à ajouter dans ce paragraphe, je vous propose donc la formulation suivante :

« Le Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises a été créé en 2009. Il regroupait 138 communes de l'Ariège, pour une population d'environ 46 000 habitants et une superficie de 2456 km². Un tiers du territoire intercommunal d'Arize Lèze (8 communes, principalement au Sud) est compris dans le PNR.

Le PNR est géré par un Syndicat mixte, composé des 151 communes (138 communes du périmètre classé PNR, 13 communes associées), des 5 intercommunalités (CC Arize Lèze, CC Couserans-Pyrénées, C Agglo Foix-Varilhes, CC Pays de Tarascon, CC Haute Ariège), du Département de l'Ariège et de la Région Occitanie

Les communes du périmètre classé PNR sont signataires de la Charte du PNR qui fait l'objet d'un consensus local et approuvé par un décret de classement. L'État a approuvé la Charte et est engagé aux côtés des signataires pour la mise en œuvre des actions proposées.

A travers la signature d'une Charte, les collectivités locales et territoriales membres du Syndicat mixte du PNR se sont engagées sur la définition d'enjeux, l'atteinte d'objectifs et des mesures à mettre en œuvre en termes de mise en valeur du patrimoine, de développement économique social et culturel et de préservation de la qualité de vie des habitants.

 @PARC_PA

  @parcpyreneesariegeoises

La première Charte est valable sur la période 2009-2025. La procédure de révision de la Charte, en cours, permet de définir la nouvelle Charte du Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises et de reconduire son classement national pour les 15 prochaines années (2025-2040). Dans ce cadre un nouveau périmètre du PNR est à l'étude, intégrant toujours les mêmes 8 communes de la Communauté de Communes Arize-Lèze.

Rapport de compatibilité :

La loi confère à la Charte de PNR une portée juridique précisant que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec elle : selon l'art. L333-1 du Code de l'Environnement : « Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les chartes dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme ». Le délai de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est de 3 ans. Au-delà du devoir global de cohérence, les collectivités signataires s'engagent à intégrer et à transposer les « dispositions pertinentes » en matière d'urbanisme de la Charte dans leur document d'urbanisme. »

Aussi, dans la page 321, un paragraphe mentionne le Parc : « *L'intercommunalité se situe également en partie dans le Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises...elle a apporté son appui en fournissant des données sur le volet environnemental* ».

Je vous propose la formulation suivante :

« L'intercommunalité se situe également en partie dans le Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises. Huit communes de l'intercommunalité font partie du Parc : Camarde, le Mas d'Azil, Gabre, Sabarat, Les Bordes sur Arize, Campagne sur Arize, Montfa et Pailhès. En outre trois sont communes associées du PNR : Carla Bayle, Castex et Daumazan sur Arize. Le PNR des Pyrénées Ariégeoises a été créé en 2009. Le PNR est géré par un Syndicat mixte, composé des 151 communes (138 communes du périmètre classé PNR, 13 communes associées), des 5 intercommunalités (CC Arize Lèze, CC Couserans-Pyrénées, C Agglo Foix-Varilhès, CC Pays de Tarascon, CC Haute Ariège), du Département de l'Ariège et de la Région Occitanie.

Les communes du périmètre classé PNR sont signataires de la Charte du PNR qui fait l'objet d'un consensus local et approuvé par un décret de classement. La Charte énonce un projet de territoire engageant juridiquement l'ensemble des signataires dans le cadre de leurs compétences (communes, intercommunalités, Département, Région, Etat). Elle fixe les objectifs à atteindre les moyens d'actions et les engagements des signataires sur des thématiques diverses comme la protection et valorisation des paysages et des patrimoines naturel et culturel, la transition énergétique, la gestion économe de l'espace, la valorisation des filières économiques locales, entre autres. Elle explicite également les dispositions pertinentes en matière d'urbanisme. La Charte est en cours de révision. Le rapport de Charte est accompagné du Plan de Parc qui traduit les objectifs de la Charte au niveau spatial. Le Plan de Parc permet de faciliter la mise en œuvre de la Charte dans les différentes communes. »

Page 213 : dans les enjeux de la synthèse du diagnostic agricole, nous avons constaté qu'il manque une mention à l'agrandissement des parcelles et de la dynamique d'installation hors cadre familial. Il manque également un enjeu fort sur la préservation des prairies.

Page 289 : dans le Parc, l'inventaire des zones humides a été effectué en régie par le SMPNR et non par l'ANA. Cet inventaire reste non exhaustif.

Page 320 : dans la partie « patrimoine naturel reconnu et protégé » pour information un projet de Réserve Naturelle Nationale Souterraine est en cours d'approbation. 3 grottes du territoire sont concernées : Grotte du Mas d'Azil, Grotte de Peyonnard au Mas d'Azil et Grotte de Sabarat.



Parc naturel régional Pyrénées Ariégeoises

Alpes
Ardennes
Armorique
Aubrac
Avesnois
Ballons des Vosges
Baronnies provençales
Boucles de la Seine Normandie
Brenne
Brière
Camargue
Caps et Marais d'Opale
Causses du Quercy
Chartreuse
Corse
Forêt d'Orient
Gâtinais français
Golfe du Morbihan
Grands Causses
Guyane
Haut-Jura
Haute Vallée de Chevreuse
Haut-Languedoc
Landes de Gascogne
Livradois-Forez
Loire-Anjou-Touraine
Lorraine
Luberon
Marais du Cotentin et du Bessin
Marais Poitevin
Martinique
Massif des Bauges
Millevalles en Limousin
Montagne de Reims
Monts d'Ardèche
Morvan
Narbonnaise en Méditerranée
Normandie-Maine
Oise-Pays de France
Perche
Périgord-Limousin
Pilat
Préalpes d'Azur
Pyrénées Ariégeoises
Pyrénées Catalanes
Queyras
Sainte-Baume
Scarpe-Escaut
Vercors
Verdon
Vexin français
Volcans d'Auvergne
Vosges du Nord

Une autre vie s'invente ici

Les chiffres de consommation foncière consommée et projetée, sont peu lisibles et méritent d'être plus clairs et précis. En effet, la disparité de ces chiffres nuit à la lecture du document.

- Dans la page 271 du diagnostic, il est mentionné que 57,89 hectares ont été consommés mais nous n'avons pas le détail de cette consommation par commune ni la période.
- Dans la page 296 de justifications des choix, le titre indique la consommation 2024-2031 et dans le texte on parle de 2024 -2035.
- La consommation foncière projetée entre 2021 et 2035 est bien de 42,8 ou 40,5 hectares ?

Aussi, vous envisagez d'atteindre une densité moyenne de 12 logements par ha. Cet objectif n'est pas assez ambitieux et nous regrettons de ne pas avoir d'éléments sur la densité de logements par ha sur les dernières années afin de comparer avec votre objectif projeté.

Concernant les justifications des choix, les incidences et mesures ERC sont déclinées d'une manière très générale. Elles mériteraient d'être plus explicites.

Page 336 et 337 : nous suggérons d'ajouter des mesures sur l'amélioration de la qualité des réseaux et réduction des fuites/perdes.

Page 341 : il est indiqué que les milieux boisés constituent d'importants réservoirs de biodiversité notamment sur le sud du territoire. Sur le territoire du Parc (au sud de l'intercommunalité), les réservoirs les plus à enjeux sont les milieux ouverts naturels (prairies, pelouses, landes).

Page 347 : dans la partie « préservation des milieux ouverts et semi-ouverts », l'échelle de l'enjeu est intercommunale et non seulement communale.

Page 349 : nous proposons d'ajouter une action sur la trame noire et la lutte contre la pollution lumineuse pour la préservation des corridors écologiques.

Page 356 : « qualité des grands paysages », dans les mesures il est indiqué : « *Le plan de zonage identifie des cônes de vue à préserver. Les constructions ne doivent ni occulter ces ouvertures ni impacter les perspectives visées* ». Au-delà de l'ouverture, le PLUi prévoit-il de préserver l'identité des paysages perçus depuis les cônes de vue ? qu'en est-il de l'implantation d'infrastructures (antennes, éoliennes...), de la lisibilité des horizons structurants ? (Lien avec le Plan du Parc, Charte en cours de révision).

Page 357 : « qualité des entrées de villes », nous proposons d'ajouter une mesure dans *réduire* : Renforcer les qualités urbaines et paysagères des entrées de bourgs.

Page 359 : dans la partie « exposition de la population face à la nuisance et la pollution », une action est à ajouter sur la lutte contre la pollution lumineuse.

Page 374 : dans les zones NATURA 2000 concernées, il n'est pas fait mention du site NATURA 2000 de la grotte de Montseron. Elle n'est en effet pas inscrite dans le périmètre de la Communauté des communes, mais bien à proximité immédiate. De plus un projet d'extension du site Natura 2000 de la grotte de Montseron est en cours (Carte ci-dessous).



Il est important que ce site soit mentionné pour les enjeux qu'il représente en termes de population de chauves-souris, et de potentiels de continuités écologiques avec le site du Mas d'Azil et l'Arize.

Dans une moindre mesure, il faut aussi faire référence au site de Grotte de Tourtouse à proximité également avec des enjeux pour les chauves-souris. Et qui est aussi sujet à un projet d'extension. (Carte ci-dessous).



Concernant les principes retenus dans le PADD

Page 21 : l'objectif 1.5- faire du « bien vivre ensemble » une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations – Redonner envie d'habiter en cœur de village par un renouvellement de l'espace public. Nous vous proposons d'ajouter : et en renforçant les qualités (paysagères, urbaines...)

Page 26 : l'objectif 2.1 - protéger l'agriculture et accompagner son évolution. Dans l'action, « accompagner la diversification de l'activité agricole en permettant des activités secondaires à l'agriculture (tourisme, énergie renouvelable, transformation et commerce...) ». Le terme "secondaires" est assez large. Il englobe les activités accessoires (vente directe,



Parc naturel régional Pyrénées Ariégeoises

Alpes
Ardenne
Armorique
Aubrac
Avesnois
Ballons des Vosges
Baronnies provençales
Bocles de la Seine Normandie
Brenne
Brière
Camargue
Caps et Marais d'Opale
Causses du Quercy
Chartreuse
Corse
Forêt d'Orient
Gâtinais français
Golfe du Morbihan
Grands Causses
Guyane
Haut-Jura
Haute Vallée de Chevreuse
Haut-Languedoc
Landes de Gascogne
Livradois-Forez
Loire-Anjou-Touraine
Lorraine
Luberon
Marais du Cotentin et du Bessin
Marais Poitevin
Martinique
Massif des Bauges
Millevaches en Limousin
Montagne de Reims
Monts d'Ardèche
Morvan
Narbonnaise en Méditerranée
Normandie-Maine
Oise-Pays de France
Perche
Périgord-Limousin
Pilat
Préalpes d'Azur
Pyrénées Ariégeoises
Pyrénées Catalanes
Queyras
Sainte-Baume
Scarpe-Escaut
Vercors
Verdon
Vexin français
Volcans d'Auvergne
Vosges du Nord

Une autre vie s'invente ici

transformation, ...) et les activités complémentaires (agro-tourisme, production énergies renouvelables, ...). Ce serait intéressant de préciser.

Page 27 : l'objectif 2.2- développer et renforcer les filières économiques du territoire. Dans l'action, « encourager un aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités, espaces souvent délaissés, et accompagner l'intégration paysagère des nouveaux paysages des nouveaux bâtiments d'activités économiques ». Pour permettre que ces espaces soient intégrés l'aménagement doit respecter les autres ressources du territoire (biodiversité, agriculture...). Ces espaces sont souvent mis à l'écart des lieux de vie et peu reliés au reste du territoire. L'absence de qualité renforce donc l'image de rejet.

Page 28 : l'objectif 2.3- poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs. Dans l'action, « valoriser et protéger le patrimoine historique culturel et paysager par la protection du petit patrimoine, des nombreux points de vue, les lignes de crêtes, le patrimoine architectural ». Quel patrimoine architectural ? Nous suggérons d'ajouter traditionnel.

Page 33 : La légende de la carte est peu compréhensible : 3 postes de légende ont la même couleur. Ça serait intéressant de clarifier cette légende.

Page 36 : l'objectif 3.1- préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue. Dans les actions :

- « protéger l'ensemble écologique à enjeux qui participent au fonctionnement de la TVB ». Il manque le réseau de prairies naturelles et pelouses sèches.

- « protéger le réseau des haies historiques constituant la véritable TVB du paysage ». Comment peut-on définir si les haies sont historiques ? nous proposons d'enlever historiques.

- nous proposons également d'ajouter une action sur la trame noire et la lutte contre la pollution lumineuse sur cet objectif.

Page 37 : L'objectif 3.2- réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles.

Dans les actions :

- « favoriser la transition énergétique et le développement d'énergies renouvelables diversifiés, en prenant en compte les enjeux paysagers, agricoles écologiques ». Concernant la méthanisation, il n'est pas souhaitable que les surfaces agricoles soient utilisées dans ce seul but, notamment au détriment de prairies.

Les microcentrales hydroélectriques peuvent avoir un impact important sur la faune aquatique (poissons, écrevisses...), à vérifier donc les enjeux sur chaque site.

Pour le photovoltaïque, il est en effet essentiel que cela soit réalisé sur les toitures et des surfaces artificialisées. Le risque étant souvent de les placer sur des surfaces agricoles peu intéressantes/rentables sans tenir compte de la biodiversité et des enjeux de milieux prairies et de pelouses particulièrement riches dans le Parc.

- « Valoriser la ressource en bois » : Cette action mérite d'être approfondie davantage. Nous nous interrogeons sur le fait que les activités de la filière bois ne soient pas identifiées comme activités économiques permettant de valoriser la ressource locale et offrir des emplois locaux. Alors même que certaines vallées agricoles d'Arize Lèze sont très tournées vers l'activité forestière, c'est le cas de la vallée de Gabre/Aigues-Juntas (historiquement tournée vers la fabrication de piquets et il y a encore plusieurs exploitants forestiers sur le secteur).

Les freins à l'activité forestière ne sont pas identifiés. Pourtant trois points de blocage au transport du bois ont été indiqués dans l'étude du Conseil départemental de l'Ariège de 2005 « schéma d'orientation de la voirie forestière dans le département de l'Ariège ». Il s'agit des points suivants :

- sur la route D49, au niveau du hameau de Maury : rayon de braquage trop court, pont fragile, bâtiment riverain (tonnage limité à 6 tonnes, camion limité à 10m de long)

@PARC_PA

@parcpyreneesariegeoises

- sur la voirie communale de Camarade, au niveau du hameau Chalet, la largeur de la chaussée est réduite, le rayon de braquage est trop court.
- sur la voirie communale de Gabre, la route qui dessert le hameau de Mondély est trop fragile et limitée en tonnage et en longueur.

Aussi les communes du Mas d'Azil et de Gabre sont impliquées depuis 2016 dans la mise en œuvre d'un schéma de desserte forestière visant à désenclaver le massif de Filheit-Mondély. Ce schéma vise à supprimer la circulation des grumiers sur les routes communales trop fragiles en créant des routes forestières à l'intérieur des massifs forestiers.

Il manque, également, dans cet objectif une action qui fasse le lien entre l'impact de l'activité agricole sur la préservation des milieux. Il serait pertinent d'ajouter également une action sur la réduction de la pollution des cours d'eau due à l'absence de traitement des eaux usées.

Page 38 : *L'objectif 3.3- valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire.*

Dans les actions :

- « *préserver la diversité des éléments identitaires d'Arize Lèze, tant naturels (haies, arbres et alignements remarquables...)* » Nous proposons de supprimer remarquables. Nous pouvons considérer que tous les alignements le sont.

- « *prise en compte des enjeux forts de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics aux abords des Monuments Historiques* ». Qu'en est-il des espaces hors Monuments Historiques ?

Concernant le règlement

Les dispositions qui réglementent les zones N ne paraissent pas cohérentes avec les objectifs de la Charte. En autorisant des annexes allant jusqu'à 100 m² et des piscines en zone naturelle, on engendre un mitage et des obstacles pour la Trame Verte et Bleue.

Dans la zone N, nous vous invitons à réfléchir plutôt à l'activité forestière. Pour permettre le développement de cette activité, il faudrait rendre possible la création de routes forestières et de pistes ainsi que les éventuels équipements nécessaires à la défense des forêts contre l'incendie (citernes, pistes DFCI...).

Aussi, pour les professionnels forestiers, la notion de site d'exploitation n'est pas adaptée. Les propriétaires forestiers peuvent ne pas habiter sur place mais réaliser une gestion de leur forêt avec un besoin de hangar pour abriter du matériel.

Concernant le règlement du zonage en U, nous avons remarqué qu'il peut être parfois en contradiction avec les objectifs de densification et de limitation de l'étalement urbain, venant grignoter des zones agri-naturelles, et impactant la fonctionnalité de ces zones.

En zone A, l'activité forestière n'est pas autorisée. Cela nous surprend car c'est possible de prévoir des secteurs interdits au boisement pour des questions d'enjeux écologiques mais ne pas systématiser et prévoir l'activité forestière sur du A.

Pour le Aenr : s'agit-il de l'agrivoltaïsme ou photovoltaïque au sol ? Nous relevons un besoin de clarification des dispositions qui réglementent cette zone.

L'identification d'un zonage Ap pour préserver des secteurs agricoles à forte valeur environnementale et/ou paysagère nous paraît très intéressant. Un lien aurait pu être fait avec des milieux ouverts à maintenir et préserver qui représentent des enjeux éco-paysagers.

Concernant les OAP

Dans l'OAP touristique au Mas d'Azil, page 87 : nous nous interrogeons sur la capacité attendue. La définition de nombre de personnes attendues permettra de préciser la taille du projet (infrastructure, réseaux, parking...).

Dans l'OAP prescriptions architecturales et paysagères, page 94 :

- « *limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public* », nous proposons de préciser une proportion d'imperméabilisation maximale à l'échelle de la parcelle. Et



Parc naturel régional Pyrénées Ariégeoises

Alpilles
Ardenne
Armorique
Aubrac
Avesnois
Ballons des Vosges
Baronnies provençales
Boucles de la Seine Normande
Brenne
Brière
Camargue
Caps et Marais d'Opale
Causses du Quercy
Chartreuse
Corse
Forêt d'Orient
Gâtinais français
Golfe du Morbihan
Grands Causses
Guyane
Haut-Jura
Haute Vallée de Chevreuse
Haut-Languedoc
Landes de Gascogne
Livradois-Forez
Loire-Anjou-Touraine
Lorraine
Luberon
Marais du Cotentin et du Bessin
Marais Poitevin
Martinique
Massif des Bauges
Millevaches en Limousin
Montagne de Reims
Monts d'Ardèche
Morvan
Narbonnaise en Méditerranée
Normandie-Maine
Oise-Pays de France
Perche
Périgord-Limousin
Pilat
Préalpes d'Azur
Pyrénées Ariégeoises
Pyrénées Catalanes
Queyras
Sainte-Baume
Scarpe-Escaut
Vercors
Verdon
Vexin français
Volcans d'Auvergne
Vosges du Nord

Une autre vie s'invente ici

renforcer en règlement les prescriptions relatives aux surfaces non imperméabilisées et végétalisées.

- « *gérer la végétation et la biodiversité* », nous proposons de préconiser la conservation de la végétation existante ou, si impossibilité justifiée de la remplacer par des plantations équivalentes sur la base de 1 pour 1 minimum d'essence locale.

- « *les clôtures : Privilégier les matériaux simples et éviter les couleurs trop claires* ». Qu'est-ce qu'on veut dire par matériaux simples ? matériaux locaux ou autres ?

Il serait préférable de privilégier des clôtures qui permettent la circulation de la faune, des haies végétales composées d'espèces d'essences locales. De maintenir des clôtures perméables, les murs en pierre sèche s'ils existent. Il serait intéressant d'accompagner ce paragraphe de clôtures avec des exemples en photos pour illustrer les différentes options.

Dans cette OAP, Il manque la mention des mares agricoles qui constituent des éléments patrimoniaux tant pour leur valeur écologique que paysagère. Elles constituent des éléments importants à préserver et/ou à restaurer.

Dans l'OAP habitat, page 31 : Un recul de zone de construction de minimum 10 mètres est indiqué. Ceci est en contradiction avec le règlement page 75 « *les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres* »

Dans les OAP sectorielles le travail sur la qualité des espaces publics n'est pas bien traduit, alors que l'objectif 1.5 du PADD - *Faire du bien vivre ensemble une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations : créer davantage d'espaces publics en faisant attention à leur qualité dans les nouvelles opérations d'aménagements...etc.*

Pour l'OAP biodiversité : Il manque une partie importante sur les milieux ouverts : prairies, pelouses, landes...qui représentent un des enjeux majeurs du territoire lié à l'économie agricole.

Sur la cartographie, nous avons remarqué que les zones à enjeux conflits avec l'urbanisation n'apparaissent pas.

Aussi la forêt n'y figure pas, alors même qu'il existe des zones de vieilles forêts sur la Communauté de Communes (voir le Plan du Parc, Charte en cours de révision).

Les Obligations légales de débroussaillage ne sont pas mentionnées dans le PLUi. La loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie a créé un nouvel article L131-16-1 dans le code forestier. Selon ce nouvel article, les périmètres de terrain concernés par les OLD doivent être indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au document d'urbanisme. Il s'agit de rendre plus visibles et explicites les périmètres concernés.

La carto Trame Verte et Bleue qu'on retrouve sur l'OAP n'est pas forcément traduite quand on regarde le zonage.

Page 44 « *limiter les espèces allergisantes* » ne pas oublier d'ajouter, lutter contre l'ambrosie.

Page 45 dans les actions favorables à la trame noire, ne pas oublier d'ajouter, la valorisation de la ressource nocturne : le territoire bénéficie d'un observatoire d'astronomie à Sabarat.

Pour l'OAP intégration des bâtiments agricoles :

Page 55 « *Tout projet d'extension d'un bâtiment agricole remarquable devra se faire par un rapport de proportions harmonieuses entre le volume existant et le volume rajouté* » Qu'est ce qu'un bâtiment agricole remarquable ? Nous suggérons de remplacer remarquable par traditionnel et d'illustrer avec des photos la typologie de ces bâtiments.

 @PARC_PA

  @parcpyreneesariegeoises

« *entretenir le petit patrimoine d'accompagnement : une attention particulière devra être portée au petit patrimoine rural : fontaine, mare, puits, pigeonnier...* ». Nous proposons de supprimer remarquable et être plus précis : allée d'arbres, arbre repère, verger, haie... Aussi, remplacer « *petit patrimoine rural* » par patrimoines ruraux.

Page 56 « *exemple d'implantation regroupée* ». Nous regrettons ce visuel qui ne reflète pas l'exigence d'intégration paysagère et qualité architecturale. L'implantation du bâti ne semble pas réfléchi, et on ne retrouve aucun lien avec le paysage autour (relief, accès, trame végétale...).

Page 57 « *construire un nouveau bâtiment respectant les paysages locaux* ». Nous proposons d'ajouter la notion d'échelle pour que les volumes des nouveaux bâtiments soient cohérents avec les besoins de l'activité mais en respectant l'échelle des bâtiments existants (hauteur, longueur, volume...).

« *La plantation d'arbres ou de haie aux abords des nouveaux bâtiments* ». La plantation d'un seul arbre sera anecdotique. Prendre en compte les quatre côtés du bâtiment et le contexte du lieu. Le maintien de la végétation existante est souvent la meilleure solution pour une intégration réussie.

Nous proposons d'ajouter dans cette OAP, la prise en compte de la pente (relief) et du nivellement doux et progressifs des abords, des accès.

Des bâtiments sont soumis à un changement de destination. Ces constructions ne font l'objet d'aucune analyse. Les critères architecturaux et paysagers pour les bâtiments n'ont pas été traités. Nous regrettons de ne pas les trouver dans cette OAP.

L'OAP risques naturels et résilience ne traite pas le risque incendie pourtant bien présent sur la partie sud du territoire. Il est légèrement cité sur l'état initial de l'environnement sans lien croisé de ce risque avec les zones à urbaniser.

En conclusion, nous tenons d'abord à saluer le travail fourni pour la réalisation de ce document. Cependant, le SMPNR souhaite souligner quelques points ci-dessous qui nécessitent d'être approfondis en lien avec la Charte du PNR.

Nous regrettons le manque d'actions concrètes sur la lutte contre la pollution lumineuse.

Le manque flagrant de la prise en compte des sous trames des milieux ouverts. Ces milieux ne se limitent pas aux haies, mais aussi : prairies, pelouses et landes. Ils peuvent être composés de plusieurs dizaine d'espèces de flore sauvage et sont primordiales pour le maintien de la richesse en biodiversité. Ces milieux constituent un enjeu fort pour le Parc et sont identifiés comme éléments d'intérêt écologique et paysager.

Pour rappel, nous vous joignons en annexe la réglementation nationale sur les prairies permanentes.

L'absence d'identification des principaux points de conflit entre la Trame Verte et Bleue, l'urbanisation et axes de communication sur le territoire.

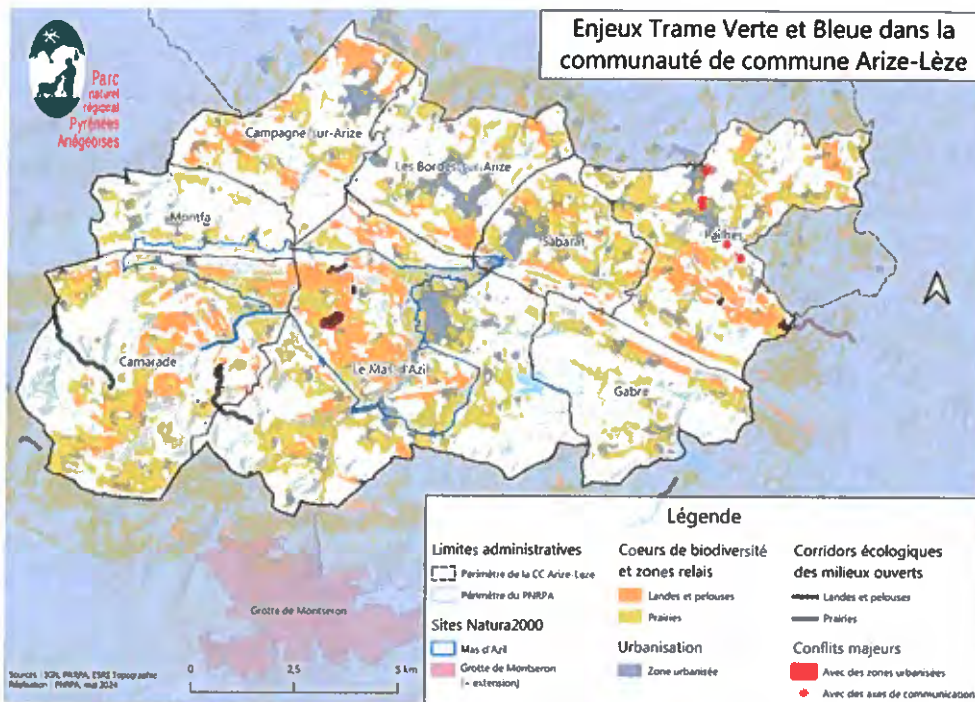


Parc naturel régional Pyrénées Ariégeoises

Alpilles
Ardenne
Armorique
Aubrac
Avesnois
Ballons des Vosges
Baronnies provençales
Boucles de la Seine Normande
Brenne
Brière
Camargue
Caps et Marais d'Opale
Causses du Quercy
Chartreuse
Corse
Forêt d'Orient
Gâtinais français
Golfe du Morbihan
Grands Causses
Guyane
Haut-Jura
Haute Vallée de Chevreuse
Haut-Languedoc
Landes de Gascogne
Livradois-Forez
Loire-Anjou-Touraine
Lorraine
Luberon
Marais du Cotentin et du Bessin
Marais Poitevin
Martinique
Massif des Bauges
Millevalles en Limousin
Montagne de Reims
Monts d'Ardèche
Morvan
Narbonnaise en Méditerranée
Normandie-Maine
Oise-Pays de France
Perche
Périgord-Limousin
Pilat
Préalpes d'Azur
Pyrénées Ariégeoises
Pyrénées Catalanes
Queyras
Sainte-Baume
Scarpe-Escaut
Vercors
Verdon
Vexin français
Volcans d'Auvergne
Vosges du Nord

Une autre vie s'invente ici

Voici une cartographie qui reprend les enjeux cités ci-dessus :



L'OAP sur les prescriptions architecturales et paysagères manque de précision, elle nous semble assez généraliste.

Des points de vue à valoriser ont été identifiés dans une cartographie du PADD. Il aurait été intéressant dans l'OAP Paysage, de les hiérarchiser sur différentes échelles : vues lointaines, vues de proximité, perspectives remarquables et de définir des déclinaisons réglementaires précises sur comment maintenir et valoriser ces points de vue.

Vous parlez de « *assurer une transition harmonieuse entre différentes vocations* », il nous semble important de détailler quels sont les éléments nécessaires pour assurer cette transition, exemple : vergers, murets pierre sèche, cheminements, alignement d'arbres... et de les identifier dans chaque OAP sectorielle.

Aussi, nous tenons à préciser que le maintien des haies et du végétal est nécessaire mais ne pas oublier de prescrire de la plantation si ces éléments sont inexistantes.

Généralement les OAP manquent de mesures précises. Cela limite l'applicabilité des objectifs du PADD.

L'ensemble de l'équipe technique du Syndicat, et plus particulièrement Amal BERAICH (tél : 06 76 86 26 07), se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes meilleurs sentiments.

Le Président

Kamel CHIBLI

@PARC_PA

@parcpyreneesariegeoises

Monsieur le Président,
Communauté de communes Arize-Lèze

Objet : projet de PLUi arrêté

Affaire suivie par : Amandine COUREAU
05.61.60.42.91. / urbanisme@scot-va.fr
Nos réf. : 2024-013

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal reçu le 04 mars 2024, vous avez sollicité l'avis du Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège sur votre projet arrêté en date du 28 février 2024 et je vous en remercie.

Au vu de notre plan de charge tenant entre autres, à la révision de notre SCoT, celui-ci n'a pu faire l'objet d'une analyse approfondie ne nous ayant permis d'exprimer d'un avis étayé de notre corps délibérant.

Pour autant, les élus de la Vallée de l'Ariège souhaitent témoigner de leur vif intérêt à poursuivre nos collaborations tenant au déploiement de votre projet d'urbanisme opérationnel. En effet, l'intensité des échanges, l'interdépendance de nos bassins de vie et des pôles d'emplois nous amènent à considérer le développement de la Vallée de l'Ariège au sein de son aire d'influence mais aussi de l'ensemble des territoires ruraux voisins, reconnus comme échelle territoriale pertinente pour penser un développement cohérent.

Si la mise en cohérence des politiques territoriales est désormais une réalité, ou du moins une nécessité évidente, notre enjeu se situe dans l'imbrication de nos projets de territoire SCoT-PLUi. Pour ces raisons, il est aujourd'hui souhaitable d'appréhender collectivement les enjeux qui concourent à l'émergence et à la structuration de nos territoires solidaires et ce, dans un souci de réciprocité, de complémentarité et d'autonomie.

L'intérêt sera de maîtriser notre devenir et d'éviter la marginalisation de nos projets dans l'aire métropolitaine toulousaine en recherchant des synergies et des dynamiques partagées entre territoires voisins. Dans cet objectif, les élus du Syndicat de SCoT sont favorables à une concertation étroite entre nos établissements pour construire des coopérations sur de nouveaux espaces de référence.

C'est pourquoi, nous restons à votre entière disposition pour une éventuelle rencontre entre représentants de nos territoires.

Conscient de l'intérêt du rapprochement entre nos structures,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Thomas FROMENTIN,
Président.





**PRÉFET
DE L'ARIÈGE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service Aménagement Urbanisme et Habitat**

Affaire suivie par Nadine Laurens

Tél : 05 61 02 47 20

Courriel : nadine.laurens@ariede.gouv.fr

Foix, le **05 JUIN 2024**

Le Préfet de l'Ariège

à

Monsieur le Président de la
communauté de communes Arize-
Lèze

Objet : Avis de l'État sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Arize-Lèze, dérogation à la constructibilité limitée en l'absence de SCoT approuvé (article L.142.5 du Code de l'urbanisme) et à l'inconstructibilité dans la bande de 300 mètre des rives de plan d'eau des communes concernées par la Loi montagne (article L.122-14 du Code de l'urbanisme)

Pièce jointe : observations de l'État sur le projet de PLUi

Le 04 mars 2024, vous m'avez transmis, en application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit par arrêté du 26 juin 2019 et arrêté le 28 février 2024.

Je tiens tout d'abord à féliciter l'effort de réduction des zones ouvertes à l'urbanisation par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur, ainsi que votre politique volontariste en faveur de la densification des zones urbanisées.

Le réinvestissement d'une centaine de logements vacants contribuera à la revitalisation des centres bourgs, en cohérence avec les orientations de votre projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Certains de ces logements pourraient être réinvestis dans le parc des logements sociaux communaux.

Je salue également des choix de développement intégrant les risques d'inondations, prégnants sur ce territoire.

L'analyse du dossier me conduit cependant à formuler quelques observations énoncées ci-après ainsi qu'en annexe.

S'agissant des zones à urbaniser et de l'accueil de population :

L'axe 1 de votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) précise une armature territoriale qui bénéficie à l'ensemble de ses composantes. L'accueil de population est prévu cependant prioritairement sur les 4 polarités que sont Daumazan-sur-Arize, Lezat, Le Fossat et le Mas d'Azil.

Mes services sont informés de la délivrance sur d'autres communes, depuis la prescription de votre projet de PLUi, de permis de construire qui permettent un accueil de population significatif au risque de déséquilibrer la trame urbaine du PLUi. Aussi, je vous invite à évaluer la situation et envisager, si besoin, de différer voire réinterroger l'urbanisation future sur les bourgs ou villages concernés afin de préserver l'équilibre défini dans le PADD.

À ce titre, s'agissant de la répartition de l'accueil de population et des secteurs de développement, la justification des choix du rapport de présentation, mériteraient de conforter davantage les centres urbains dans une logique de cohérence avec les opérations de revitalisation de territoire (ORT). En parallèle, il convient de rappeler les effets négatifs de la dépendance à la voiture, de la charge sur les milieux aquatiques liés à l'assainissement induit par l'urbanisation, tout en rappelant l'engagement de la communauté de communes Arize Lèze (CCAL) dans la trajectoire dit «Territoire à énergie positive».

J'attire particulièrement votre attention sur le constat que différents secteurs à urbaniser, mentionnés en annexe, mobilisent des stations de traitement des eaux usées (STEU) obsolètes et/ou non-conformes. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU devrait être conditionnée à la mise en conformité des STEU auxquelles elles sont raccordées ou à la mise en place d'un programme pluriannuel de travaux s'agissant des réseaux de collecte permettant d'envisager une conformité à court ou moyen terme.

S'agissant de la stratégie commerciale :

Des mesures de préservation des linéaires commerciaux sont prévues. Ce choix pertinent se doit d'être complété par d'autres prescriptions, pour la bonne déclinaison des différentes composantes de la stratégie commerciale, artisanale et logistique prévues dans la convention ORT signée entre la CCAL, les communes de Lézat, le Fossat, le Mas d'Azil, Daumazan et l'État.

Je vous invite également à engager des stratégies volontaristes sur les points suivants, identifiés dans la note d'enjeu de l'État présentée le 1er juillet 2021 à votre collectivité et insuffisamment développés par le PLUi :

- la requalification des zones d'activités ;
- le traitement des entrées de ville ;
- les mesures pour un urbanisme favorable à la santé, en lien avec l'approbation récente du Plan Régional Santé Environnement (PRSE) ;
- les dispositifs et outils favorables à la mobilité et limitant l'autosolisme.

Le dossier de PLUi arrêté a fait l'objet d'un examen en CDPENAF le 25/04/2024 pour les motifs suivants :

- élaboration ou révision des documents d'urbanisme avec réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers (territoire hors SCOT - article L.153-16 du Code de l'urbanisme) ;
- dispositions du règlement relatives aux conditions d'extensions ou de créations d'annexes dans les zones A ou N des PLU (article L.151-12 du Code de l'urbanisme) ;
- demande de dérogation à la règle dite de la constructibilité limitée en l'absence de SCOT (articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme) ;
- secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

Les trois premiers points ont fait l'objet d'un avis favorable de la commission.

S'agissant des secteurs de taille et capacité limitées (STECAL), ils ont fait l'objet d'un avis favorable de la commission, à l'exception du projet situé au lieu-dit Courbaut-d'en-bas à Campagne-sur-Arize en raison de sa situation en zone rouge du plan de prévention des risques naturels (PPRn). Le compte-rendu sera publié sur le site de la préfecture à l'adresse suivante :

www.ariège.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-habitat-urbanisme/Commission-Departementale-de-la-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF2/Les-comptes-rendus-CDPENAF

Considérant l'avis de la CDPENAF et comme suite à l'analyse de votre dossier, je vous accorde la dérogation à la règle dite de constructibilité limitée en l'absence de SCoT (article L.142.5 du Code de l'urbanisme).

En application de l'article L.122-14 du Code de l'urbanisme et par dérogation aux dispositions de l'article L.122-12 du Code de l'urbanisme, le PLUi comporte un projet d'hébergement situé dans la bande de 300 mètres d'un plan d'eau, à savoir le projet d'hébergement touristique «Bleu Minuit» bordant le lac de Filheit au Mas-d'Azil.

L'étude de discontinuité obligatoire réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 du Code de l'urbanisme a reçu un avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) du 30 janvier 2024. Votre collectivité et le porteur de projet devront cependant se rapprocher de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour évoquer l'opportunité de démolition des bâtiments existants.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet, sous réserve de l'abandon du projet de STECAL, lieu-dit «Courbaut d'en Bas», à Campagne-sur-Arize car situé en zone rouge du PPRn et de la bonne prise en compte des observations formulées, certaines d'entre elles contribuant par ailleurs à assurer la sécurité juridique du projet.

P/le Préfet et par délégation
Le secrétaire général

Jean-Philippe D'ARGENT

ANNEXE : fiche d'analyse de la DDT sur le projet de PLUi de la communauté de communes Arize-Lèze arrêté le 28 février 2024

1. Contexte juridique

Le PLUi a été arrêté le 28/02/2024 par le Conseil Communautaire. Le projet a été transmis aux services de l'État le 04/03/2024. Conformément à l'article R153-4 du Code de l'urbanisme, l'avis de l'État doit être rendu dans les 3 mois suivant sa réception en Préfecture soit le 04/06/2024.

2. Enjeux identifiés par l'État

Le «Porter à Connaissance» (PAC) a été transmis à la CCAL le 30 juin 2020. Il indique à la collectivité le cadre législatif et réglementaire à respecter et l'informe des études techniques existantes nécessaires à l'exercice de ses compétences (notamment en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement). L'ensemble des servitudes d'utilité publique concernant les 27 communes du territoire a été communiqué à la CCAL pour prise en compte dans le PLUi et pour être annexées au document. Les avis des différents services concernés par la procédure d'élaboration du PLUi ont également été transmis à la collectivité.

Dans le cadre de la note d'enjeux prévue à l'article L132-4-1 du Code de l'urbanisme, l'État a identifié trois enjeux spécifiques pour le territoire de la communauté de communes Arize-Lèze :

1. Répondre aux besoins du territoire tout en valorisant son cadre rural dans le sud toulousain

- Envisager l'accueil de population et d'activités en cohérence avec l'offre de services tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière
- Proposer une méthodologie de diagnostic permettant de comparer Arize-Lèze aux territoires voisins afin de mieux définir ses atouts
- Maintenir un maillage de commerces et de services de proximité sur le territoire
- Adapter, qualifier et proportionner les zones d'activités à l'économie et aux besoins du territoire
- Valoriser le cadre rural pour conforter l'attractivité d'Arize-Lèze :
 - Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et en particulier les espaces agricoles, générateurs d'emplois et de potentiel touristique
 - Qualifier les paysages, les entrées de bourgs, les espaces publics et respecter l'identité des villages, en veillant à l'intégration des constructions neuves, pour développer l'attractivité résidentielle mais aussi touristique
- Proposer un urbanisme favorable à la santé des populations

2. Engager une transition écologique et énergétique au profit des habitants du territoire

- Préserver les ressources agricoles et naturelles et les valoriser de manière durable :
 - Encourager de nouvelles pratiques agricoles garantes d'une préservation des milieux et de la biodiversité
 - Encourager l'adaptation des pratiques culturales des coteaux pour limiter le ruissellement et les pertes de fertilité des sols

- Protéger les terres à fort potentiel agronomique et irrigables, dont celles à proximité des bourgs
- Réduire la consommation énergétique du territoire :
 - Prévoir les emplacements et les orientations d'aménagement nécessaires à l'installation d'offres de mobilités innovantes pour les courtes et longues distances visant à limiter l'autosolisme
 - Encourager une performance énergétique élevée des constructions nouvelles et faciliter la rénovation énergétique du bâti existant en définissant des règles adaptées
 - Adopter une stratégie de développement des énergies renouvelables ambitieuse visant Territoire à énergie positive (TePos) et respectueuse de l'enjeu de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Intégrer à la stratégie d'aménagement la question des risques naturels et leurs évolutions dues au changement climatique

3. S'appuyer sur le développement des quatre centralités d'Arize-Lèze

- Articuler les orientations du PLUi en matière d'habitat, de commerces, et des espaces publics avec l'opération de revitalisation de territoire
- Consolider le rôle de chaque bourg en maintenant et priorisant dans ces derniers les équipements et les services structurants et en garantissant leur développement coordonné
- Mobiliser prioritairement le bâti existant
- Conforter le parc de logements publics HLM et les logements communaux sociaux
- Améliorer la qualité des espaces publics

4. Observations sur le fond du dossier :

Démographie

Le projet de PLUi fixe un objectif de plus de 80 habitants supplémentaires par an (taux de croissance de 0,55 %), soit 1000 habitants supplémentaires en 2035. Pour la période 2009-2020, l'évolution de population est selon l'INSEE de 33 habitants par an ; la projection de cette tendance à l'horizon 2035 tendrait vers 400 habitants supplémentaires. Les projections démographiques fixées par le PLUi sont optimistes et conduisent à un besoin de logements potentiellement surestimé.

L'évaluation du document devra, en ce sens, réinterroger les zones ouvertes à l'urbanisation en fonction de l'accroissement réel de la population, à l'occasion du bilan triennal prévu à l'article L.2231-1 du Code général des collectivités territoriales.

Consommation d'espaces naturels et agricoles

L'effort de production de logements dans les espaces déjà urbanisés est notable, avec une remise sur le marché de 100 logements vacants, et un taux de rétention nul sur les potentiels en dents creuses.

L'absence de diagnostic approfondi des zones d'activités économiques (ZAE) ne permet pas de justifier suffisamment la nécessité de la nouvelle zone. Il est à noter que l'inventaire départemental des zones d'activités économiques a identifié 18 ZAE (13 le sont dans le PLUi). 50 % des unités foncières de ces ZAE sont vacantes.

Le projet du PLUi conduit selon les données de la CCAL à une consommation d'espaces totale de 39 ha pour la période 2021-2031, soit une diminution de 48 % du rythme de consommation par rapport à la période de référence 2011-2021.

De manière générale, sur l'évaluation de la consommation foncière réelle depuis 2021, je vous invite à vous conformer au cadre proposé par le guide de novembre 2023 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires sur le ZAN, disponible à l'adresse suivante :

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/guide-synthetique-zan>

La gouvernance du PLUi n'a pas permis de prévenir la délivrance de certains actes d'urbanisme susceptibles d'aller à l'encontre du projet intercommunal (PADD et projet de zonage).

Il en résulte des "coups partis" qui interrogent en matière de consommation d'espace naturels agricoles et forestiers mais également sur leur localisation.



Tableau 1: Exemples de zones d'extension de l'urbanisation classées en zone U

De manière générale, il conviendrait comme évoqué ci-dessus que les communes qui ont bénéficié d'un accueil de population résultant de ces "coups partis", au risque de déséquilibrer la trame urbaine du PLUi, voient leurs zones à urbaniser (AU) réduites et/ou leur urbanisation différée significativement. Il s'agit de garantir l'accueil de population prioritairement sur les 4 centres : Daumazan-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Le Fossat et le Mas d'Azil.

Stratégie commerciale

Le PLUi de la CCAL, non couvert par un SCoT, est légalement tenu par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme de produire une OAP conforme aux prescriptions de l'article L.142-6 du même code. La production de ce document fait également l'objet de la mesure C10 figurant à la convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) signée entre la CCAL, les communes de Lézat, le Fossat, le Mas d'Azil et Daumazan et l'État.

Le diagnostic, le PADD et l'OAP dédiée doivent permettre de traduire suffisamment précisément la stratégie commerciale, artisanale et logistique du territoire.

S'agissant du diagnostic, il pourrait être approfondi afin d'exposer un état des lieux exhaustif des équipements logistiques, commerciaux et artisanaux.

S'agissant de l'OAP thématique «Commerces et logistiques», objectif «1. Maintenir et renforcer le tissu commercial de proximité situé en centre-bourg», il conviendrait que l'emprise des schémas sur fond de photos aériennes soit plus large pour :

- englober les commerces périphériques afin de mettre en évidence les concurrences et synergies possibles ;
- mettre en évidence les itinéraires de déplacements, notamment doux et en transports en commun, vers les centres-bourgs et leurs commerces depuis les aires de stationnements et les lieux de vie (écoles, collèges, zones d'activités, quartiers d'habitations...). Ces itinéraires pourraient s'accompagner le cas échéant de la création d'emplacements réservés.

De la même façon, s'agissant des schémas dans l'OAP thématique «Commerces et logistiques», objectif «2. Offrir des possibilités d'installation en zone économique et artisanale afin d'optimiser le foncier économique», leur emprise pourrait être élargie également pour englober les centres-bourgs afin de mettre en évidence les concurrences et synergies possibles, et pour mettre en évidence les itinéraires de déplacements.

Pour réduire ces concurrences et accroître ces synergies potentielles entre commerces de centres-bourgs et commerces de périphérie, les conditions d'implantation des constructions commerciales dans les zones d'activités économiques pourraient être précisées en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard :

- du développement du commerce de proximité ;
- de la fréquence d'achat ;
- ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

En outre, pour traduire l'objectif d'optimisation du foncier économique, les schémas pourraient représenter, des principes d'implantation sur les parcelles et de volumétries des bâtiments. Il s'agit de mobiliser les surfaces vacantes, de favoriser une densité acceptable, de ne pas entraver une densification ultérieure, d'optimiser et mutualiser les surfaces consacrées aux stationnements, d'encourager la compacité des bâtiments. Ces principes pourront possiblement se prolonger par des règles, prescriptions et informations dans le règlement.

Mobilité

La prise en compte actuelle des "liaisons douces" dans le projet de PLUi peut être développée pour mieux répondre à l'objectif du PADD "tenir compte de la question de la mobilité pour l'accueil de nouveaux habitants en encourageant l'utilisation de modes de déplacements plus respectueux de l'environnement".

En l'état, ces liaisons douces sont proposées à une échelle parcellaire. Si un urbanisme qui favorise les courtes distances reste le premier niveau de réponse pour favoriser l'accès aux services et réduire les dépenses et émissions de gaz à effets de serre associées, il serait utile d'identifier plus précisément les itinéraires vélos à une échelle plus large.

Les OAP prévoient plusieurs liaisons douces et mobilités mais à des échelles parcellaires qui ne permettent pas d'appréhender des itinéraires intéressants en termes de destination (vers l'école, les commerces, une aire de covoiturage...). En outre, les itinéraires vélos définis à l'échelle intercommunale mériteraient d'apparaître de façon plus précise dans le PLUi (itinéraires pressentis et tronçons dont l'aménagement va être mis en œuvre), même si plusieurs emplacements réservés sont bien présents pour rendre ces projets possibles.

Concernant le stationnement vélo, le règlement du PLUi est encouragé à rappeler les obligations minimales du Code de la construction et de l'habitation :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/guide_stationnement_velo_constructions.pdf

Économies d'énergie et production d'énergie renouvelable

Le PADD de la CCAL comporte l'objectif suivant : «Favoriser la transition énergétique et le développement d'énergies renouvelables diversifiées et prenant en compte les enjeux paysagers, agricoles et écologiques en amont de tout projet».

En l'espèce, les énergies renouvelables hors agrivoltaïque sont interdites en zone A, A_p, N et autorisées seulement dans les 2 secteurs A_{enr}, identifiés pour le déploiement d'installations photovoltaïques au sol. Ainsi, le développement de projets d'énergie renouvelable éolienne est bloqué dans l'ensemble du territoire communautaire sans que cette interdiction soit justifiée dans la pièce 1.2 «Justification des choix».

L'arrêt du 2 avril 2024 de la Cour Administrative de Bordeaux stipule que pour exclure certains territoires des secteurs de développement des énergies renouvelables, les rédacteurs du PLUi doivent se fonder sur des motifs d'urbanisme et non sur l'opposition de principe de communes défavorables à ces projets.

Les projets particuliers en toiture sont vertueux (puisque ne générant pas d'artificialisation). La rédaction suivante du règlement semble donc limitative, a fortiori dans les secteurs accueillant des activités économiques et tertiaires, où les obligations réglementaires sont renforcées sur des toitures de surface supérieure à 500 m² : « *Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le plan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettraient pas l'application de cette disposition)* ».

Les prescriptions architecturales et paysagères pourraient contenir des obligations de solarisation ou végétalisation en toiture, d'ombrières photovoltaïques sur les parkings et généralement évoquer la végétalisation possible sur toitures et annexes... Les prescriptions sur l'orientation, le percement des ouvertures, les casquettes/pergolas, les allées privatives (couleurs et matériaux) pourraient aussi évoluer pour évoquer les questions de confort d'été avec des solutions naturelles, n'entraînant pas des besoins énergétiques croissants l'été (dispositifs électriques de rafraîchissement et climatisation).

Milieux agricoles et naturels

Différentes mesures sont prévues en faveur de la biodiversité : l'intégration de coefficient d'espaces verts et l'inscription de prescriptions en matière de végétalisation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que la protection des sites au moyen de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ce choix pertinent pourrait utilement être complété par des pré-diagnostic naturalistes sur les zones d'extension de l'urbanisation. L'intégration à l'OAP « Biodiversité » des plans nationaux d'action (PNA) relatifs aux insectes pollinisateurs et aux prairies messicoles, d'un règlement plus contraignant dans les zones naturelles en particulier concernant la distance des annexes à la construction principale et la réglementation des cabanes de jardin, et sur le sujet des clôtures, par des prescriptions réglementaires en faveur de la continuité écologique.

Le règlement graphique des zones A et N tient compte des trames vertes et bleues. Le recours à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et l'intégration des espaces verts aux OAP sont à saluer. En revanche, le règlement écrit relatif aux clôtures (pièce 3.1, partie I, chapitre 4 «la qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti») ne garantit pas le maintien des continuités écologiques.

On peut regretter que la sélection des secteurs d'extension de l'urbanisation ne repose pas explicitement sur une analyse multicritère intégrant la valeur agronomique des sols et la richesse en matière de biodiversité.

La justification des choix indique que les haies sont protégées au titre de l'article L.151-23. Le rapport de présentation mériterait donc (en page 167) d'inclure la cartographie des haies identifiées.

Pour le règlement des zones Nj, les destinations doivent être explicitement limitées aux abris de jardin. Le site d'implantation et la surface des abris de jardin mériteraient d'être réglementés de manière plus contraignante pour préserver les sols et la biodiversité (implantation en angle de parcelle, surface inférieure à 10 m²).

Les distances des annexes à la construction principale (35 m) et l'autorisation des piscines sont excessives.

À l'inverse, la limitation des extensions et/ou de la surface de plancher maximale des nouvelles constructions liées à l'exploitation agricole (dont les constructions liées à la diversification de l'activité) interroge. Nous vous invitons à réévaluer cette restriction.

Enfin, l'OAP «Biodiversité» n'intègre pas les mesures prévues aux PNA relatifs aux insectes pollinisateurs et aux prairies messicoles disponibles sur les sites suivants :

agriculture.gouv.fr/plan-national-en-faveur-des-insectes-pollinisateurs-et-de-la-pollinisation-2021-2026
www.plantesmessicoles.fr/

Identification des bâtis agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

62 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination.

Ces changements sont encadrés par le règlement écrit avec les conditions d'application suivantes :

- 1) Limiter l'impact sur l'activité agricole en place ;
- 2) Compatibilité de la nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels ;
- 3) Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques ;
- 4) Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction.

Les critères de sélection sont spécifiés mais n'intègrent pas les suivants :

- la proximité avec une exploitation existante ;
- la perte d'accès un point d'eau ou une terre d'épandage ;
- l'impact sur l'équilibre des exploitations agricoles du secteur ;
- la sécurité incendie.

Les fichiers descriptifs des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destinations ne comportent pas de photo au sol or cette absence ne permet pas d'apprécier le nombre de murs ou la valeur patrimoniale de la construction.

Eau

Les réseaux d'assainissement et d'adduction en eau potable figurent en annexe du document.

Les pièces du document ne donnent pas d'information relative à l'assainissement pluvial. Pour rappel, le zonage pluvial, élaboré sur le périmètre administratif de l'autorité compétente en gestion des eaux pluviales, est obligatoire au titre du L.2224-10 du CGCT, alinéas 3 et 4.

Le PADD identifie un objectif de développer les réseaux d'assainissement collectif lorsque cela est possible dans les villages, mais le projet n'inclut aucun développement d'installations nouvelles.

La justification des choix indique (page 59) que les secteurs de développement ont été choisis en fonction de plusieurs critères dont celui de la présence d'un assainissement collectif. On peut toutefois constater que les secteurs desservis en assainissement collectif ne sont pas urbanisés en priorité :

- la grande majorité des OAP prévoient un assainissement non-collectif : OAP n°1 à 6, 8, 9, 11 et 17 à 24 ;
- plusieurs stations de traitement des eaux usées mobilisées par le projet de développement sont identifiées comme ayant une pression significative sur le milieu (l'Arize et la Lèze notamment) et plusieurs d'entre elles sont non-conformes ou obsolètes. Cela concerne les OAP n°7 à Daumazan-sur-Arize, et n°10, 15 et 16 au Fossat ;
- ainsi, seule l'OAP n°14, à Campagne-sur-Arize prévoit un développement de l'urbanisation avec des capacités d'assainissement collectif conformes.

Risques naturels

La compatibilité aux documents supra-communaux déclinée au chapitre 4 de la justification des choix n'analyse pas la compatibilité au plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne.

Le règlement écrit du secteur de taille et capacité limitée situé à Courbaut-d'en-bas à Campagne-sur-Arize, en aléa fort pour le phénomène « crue torrentielle » est incompatible avec le règlement de la zone rouge du PPRn.

Certains bâtiments identifiés dans les annexes au règlement écrit comme pouvant changer de destination ne sont pas cohérents avec le critère d'absence de risques indiqué dans le rapport de présentation :

- le bâtiment situé parcelle C1025 au lieu-dit Souleilla de Castagnac est concerné par la zone rouge du PPRn de la commune de Sainte-Suzanne ;
- 9 d'entre eux sont en zone bleue de PPRn autorisant les changements de destination à condition de ne pas aggraver le risque ni en provoquer de nouveaux :
 - Devant Lanoux et Bordenave à Lanoux,
 - Prugnou, Lacoste, Lasserre et Cap del Pouech au Mas d'Azil,
 - Pegarou à La Bastide de Besplas.

Ainsi, parmi les bâtis identifiés en zone réglementée des PPRn, seuls les bâtis situés à Las Canals et Malberret à Carla-Bayle peuvent faire l'objet de changement de destination d'une exploitation agricole vers une habitation.

Risques sanitaires

Le rapport de présentation est à compléter, car les risques sanitaires liés à la prévention des arboviroses et des moustiques-tigres et ceux liés aux pollens et à l'invasion des espèces végétales exotiques envahissantes ne sont pas abordés, alors qu'il s'agit d'un enjeu important de santé publique, tel que rapporté dans l'avis ARS du 23 avril 2024.

5. Observations concernant la forme du dossier (erreurs matérielles et incohérences) :

Pièce 3 – Règlement graphique :

- Le document devra faire apparaître les servitudes liées à la déclaration d'utilité publique du 30 mai 2017 relative à la prise d'eau de Roquebrune au Mas d'Azil.
- Dans la légende du règlement graphique, la zone de recherche et d'exploitation de carrière n'est pas explicitement désignée comme repérée au titre de l'article R 151-34 2° du Code de l'urbanisme. Cet ajout permettrait d'améliorer la lisibilité du document, même si cette précision est inscrite page 24 du règlement écrit.

Pièce 3.1 -Règlement écrit :

- Concernant les possibilités d'annexe en zone A et N des habitations située en zone U, permises aux termes du L.151-12 du Code de l'urbanisme, pour plus de lisibilité sur la condition d'absence d'impact sur l'activité agricole, je vous invite à préciser qu'elles ne sont de plus autorisées qu'en cas d'impossibilité foncière ou technique dûment justifiée en zone U.
- Le règlement des zones Aenr présente un doublon page 95, entre les conditions de compatibilité et d'absence d'incompatibilité à l'activité agricole.
- Le règlement écrit évoque les installations et constructions liées à la production d'énergies renouvelables. Les énergies renouvelables ne sont pas définies par le lexique.

Pièce 4 - Annexes:

- Annexe 7 : les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination devront répondre aux critères énoncés en pages 288 et 299 (bâtiment clos, aspect architectural du bâtiment, éloignement du bourg...).

Avis de l'Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ariège du 17 mai 2024 :

Le dossier cité en objet est arrêté par délibération du 28 février 2024, notifié à mon service le 4 mars. Dans le cadre de la consultation des PPA, j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations ci-après et vous remercie de les intégrer dans l'avis des services de l'État.

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Cahier n°2 - § Le parc de logement

La commune de Lézat-sur-Lèze possède 1242 logements dont 119 logements vacants. C'est aussi la commune qui contient le plus grand nombre de logements vacants sur son territoire, représentant à elle seule plus de 18,7% du parc de logements vacants intercommunal (pages 58 à 61).

Dès lors, les **actions en faveur de l'habitat devraient être orientées en priorité vers la réhabilitation** de ces logements vacants, avant de favoriser la création de logements neufs.

Cahier n°6 - § Analyse du cadre bâti et de l'environnement urbain

De manière générale, les **informations patrimoniales** dans l'analyse du cadre bâti et de l'environnement urbain (page 244 à 262) **manquent de cohérence** : certains monuments historiques sont signalés et décrits de façon erronées (à Gabre seuls le clocher et porche de l'église sont MHI, église de Saint-Ybars) et d'autres ne sont pas du tout mentionnés (notamment Carla-Bayle, Daumazan-sur-Arize, Fornex, Le Fossat, Les Bordes-sur-Arize, Le Mas d'Azil, Lézat-sur-Lèze, Pailhès, Sabarat, Sainte-Suzanne, Sieuras et Villeneuve-du-Latou).

Cahier n°7 – § Paysage et patrimoine

« Ces sites sont soumis au règle du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur » extrait p.310

L'information sera corrigée : **il n'y a pas de PSMV sur le territoire**, uniquement un SPR sur la commune de Carla-Bayle avec un document réglementaire de Zone de protection du patrimoine architecturale et paysager (ZPPAUP approuvée le 26 oct. 1993).

De plus, il conviendrait de corriger la présentation de « l'église de Sabarat entourée du cimetière, un monument classé et inscrit », extrait p.310. Le clocher est monument historique inscrit, les abords du l'église et du cimetière bénéficient de deux Sites (arrêtés ministériels du 5/12/1944) : un Site inscrit et un Site classé.

Enfin, il conviendra de mentionner le souhait des communes d'une évolution de leur espace protégé au titre du code du patrimoine (R500 m) en cours, avec la **création de huit Périmètres Délimités des Abords**. Les études sont terminées, les délibérations des collectivités finalisées. Les enquêtes publiques doivent se tenir en même temps que celle du présent dossier. Les sept communes concernées sont : **Daumazan-sur-Arize, Fornex, le Mas-d'Azil (2 PDA), Lézat-sur-Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars**.

2. PADD

Axe 3 - § Objectif 3.2 : les actions :

« Favoriser la transition énergétique et le développement d'énergies renouvelables diversifiées et prenant en compte les enjeux paysagers, agricoles et écologiques en amont de tout projet » extrait p. 37

Nous remarquons que l'enjeu patrimonial n'est pas indiqué. En espaces protégés (abords de monument historique et SPR), le développement et l'accompagnement des énergies solaires en toiture pour les particuliers, les professionnels et les services publics restent possibles, étudiés au cas par cas. L'existence du **Guide 2023 de l'Insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires** du gouvernement devrait être ici mentionnée.

3. RÈGLEMENT ÉCRIT

§ Dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire

« La liste des servitudes et le plan par commune sont annexés au règlement » p 18.

Le dossier comprend « 3.3_Annexes du règlement » et « 04-Annexes_4.1-Servitude d'utilités publiques ». Afin de ne pas induire en erreur le lecteur, il conviendra de préciser que les SUP sont renseignées uniquement dans le second document.

§ V. La qualité architecturale, paysagère et environnementales des habitations p25 et suivantes

2. Les toitures

« Ainsi, les toitures devront être de type tuile canal ou romane, en terre cuite et à couleur dominante rouge. » p25

En espace protégé à minima, les toitures devront être réalisées avec une tuile galbée de type canal ou canal S (classe du galbe G3) suivant la nature des projets. La tuile romane proposée, qui présente un galbe seulement partiel ne convient pas au bâti local. Les tuiles seront de couleur dominante rouge vieilli.

« Les toitures-terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment. » p25

Il conviendrait de réglementer une proportion d'emprise des toitures-terrasses : il est d'usage d'autoriser 1/3 max de la couverture totale.

3. Les façades

A rajouter : les éléments d'identité du territoire (encadrements briques, pierres, génoises, etc.) seront conservés et mis en valeur p.25.

4. Les clôtures

« Composition et hauteur : les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdites » p.26

Les lames PVC doivent également être interdits, y compris en espaces agricoles naturels.

Dans les zones patrimoniales, les clôtures seront composées de grillage souple, de haies végétales ou de muret. Les clôtures en grillage rigide thermosoudé ne sont pas autorisées.

7. Les dispositifs de production d'énergie

« Le coloris et le volume des dispositifs restent discrets et ne contrastent pas avec les teintes et volumes à proximité immédiate. » p.28

L'objectif étant de fondre la teinte du dispositif dans celui de la couverture de tuiles de terre cuite (majoritairement présentes), les panneaux seront de teinte rouge et mats en cas d'installation en toiture.

Le « Guide de l'Insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires » peut être indiqué comme élément d'aide à la conception.

§ Zones Urbaines- Chapitres 2.1- L'implantation et la volumétrie (dans chaque secteur)

Le document énonce clairement les règles d'implantation par rapport aux alignement de rue ou en mitoyenneté. En revanche, rien n'est indiqué sur le niveau du plancher bas par rapport au terrain naturel. En vue de traiter convenablement les hauteurs de vide sanitaire et éviter l'effet de motte des constructions neuves en terrain plat, le règlement précisera une élévation du plancher RDC à +30 cm max / TN

Nota : le VS réglementaire de 60 cm reste réalisable en prévoyant un décaissement suffisant du sol.

§ VI. Les conditions de desserte des terrains

1. Les accès

« La largeur de l'accès doit mesurer au moins 3 m pour faciliter l'accès de véhicules de secours ». p.29

Le règlement précisera qu'en zone pavillonnaire ou d'habitat, les accès respectifs à deux parcelles mitoyennes seront éloignés d'au moins 5m.

3. Le stationnement

« Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération » p. 29 .

Le texte précisera **après franchissement du portail d'accès**. L'objectif est de conserver une cohérence d'aménagement sur l'implantation des clôtures, sans « place-de-midi ».

§ Dispositions applicables aux zones urbaines - Le secteur UC

2.1 L'implantation et la volumétrie

« Règles alternatives : les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants » p.38

Sur ce point, la figure 2 sera supprimée. La figure 3 peut être conservée.

2.2 L'aspect des constructions

Un rappel au § 7. Les dispositifs de production d'énergie doit être rajouté.

« En cas d'intervention sur le bâti existant [...]. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur) ». p.39-40.

Cet article permet de conserver des ouvrages issus d'une intervention peu qualitative. Il conviendra de compléter par : dans les centres historiques, le matériau PVC est interdit. Le matériau bois sera privilégié, l'aluminium en cas de devanture selon la typologie de l'immeuble.

Les menuiseries reprendront les codes locaux : deux vantaux, ouverture à la française et 3 à 4 carreaux par vantail. Les vitrages pleins ne sont pas autorisés.

« Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.) » p.40.

À compléter par : en façade sur rues des centres anciens, les volets seront battants en bois, en persiennes bois ou métal ou coulissants sur rail. Les volets roulants pourront être installés sur les grandes baies à l'arrière des maisons, et non visibles depuis l'espace public.

« La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites ». p.41

A compléter par : Les modèles, matériaux et couleurs des menuiseries (fenêtres et occultations solaires) seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble, son époque de construction et de l'environnement du projet.

§ Dispositions applicables aux zones urbaines - Le secteur UP

2.2 L'aspect des constructions

Même remarque qu'en zone UC, en précisant pour les interventions sur bâti ancien et en espace patrimonial sensible.

En effet, certains villages peu denses peuvent contenir un espace protégé.

3. ANNEXE RÈGLEMENT ÉCRIT

Sur la localisation des emplacements réservés : la commune de Lézat-sur-Lèze projette un parking sur la parcelle n° 3285 (emplacement 69) p. 172

Le projet situé en espace protégé devra prendre en compte la conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants (cf 5. Plantations page 25).

4. ANNEXE 4.1-SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUE

D'une manière générale, le service responsable des SUP monument historique est l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine – UDAP- (et non Service territorial de l'architecture et du patrimoine), depuis la réforme territoriale de l'État de 2016.

5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

§ 5.1- OAP sectorielles

La présentation des OAP Habitat situées en espace protégé n'appellent pas d'observation (Le Mas d'Azil, Lézat-sur-Lèze, Saint-Ybars et Villeneuve-du-Latou.

De même que l'OAP Touristique de Mas-d'Azil.

Sur les Prescriptions architecturales et paysagères :

« Aménager les espaces de stationnement [...] Intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables (par exemple ombrières photovoltaïques. p.96

Une nouvelle fois, le règlement rappellera l'existence du Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires du gouvernement de 2023. L'objectif est d'apporter un aspect qualitatif aux futurs projets en aidant les concepteurs dans le choix des équipements et de leur implantation.

Les clôtures [...] Lors de la réalisation d'une clôture, on privilégiera les matériaux simples. p.96

La formulation « simple » est trop vague et porte à confusion ou interprétation. Il conviendra de compléter par : Les clôtures en matériaux industriels, panneaux grillagés rigides, panneaux de bois, fausses pierres, pierres

bosselées, plaques de béton ou PVC ne sont pas autorisés. Les grillages souples sur potelets bois ou métalliques sont à privilégier. Les teintes blanche et gris anthracite sont proscrites.

§ 5.2 - OAP Thématiques

L'OAP Commerces et logistiques est assez cohérente à l'exception de la création d'un nouveau commerce en entrée de ville sur la commune de Le Fossat, énoncé en p.7. Celle-ci n'est pas en accord avec le linéaire commercial à protéger identifié sur la fiche « Le Fossat, une polarité qui doit consolider son tissu commercial » p. 12.

Publication des documents sur le Géoportail de l'urbanisme :

J'attire votre attention sur le fait que, depuis le 1er janvier 2020, la publication des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme est obligatoire (articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme) et conditionne le caractère exécutoire du document, conformément à l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021.

Vous trouverez plus d'information sur le site du Géoportail de l'Urbanisme :

www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

La numérisation de votre document d'urbanisme devra se faire obligatoirement au standard "cnig". Des guides techniques ont été élaborés et sont téléchargeables à l'adresse :

http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732

Pour toute question relative au géoportail de l'urbanisme, vous pouvez contacter les services de la direction départementale des territoires en écrivant un courriel à l'adresse suivante :

ddt-geoportail-urbanisme@ariege.gouv.fr

Nos Réf. : JGF/DD
N° 36
Dossier suivi par D. DUBRULLE
Tél : 05 61 02 03 10

Foix, le 29 mai 2024

Monsieur Jean-Claude COURNEIL
Monsieur le Président
Communauté de communes Arize lèze
Route de Foix
09130 LE FOSSAT

Objet : Avis de la CCI Ariège sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Arize-Lèze

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité notre avis dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de votre intercommunalité, et nous vous en remercions.

Nous saluons une nouvelle fois l'initiative de votre collectivité pour l'engagement de la démarche d'élaboration du PLUi Arize-Lèze, qui permettra de disposer d'un document cadre pour la structuration et le développement de votre territoire pour les années à venir.

Au cours des différentes étapes de l'élaboration de ce document, vous avez su associer notre organisme consulaire dans un souci de partenariat et d'échanges, s'inscrivant ainsi dans le prolongement des différents chantiers engagés par votre collectivité.

Après examen de ce dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un **favorable** au projet tel que présenté concernant la prise en compte des intérêts du monde économique, **sous réserve de la prise en compte d'un ensemble d'observations et préconisations** formulées dans l'avis motivé ci-joint.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège se tient naturellement à votre disposition pour vous accompagner dans l'ajustement de votre document d'urbanisme qui vient en soutien de la stratégie de développement économique que vous portez sur le territoire de l'Arize et de la Lèze.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

La Présidente

Josiane GOUZE-FAURE

PJ. Avis motivé de la CCI de l'Ariège

Avis motivé de la CCI de l'Ariège
Projet de PLUi arrêté de la CC Arize Lèze du 28/02/2024

Avis

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège émet un **avis favorable** au projet tel que présenté concernant la prise en compte des intérêts du monde économique, **sous réserve de la prise en compte d'un ensemble d'observations et de préconisations** détaillées ci-après.

Motifs de satisfaction

Le projet de territoire porté par les élus de la Communauté de Communes Arize-Lèze, qui trouve sa traduction au travers du PLUi, ambitionne de donner un cadre de développement harmonieux et cohérent qui s'appuie sur les aménités du territoire.

Le document est établi sur la base d'un diagnostic approfondi qui a permis d'identifier les grands enjeux du territoire, retranscrits au travers des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ainsi, la CCI Ariège adhère à la stratégie de développement économique portée par la collectivité, qui se donne pour objectif de :

- **développer et renforcer les filières économiques du territoire** en poursuivant notamment le développement d'une économie plurielle et en portant une politique volontariste en matière de création d'emplois pour tous les secteurs d'activités : industriel, tertiaire, artisanat, agriculture, commerce, service, tourisme, d'une part,
- **poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs** cela notamment en améliorant, renforçant, diversifiant l'offre d'hébergements existante, d'autre part,
- et enfin de **conforter l'offre commerciale du territoire** pour offrir un maillage satisfaisant et répondre aux besoins des populations, cela en s'appuyant sur l'armature territoriale.

Concernant la stratégie commerciale, le PADD a notamment pour ambition de **maîtriser le développement commercial en périphérie des centres et des bourgs** pour rechercher la complémentarité et non la concurrence avec les commerces des centralités afin de pérenniser les activités existantes et à venir, ou encore de **pérenniser les activités commerciales en renforçant l'attractivité des centres par des aménagements urbains qualitatifs** (espace de stationnement, espace public, ...), cela en adéquation avec les différents dispositifs mobilisés sur le territoire tels que le programme Petites Villes de Demain ou encore les contrats Bourgs-Centres Occitanie.

Ainsi, les dispositions prises pour la définition de zonages spécifiques dédiés aux commerces et services (UC et UXc), et le recours à la protection du linéaire commercial sur les communes de Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, Daumazan-sur-Arize, Le Mas-d'Azil, au titre de l'article L151-16-1 du code de l'urbanisme, sont de nature à répondre à cet objectif.

Concernant les pôles d'activités, le PADD prévoit d'encourager un **aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités**, espaces souvent délaissés, et d'accompagner l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments d'activités économiques.

Enfin et plus largement, le projet de territoire s'inscrit dans une logique :

- d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée,
- d'adaptation au changement climatique,
- de proposition d'une offre d'équipements et de services de qualité pour tous.tes,
- de qualité des espaces urbanisés,
- de préservation et de valorisation de l'environnement et des paysages marqueurs de l'identité du territoire.

Observations et préconisations

Si les enjeux en matière de développement économique sont bien identifiés au sein du PADD, leur traduction opérationnelle au niveau du plan de zonage et du règlement ne reflète pas nécessairement l'ambition portée par la collectivité, ce qui **réduit sa capacité d'intervention** pour conduire son projet de territoire et **rend moins lisible la stratégie et l'organisation en matière de positionnement des activités économiques**.

La structuration de la fonction économique, au travers de la définition des lieux d'implantation pour l'accueil et le développement des activités, améliore le fonctionnement du territoire et renforce son attractivité. Au-delà de proposer une organisation territoriale efficiente et de soutenir la stratégie économique, cela permet de donner aux entrepreneurs une visibilité sur leurs investissements et le développement de leurs activités, de renforcer les conditions d'environnement des entreprises, de limiter les conflits d'usages ou encore de faciliter la gestion des mobilités.

Par ailleurs, il est à noter **que l'étalement et la multipolarisation de l'appareil commercial sont préjudiciables aux activités commerciales**.

De ce fait, la CCI Ariège préconise de **préciser les possibilités d'implantation des activités au sein des différents zonages** au moyen des catégories proposées dans les destinations et sous-destinations ou selon, au moyen d'un zonage différencié.

A contrario, les possibilités d'implantation de nature très différentes sur certains zonages laisseraient entendre un **projet de territoire non abouti et une absence de stratégie**.

Ainsi,

Secteur UP

Le secteur UP, correspond aux tissus urbains périphériques des centres anciens, à certains villages et hameaux peu denses.

- Si la mixité des usages est recherchée dans les secteurs UC correspondant aux centres historiques et aux tissus anciens des bourgs et des villages, cela est différent pour les villages et hameaux ciblés en secteur UP. Les possibilités d'implantation de certaines activités (« artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » notamment) devraient y être limitées.

Ces zonages diffus rendent peu lisible l'organisation commerciale du territoire et sont de nature à contrarier l'objectif du PADD visant à conforter l'offre et la diversité commerciale dans les bourgs et villages ciblés.

- Par ailleurs, le secteur UP prévoit pour les activités « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », une limitation de 150m² d'emprise au sol.

D'une part, il est nécessaire de différencier les activités « artisanat et commerce de détail » des autres activités. Pour les activités « artisanat et commerce de détail » il est attendu d'utiliser la notion de m² de surface de vente, dans une logique d'alignement avec les règles en matière d'urbanisme commercial. A contrario, les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne répondent pas à la logique de m² de surface de vente et la surface de plancher ou d'emprise au sol peut être utilisée.

D'autre part, la fixation de la limite de 150m² d'emprise au sol, vient en contradiction avec l'objectif poursuivi dans le PADD de maîtriser le développement commercial en périphérie des centres et des bourgs pour rechercher la complémentarité et non la concurrence avec les commerces des centralités afin de pérenniser les activités existantes et à venir.

Les cellules commerciales de moins de 150m² de surface de vente sont généralement localisées dans les centres-villes/centres-bourgs, tandis que les cellules commerciales de plus grande taille correspondent aux ensembles commerciaux de périphérie. Ainsi le règlement tel que rédigé autorisant les cellules commerciales jusqu'à 150m² d'emprise au sol dans le secteur UP peut être

générateur de concurrence avec les commerces de centre-ville/centre-bourg et vient contredire l'ambition affichée.

Autrement dit, le risque identifié porte sur le redéploiement et le développement de l'appareil commercial le long des principaux axes de communication ce qui viendrait appauvrir l'appareil commercial des centralités et contrarier l'objectif de revitalisation des centres-bourgs.

Comme mentionné précédemment, l'objectif est également de limiter la multipolarisation de l'appareil commercial, préjudiciable aux activités commerciales.

- Le PADD prévoit de d'accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs en améliorant, renforçant et diversifiant l'offre d'hébergements existante par la création de structures inexistantes ou peu développées sur le territoire. Dans cette même logique, les activités « hébergement hôtelier et touristique » actuellement interdites dans le secteurs UP pourraient se voir autorisées.

Secteur UD

Le secteur UD correspond aux tissus urbains diffus des centres, bourgs, villages et groupement de bâtis isolés.

- Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus, les activités « hébergement hôtelier et touristique » actuellement interdites dans le secteurs UD pourraient se voir autorisées.

Secteur UX

Le secteur UX correspond au secteur de développement des activités économiques.

- Le logement est autorisé dans le secteur UX à condition de répondre à l'ensemble des conditions suivantes :

- il s'agit d'un logement de gardiennage,
- la surface de plancher est limitée à 100m²,
- le logement est intégré et/ou accolé à une construction principale, ou il constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

Le PADD prévoit d'encourager un aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités. Les constats de terrain sur les zones d'activités économiques du territoire font ressortir sur plusieurs espaces économiques, la création ou le basculement de bâtiments en logements, qui réduisent les possibilités d'implantation d'entreprises, peuvent être générateurs de conflits d'usage et qui plus généralement nuisent à l'image des zones d'activités en tant qu'espaces dédiés aux activités économiques.

Ainsi il est recommandé qu'à minima les constructions à vocation de logement soient intégrées dans le bâti des activités autorisées dans les zones UX, et non pas accolées.

- Les « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées dans le secteur UX sans condition. Ces activités dans lesquelles on peut retrouver des professions libérales (avocat, architecte, médecin,...), les assurances, les banques, les agences immobilières... ont généralement plutôt vocation à être localisées dans les centralités. Toujours dans la logique poursuivie par le PADD de conforter l'offre commerciale des centralités, dans la zone UX, il est ainsi préconisé que les constructions ayant pour sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », soient autorisées à condition que l'accueil du public ne soit pas l'activité majoritaire. Une surface de plancher minimale pourrait également être ajoutée afin de limiter la concurrence entre centralités et périphéries.

- La sous-destination « cinéma » est autorisée dans le secteur UX. Si cette dernière peut avoir du sens dans d'autres secteurs (UC, UE, UXc notamment), cela n'est pas souhaitable pour le secteur UX, sauf à considérer qu'un projet d'implantation de cinéma réfléchi à l'échelle de l'intercommunalité ne soit déjà envisagé sur un secteur UX.

- Toujours dans une logique de qualité des équipements économiques, il est recommandé de ne pas autoriser la sous-destination « équipements sportifs » dans le secteur UX, mais également « centre de congrès et d'exposition » qui doivent, comme pour les cinémas, se réfléchir à l'échelle de l'intercommunalité.

Secteur UXc

Le secteur UXc correspond aux secteurs de développement des activités commerciales.

- De même que précédemment pour le secteur UX il est préconisé de limiter les possibilités d'implantation de logement dans le secteur UXc (cf. ci-dessus).
- Ces secteurs de périphérie sont généralement destinés à accueillir des activités commerciales difficilement localisables dans les centralités du fait de leur dimensionnement.
Le règlement ne prévoit pas de conditions pour les activités « artisanat et commerce de détail » et « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » de sorte qu'à nouveau, cela vient contrarier l'ambition poursuivie dans le PADD de conforter les centralités, ces espaces venant directement en concurrence des centralités en offrant la possibilité d'implanter des cellules commerciales habituellement localisées en centre-ville.
Il est ainsi attendu de fixer un seuil minimal de m² surface de vente pour les activités « artisanat et commerce de détail » et un seuil minimal de m² surface de plancher pour les « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- Afin de garantir des espaces commerciaux de qualité et les rendre plus lisibles, il est préconisé de ne pas autoriser dans le secteur UXc les sous-destinations « équipements sportifs », « bureau », « centre de congés et d'exposition », « le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ».

Secteur UL

Le secteur UL correspond à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtels, camping, centre nautique...).

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée en secteur UL dans la limite de 75m² d'emprise au sol. Pour les activités commerciales, il serait préférable de parler de m² de surface de vente (cf. différents éléments évoqués ci-dessus).

OAP Thématique

Le code de l'urbanisme prévoit qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), le contenu des OAP se trouve renforcé sur certaines thématiques en particulier sur l'équipement commercial, artisanal et logistique et les conditions d'implantation de certains de ces équipements. En particulier concernant l'équipement artisanal et commercial, l'OAP thématique nécessite d'être complétée pour préciser les orientations en matière d'implantations préférentielles de ces activités. Le document réalisé qui se veut pédagogique pourrait ainsi présenter une carte générale simplifiée sur le modèle de la carte figurant en page 32 du PADD en ne reprenant que les thématiques offre commerciale et zones d'activités. Le document pourrait également reprendre l'armature territoriale présentée dans le PADD (page 17) ou encore rappeler les différents secteurs spécifiques pour l'accueil des activités commerciales et plus généralement économiques. Il s'agit en définitive de rassembler dans cette OAP les différents éléments se rapportant au commerce et à l'économie positionnés dans les différents documents du PLUi afin d'afficher la stratégie en la matière.

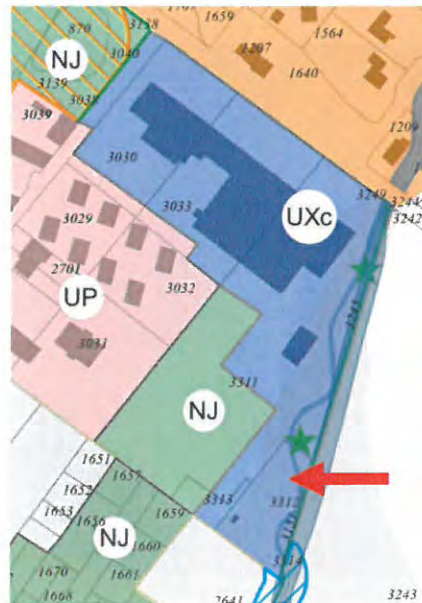
A noter que la zone commerciale de Lézat-sur-Lèze n'est pas représentée sur la carte de recensement des zones (page 18) de l'OAP thématique.

A noter enfin que l'OAP indique que le PADD fixe comme orientation de permettre la création d'un nouveau commerce de proximité en entrée de ville sur la commune du Fossat, alors que cette orientation ne figure pas dans le PADD.

Règlement graphique - ajustements zonages

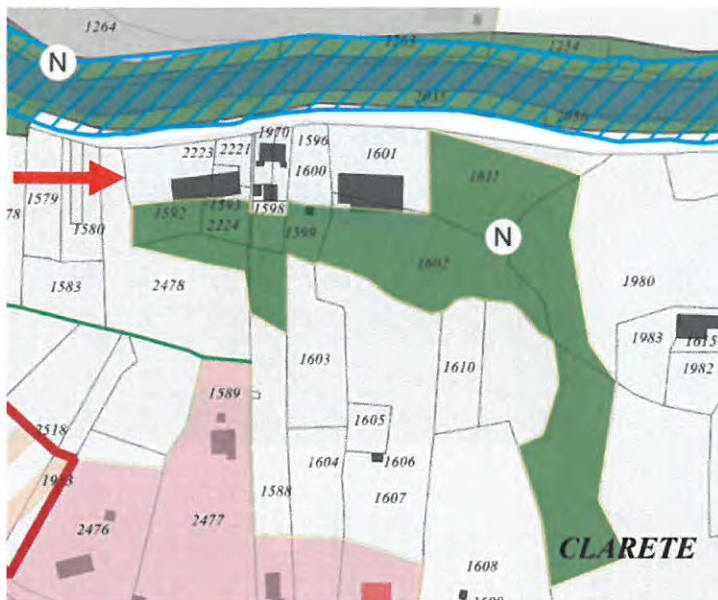
Zone commerciale de Marveille – Les Bordes-sur-Arize

Il est recommandé d'établir 2 secteurs pour différencier la zone commerciale de Marvielle de la déchetterie qui pourrait se voir attribuer un secteur UE.



Lieu dit Clarète - Le Mas d'Azil

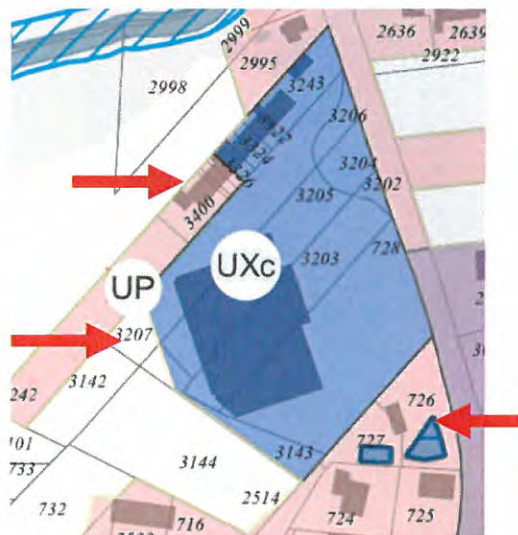
Des activités de garage et de menuiserie situées en entrée Nord du Mas d'Azil sur la RD119 au lieu-dit Clarète ne sont pas prises en compte dans le règlement graphique et sont en secteur agricole.



Zone commerciale la Sinsole (Carrefour contact) – Lézat sur lèze

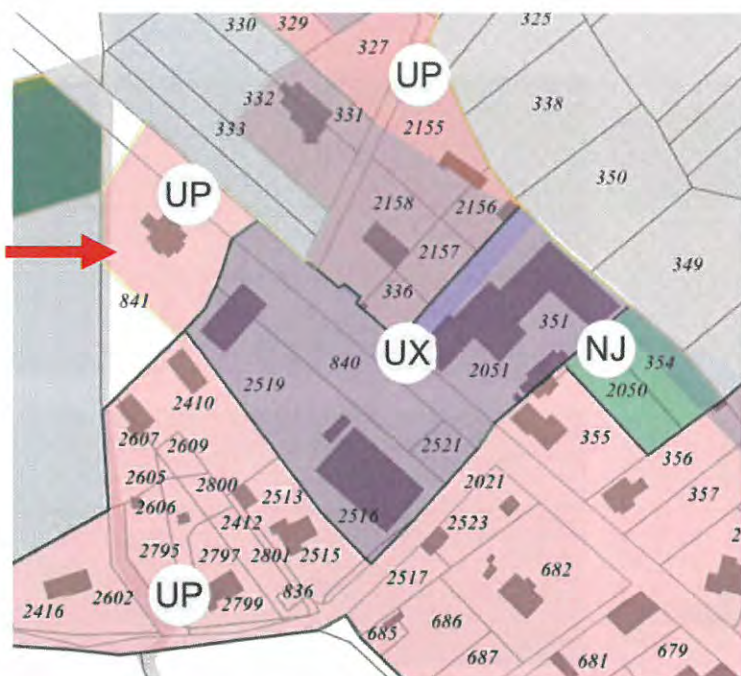
Le zonage mérite d'être repris pour tenir compte de l'existant :

- intégration de l'ensemble des cellules commerciales de l'espace attenant au supermarché Carrefour (notamment magasin coupes couleurs) et proposition de bascule du zonage UP en zonage UXc sur les parcelles 3400 et 3242 pour une cohérence de zonage en vue de limiter les conflits d'usages
- intégration de la station-service à l'est de la zone (parcelles 726 et 727)
- intégration du « pan coupé » au sud-ouest de la zone pour tenir compte de la propriété de Carrefour (parcelle 3207)



Zone du Moulin – Daumazan sur Arize

Il est recommandé d'intégrer au zonage UX le bâtiment de bureaux propriété de la CAPLA actuellement en zonage UP à l'ouest de la zone.



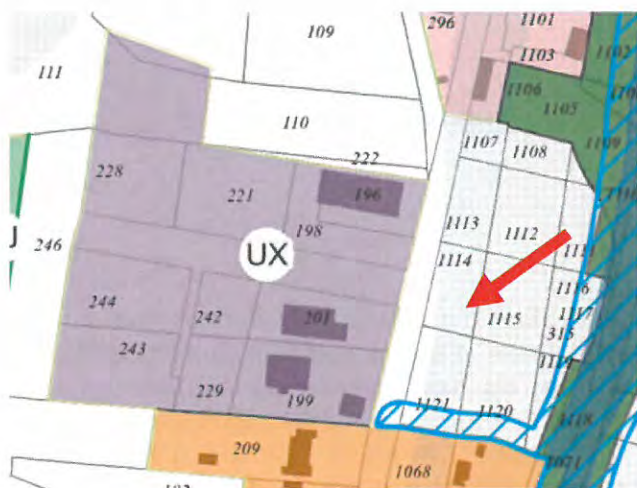
Zone Matthebourg (siège de la CCAL) – Le Fossat

Dans le projet arrêté de PLUi, les locaux de la communauté de communes Arize Lèze situés au Fossat ne sont pas pris en compte dans le document graphique et figurent en zone agricole. Il est préconisé la création d'un zonage UE ou UX.



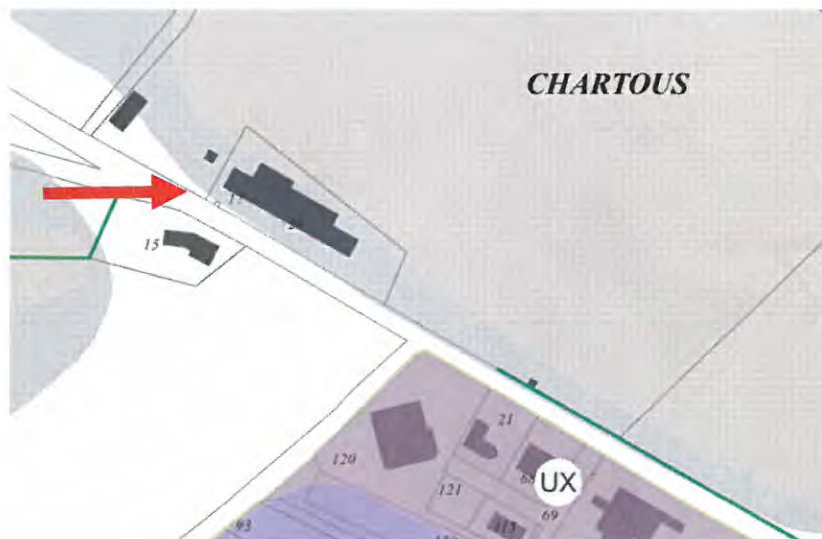
Zone artisanale de Sabarat – Sabarat

Zonage à adapter pour tenir compte d'une activité de transport existante.



Zone artisanale de la Saubole – Carla Bayle

Le périmètre du secteur UX pourrait être étendu pour tenir compte des activités présentes de l'autre côté de la RD 14 (activités de menuiserie, de garage et d'élagage) qui sont actuellement en secteur agricole.



Périmètre de sauvegarde

Enfin, bien que pas nécessairement associé à l'élaboration d'un document d'urbanisme, il serait intéressant pour la collectivité de mobiliser un autre levier d'action visant à la redynamisation commerciale, avec la **mise en place de périmètre(s) de sauvegarde du commerce et de l'artisanat** qui donne la faculté à la collectivité, de faire jouer le droit de préemption sur les baux et les fonds artisanaux et commerciaux, et sur les terrains dédiés à l'accueil d'équipements commerciaux entre 300 et 1000m². En complément de la faculté de droit de préemption, cet outil offre à la collectivité une fonction d'observatoire de l'appareil commercial.

Cet outil pourrait en particulier être mobilisé sur les communes « urbaines » du territoire.

Le SMDEA souhaite vous alerter sur les difficultés que peuvent rencontrer les aménageurs pour la réalisation de l'assainissement individuel quand le sol en place au droit du projet ne permet pas l'évacuation des eaux traitées. Dans ces cas-là, il faut prouver par des études que l'évacuation ne peut pas se faire par le sol sous-jacent ou juxtaposé au traitement. La réglementation autorise alors le rejet des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel. **Pour autant qu'un tel milieu hydraulique superficiel existe à proximité du projet, il faut toutefois obtenir du propriétaire ou du gestionnaire de cet exutoire l'autorisation de rejeter sur sa propriété ou dans son ouvrage, ce qui engendre parfois des difficultés.**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Dans le tableau qui suit, les OAP ont été étudiées au vu de l'alimentation en eau potable et des systèmes d'assainissement :

		OAP	Zone	Nombre de logements	Alimentation eau potable	Assainissement Collectif ou non Collectif
Communauté de communes Arize-Leze	Le Fossat	10	AU	30 à 35 lgmts - 15 lgmts/ha	Favorable	AC – poste de relevage
	Artigat	01	AU	25 à 30 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable	ANC
	La Bastide-de-Besplas	09	AU	6 à 8 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable - extension et/ou surpresseur	ANC
	Les Bordes-sur-Arize	14	AU	4 à 6 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable	AC
	Campagne-sur-Arize	02	AU	3 à 5 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable - extension et/ou surpresseur	ANC
	Carla-Bayle	03	AU	4 à 6 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable - extension et/ou surpresseur	ANC
		04	AU	8 à 10 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable - extension et/ou surpresseur	ANC
	Castéras	05	AU	3 à 5 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable	AC
	Castex	06	AU	2 à 4 lgmts - 9 lgmts/ha	Favorable	AC
	Daumazan-sur-Arize	07	AU	25 à 30 lgmts - 15 lgmts/ha	Favorable	AC
	Durfort	08	AU	2 à 4 lgmts - 9 lgmts/ha	Favorable	ANC
	Lézat-sur-Lèze	15	AU	15 à 20 lgmts - 15 lgmts/ha	Favorable	AC
		16	AU	60 à 80 lgmts - 15 lgmts/ha	Favorable	AC
	Le Mas-d'Azil	11	AU	10 à 15 lgmts - 15 lgmts/ha	Favorable	AC
		12	AU	20 + 3 à 5 lgmts - 15 lgmts/ha	Favorable	AC
		13	AU	10 lgmts - 15 lgmts/ha	Favorable	AC
	Pailhès	17	AU	6 à 8 lgmts - habitat léger	Favorable	ANC
	Saint-Ybars	18	AU	3 à 5 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable	ANC
		19	AU	11 à 13 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable	AC
		20	AU	3 à 5 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable	AC
	Sainte-Suzanne	21	AU	7 à 9 lgmts - 9 lgmts/ha	Favorable	ANC
	Thouars-sur-Arize	22	AU	3 à 5 lgmts - 9 lgmts/ha	Favorable	ANC
		23	AU	6 à 8 lgmts - 9 lgmts/ha	Favorable	ANC
	Villeneuve-du-Latou	24	AU	3 à 5 lgmts - 12 lgmts/ha	Favorable - extension et/ou surpresseur	ANC

Le SMDEA souhaite mettre à jour les zonages d'assainissement de trois communes et mener les enquêtes publiques conjointement avec le PLUi : (délibérations jointes à ce courrier)

- **Castéras** : les réseaux d'assainissement sont présents au droit des parcelles de l'OAP n°5. En effet, cette zone avait été identifiée dans le schéma d'assainissement comme zone d'assainissement collectif. Maintenant qu'il existe un projet, il est pertinent de l'intégrer au zonage d'assainissement.
- **Mas d'Azil** : il s'agit d'intégrer les OAP 11 et 12 au zonage d'assainissement. En effet, deux OAP du PLUi Arize de 2015 ont été supprimées, la capacité de la station d'épuration permet donc recueillir les rejets des deux nouvelles OAP.
- **Carla-Bayle** : il s'agit de la suppression de la parcelle ZE 80 de la zone d'assainissement collectif. En effet, compte tenu de la modification du tracé projeté pour le raccordement des effluents du bourg à la station d'épuration du Lac, cette parcelle ne pourra pas être raccordée au réseau public d'assainissement. Cela n'a pas d'impact sur les projets du PLUi.

Réalisation et financement des nouveaux équipements

Les opérations d'aménagement nécessitent en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement la mise en place :

- d'équipements propres à la zone, parmi lesquels figurent les réseaux de distribution d'eau potable et les réseaux de collecte séparative des eaux usées internes au périmètre aménagé,
- d'équipements destinés à raccorder les réseaux internes à la zone aménagée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et /ou d'assainissement des eaux usées. Dans ce cas, il est parfois nécessaire de réaliser des extensions de réseaux public et/ ou des renforcements de réseaux et d'équipements.

La délibération du SMDEA N° 2321 du 22 février 2021 précise que le budget du Syndicat a vocation à financer des investissements structurants, mais ne peut supporter à lui seul l'urbanisation des communes adhérentes. Par conséquent les extensions de réseaux issues principalement d'opérations d'urbanisme dont l'initiative n'émane pas du SMDEA, devront être supportées par les propriétaires des terrains concernés ou les constructeurs ou les pétitionnaires, et à défaut, par la collectivité compétente en matière d'urbanisme, mais en aucun cas par le SMDEA. Par extension, on entend à la fois le prolongement d'un réseau et/ou le renforcement de tronçons existants pour répondre aux besoins de nouveaux usagers.

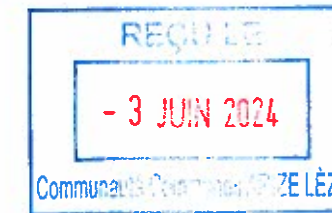
Ces extensions devront être financées selon les trois mécanismes suivants :

- La taxe d'aménagement,
- La convention de projet urbain partenarial (PUP),
- La participation pour équipement exceptionnel.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

La Présidente du SMDEA

Christine TEQUI



Saint Paul de Jarrat, le 18 mai 2024

DIRECTION TECHNIQUE
Pôle Urbanisme et SPANC
N. Réf. : URBA-CLE-18052024
Contact : Caroline LEDUN
☎ 05.61.04.09.00 ✉ urbanisme@smdea09.fr

Monsieur le Président
Communauté de Communes Arize-Lèze
Route de Foix
09130 LE FOSSAT

Objet : PLUi arrêté

Monsieur Le Président,

Suite à la prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 26 juin 2019, vous sollicitez le SMDEA pour avis sur le PLUi arrêté par le Conseil Communautaire le 28 février 2024.

Les 27 communes de la communauté de communes Arize Lèze ont transféré leurs compétences en matière d'eau potable et d'assainissement des eaux usées au SMDEA, ce qui au sens de l'article L5721-6-1 du code général des collectivités territoriales « entraîne de plein droit le transfert des biens, équipements et services publics » ainsi que « l'ensemble des droits et obligations qui leurs sont attachés ».

Le SMDEA est par conséquent fondé, en matière d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, à intervenir en qualité de maître d'ouvrage sur le territoire intercommunal.

Le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement reprennent les éléments du porter-à-connaissance transmis par le SMDEA à l'Etat.

RAPPEL SUR LE PADD

Le PADD de la communauté de communes s'articule autour de 3 axes :

**Objectif démographique :
+ 1000 habitants à l'horizon 2035**

- **Axe 1** : un territoire en évolution constante au service de sa population
- **Axe 2** : un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité
- **Axe 3** : des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux

REGLEMENT DU PLUi

Article 5. La gestion des eaux usées

[...] L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite [...]



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU SYNDICAT MIXTE DÉPARTEMENTAL DE L'EAU
ET DE L'ASSAINISSEMENT

DÉLIBÉRATION N°2750
OBJET

Approbation du projet de zonage d'assainissement avant enquête
publique pour la commune du MAS D'AZIL

L'an deux mille vingt-quatre et le neuf du mois d'avril, de 17h00 à 18h00, le Conseil d'Administration du Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement, dûment convoqué, s'est réuni dans les locaux du SMDEA, sous la présidence de Monsieur Jérôme BLASQUEZ, 1^{er} Vice-Président.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS EN EXERCICE		25
ADMINISTRATEURS PRÉSENTS		17
Raymond BERDOU, Daniel BESNARD, Jérôme BLASQUEZ, Jean-Pierre BOIX, Elisabeth CLAIN, Jacques ESCANDE, Joëlle EYCHENNE, Jean-Paul FERRÉ, Alain GARNIER, Daniel GONCALVES, Patrick LAFFONT, Alain MAYODON, Thierry PORTET, Alain ROCHET, Marc SANCHEZ, Jean-Claude SERRES, Pierre VIEL		
ADMINISTRATEURS EXCUSÉS		5
Louis MARETTE, Alain METGE, Jean-Michel SOLER, Christine TÉQUI, André VIDAL		
ADMINISTRATEURS ABSENTS		3
Henri BENABENT, Christian LOUBET, Francis MAGDALOU		
POUVOIRS		1
Christine TÉQUI	donne pouvoir à	Jérôme BLASQUEZ

Secrétaire de séance : Élisabeth CLAIN

Considérant que le SMDEA exerce la compétence en matière d'assainissement sur le territoire de la commune du MAS D'AZIL, depuis le 5 juillet 2005.

Considérant que :

- Le SMDEA est seul compétent pour la mission d'assainissement ;
- Le zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé par le SMDEA après enquête publique le 11/07/2023 à l'issue de l'étude de schéma directeur, sur la base du PLUi Arize en vigueur en date du 12/05/2015

Considérant le PLUi Arize Lèze arrêté le 28/02/2024 apporte des modifications aux orientations d'aménagement :

- Suppression des OAP du PLUi 2015, soit – 57 habitations.
- Création de 2 OAP pour un total de + 43 logements.

Considérant que la capacité de traitement de la station d'épuration est suffisante,

Il est proposé de modifier le zonage assainissement afin de le mettre en adéquation avec le PLUi Arize Lèze arrêté le 28/02/2024 et de procéder à une enquête publique conjointe avec le PLUi ;

Par conséquent, le SMDEA doit approuver le projet de zonage d'assainissement, après enquête publique, pour qu'il soit opposable aux tiers.

Où l'exposé de Monsieur le premier vice-président du SMDEA, Jérôme BLASQUEZ, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :

- **APPROUVE,**

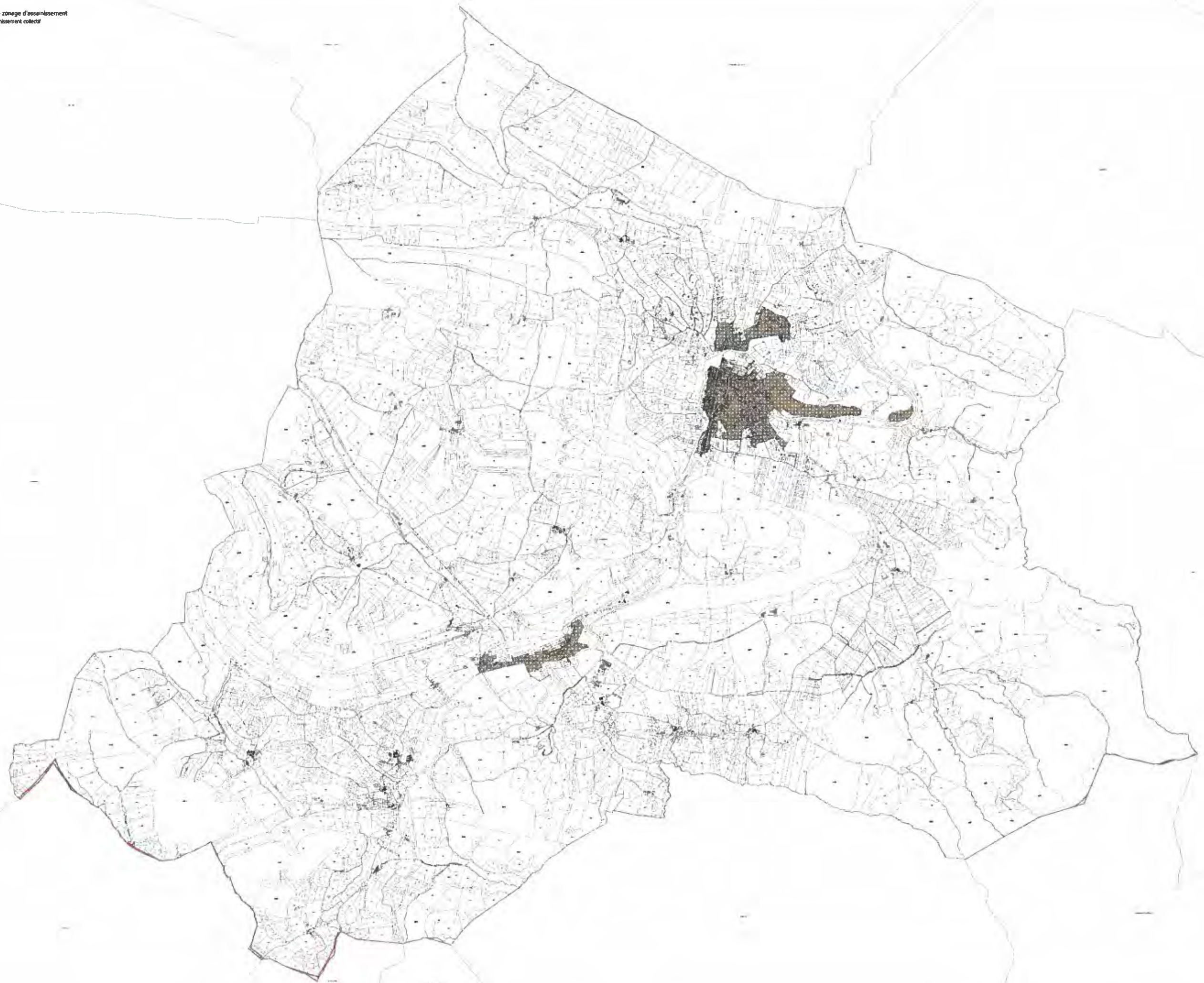
Ledit zonage d'assainissement

- **AUTORISE,**

Madame la Présidente à mettre en place le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du MAS D'AZIL.

Le 1^{er} Vice-Président du SMDEA,

Jérôme BLASQUEZ





EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU SYNDICAT MIXTE DÉPARTEMENTAL DE L'EAU
ET DE L'ASSAINISSEMENT

DÉLIBÉRATION N°2749

OBJET

Approbation zonage assainissement avant enquête publique commune
de Castéras

L'an deux mille vingt-quatre et le neuf du mois d'avril, de 17h00 à 18h00, le Conseil d'Administration du Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement, dûment convoqué, s'est réuni dans les locaux du SMDEA, sous la présidence de Monsieur Jérôme BLASQUEZ, 1^{er} Vice-Président.

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS EN EXERCICE	25
ADMINISTRATEURS PRÉSENTS	17
Raymond BERDOU, Daniel BESNARD, Jérôme BLASQUEZ, Jean-Pierre BOIX, Elisabeth CLAIN, Jacques ESCANDE, Joëlle EYCHENNE, Jean-Paul FERRÉ, Alain GARNIER, Daniel GONCALVES, Patrick LAFFONT, Alain MAYODON, Thierry PORTET, Alain ROCHET, Marc SANCHEZ, Jean-Claude SERRES, Pierre VIEL	
ADMINISTRATEURS EXCUSÉS	5
Louis MARETTE, Alain METGE, Jean-Michel SOLER, Christine TÉQUI, André VIDAL	
ADMINISTRATEURS ABSENTS	3
Henri BENABENT, Christian LOUBET, Francis MAGDALOU	
POUVOIRS	1
Christine TÉQUI	donne pouvoir à Jérôme BLASQUEZ

Secrétaire de séance : Elisabeth CLAIN

Considérant que le SMDEA exerce la compétence en matière d'assainissement sur la commune de Castéras, depuis le 5 juillet 2005.

Considérant que :

- Le SMDEA est seul compétent pour la mission d'assainissement ;
- Le zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé par le SMDEA après enquête publique le 21/09/2021 à l'issue de l'étude de schéma directeur.

Le projet de zonage d'assainissement doit être soumis à enquête publique.

Considérant que le SMDEA doit approuver le projet de zonage d'assainissement avant enquête publique.

Considérant que le PLUi Arize Lèze arrêté le 28/02/2024 prévoit la création d'une zone AU correspondant à 3 à 5 logements ;

Considérant que la capacité de traitement de la station d'épuration est suffisante et que la zone AU projetée est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, il est proposé de modifier le zonage assainissement afin de le mettre en adéquation avec le zonage du PLUi Arize Lèze et de procéder à une enquête publique conjointe avec le PLUi.

Où l'exposé de Monsieur le premier vice-président du SMDEA, Jérôme BLASQUEZ, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :

▪ **APPROUVE,**

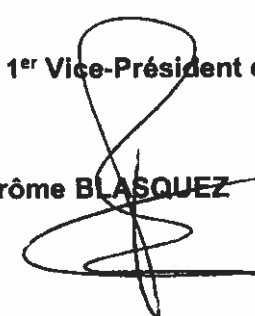
Ledit zonage d'assainissement

▪ **AUTORISE,**

Madame la Présidente à mettre en place le présent zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Castéras.

Le 1^{er} Vice-Président du SMDEA,

Jérôme BLASQUEZ





Projet de zonage d'aménagement
2023 Aménagement collectif



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**DU SYNDICAT MIXTE DÉPARTEMENTAL DE L'EAU
ET DE L'ASSAINISSEMENT**

DÉLIBÉRATION N°2756

OBJET

Approbation zonage assainissement AVANT enquête publique

LE CARLA-BAYLE

L'an deux mille vingt-quatre et le quatorze du mois de mai de 17 h 00 à 18 h 30, le Conseil d'Administration du Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement, dûment convoqué, s'est réuni dans les locaux du SMDEA, sous la présidence de Madame Christine TÉQUI, Présidente du SMDEA.

Présents : Henri BENABENT, Raymond BERDOU, Daniel BESNARD, Jérôme BLASQUEZ, Elisabeth CLAIN, Jacques ESCANDE, Joëlle EYCHENNE, Jean-Paul FERRÉ, Alain GARNIER, Daniel GONCALVES, Patrick LAFFONT, Alain MAYODON, Alain METGE, Thierry PORTET, Alain ROCHET, Jean-Claude SERRES, Christine TÉQUI.

Excusés :
Jean-Pierre BOIX, Louis MARETTE, Marc SANCHEZ, Jean-Michel SOLER, Pierre VIEL

Absents :
Christian LOUBET, Francis MAGDALOU, André VIDAL,

Procuration :
Jean-Pierre BOIX donne pouvoir à Elisabeth CLAIN
Pierre VIEL donne pouvoir à Christine TEQUI
Jean-Michel SOLER donne pouvoir à Jérôme BLASQUEZ

Secrétaire de séance : Jérôme BLASQUEZ



Considérant que le SMDEA exerce la compétence en matière d'assainissement sur le territoire de la commune de Carla Bayle, depuis le 5 juillet 2005.

Considérant que le SMDEA est seul compétent pour la mission d'assainissement ;

Considérant que le projet de zonage assainissement des eaux usées a été approuvé par le SMDEA avant enquête publique le 09/03/2020 à l'issue de l'étude de schéma directeur.

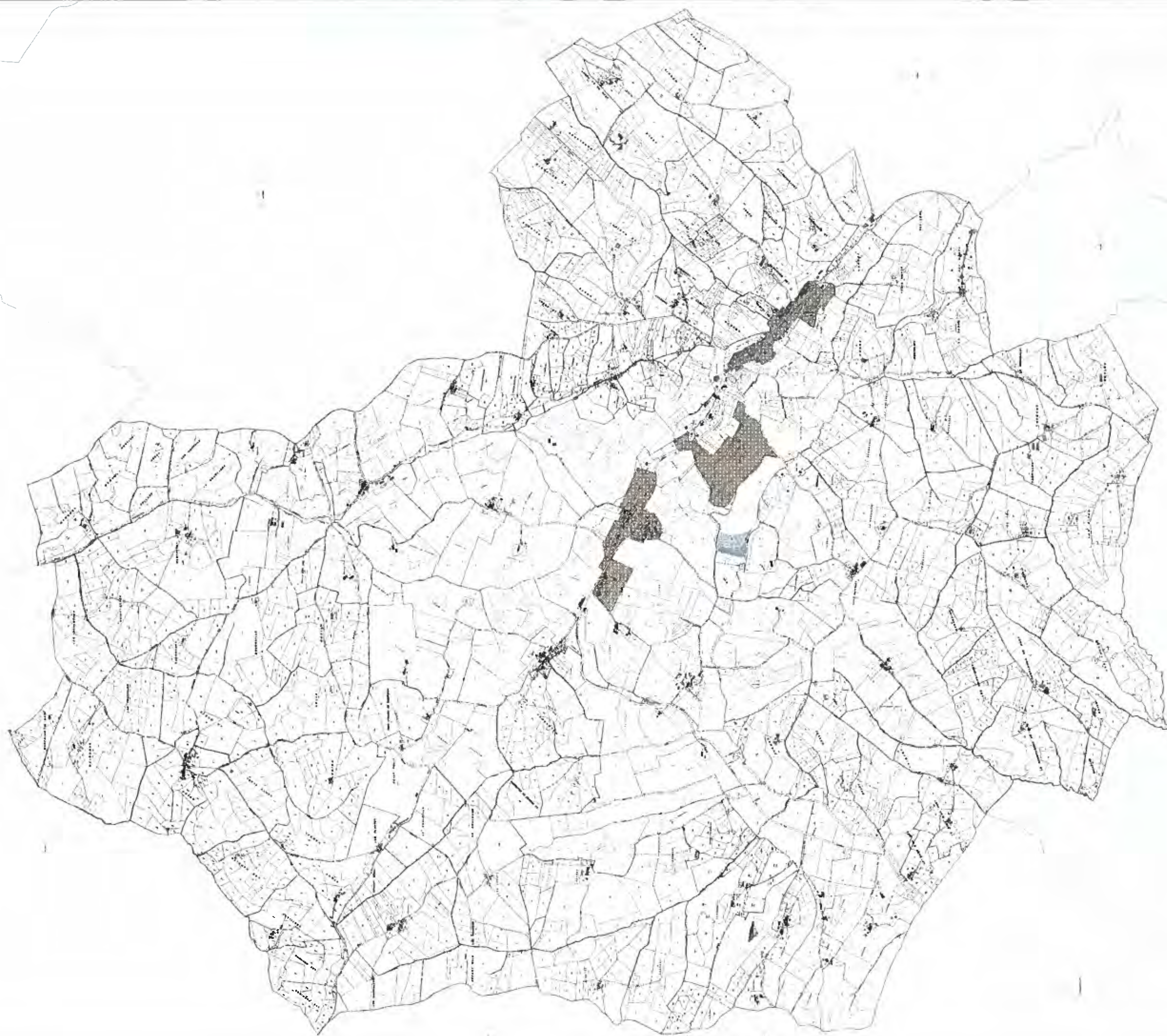
Considérant qu'il convient de modifier ce projet de zonage au regard de l'étude préliminaire réalisée en mars 2024 pour le raccordement des effluents du bourg à la station d'épuration du Lac. Le projet de zonage assainissement est également modifié afin de le mettre en adéquation avec le PLUi arrêté par la Communauté de Communes Arize Lèze le 28/02/2024.

Considérant que les modifications apportées sont la suppression de la parcelle ZE 80 de la zone d'assainissement collectif.

Considérant la modification du tracé projeté pour le raccordement des effluents du bourg à la station d'épuration du Lac,

Considérant que cette parcelle ne pourra pas être raccordée au réseau public d'assainissement.

Considérant que la capacité de traitement de la station d'épuration est suffisante et que la zone AU projetée est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, il est proposé de modifier le zonage assainissement afin de le mettre en adéquation avec le zonage du PLUi Arize Lèze et de procéder à une enquête publique conjointe avec le PLUi.



Foix, le 04 JUIN 2024



Communauté de communes Arize Lèze
A l'attention de
Mr le Président
Route de Foix
09130 LE FOSSAT

NOTIFICATION

Délibération de la Commission Permanente sur la mise à l'arrêt du PLU de la Communauté de Communes de Arize Lèze

P.J.: délibération, annexes et avis des services du Conseil départemental.

Monsieur le Président,

Dans sa séance du 06 Mai 2024, la Commission Permanente du Conseil départemental de l'Ariège a examiné le dossier de la mise à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Arize Lèze, arrêté le 28 février 2024.

J'ai le plaisir de vous informer que la Commission Permanente du Conseil Départemental a émis un avis favorable à ce projet de plan local d'urbanisme, assorti de quelques remarques et observations repris dans la synthèse des avis des services du Département, annexée à la délibération ci-jointe.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

La Présidente du Conseil départemental



Christine TEQUI

**DIRECTION DE L'ATTRACTIVITÉ DU
TERRITOIRE ET DE
L'ENVIRONNEMENT**

**Service Départemental d'Instruction
des Autorisations d'Urbanisme**
Dossier suivi par Marie MARQUES
mmarques@arlege.fr
05 61 67 75 50

ANNEXE TECHNIQUE

REMARQUES ET OBSERVATIONS DU SDIAU SUR

LE PLUI DE L'ARIZE-LEZE ARRETE

Règlement écrit

L'OAP thématique densification est un élément important de votre projet de PLU et un renvoi vers cette OAP lui donnerait plus de visibilité et d'opposabilité. Un paragraphe dans les dispositions générales précisant que cette OAP thématique densification devra être respectée, pourrait également préciser que :

- Lorsque l'OAP sectorielle encadre la densité, c'est la densité de celle-ci qui est applicable et non celle de l'OAP thématique,
- Cette OAP thématique s'applique à toute demande d'urbanisme comprenant une destination habitation (construction principale ou annexe), éventuellement, qu'en cas d'opération mixte, une construction de plus de 100 (?) m² avec une autre destination sera comptabilisée comme un logement dans le calcul de la densité,
- Elle ne s'applique pas si l'unité foncière présentait un logement à la date d'approbation du PLUI (comme vous me l'aviez indiqué en réunion),
- Elle s'applique ou pas aux hébergements touristiques.

P19 : Il n'est pas possible d'autoriser la construction d'équipement public et d'intérêt collectif en zone A et N. Ce paragraphe peut cependant préciser que leur aspect extérieur n'est pas réglementé

P20 : Il pourrait être précisé ce qui est possible sur un ER : clôture, annexe démontable...

P20 : Patrimoine bâti : Seule la préservation est autorisée. Tout projet de modification sera donc refusé (les extensions, les modifications de volets et menuiseries, ajout d'une baie, ...).

P21 : Points de vue : Il faut prévoir un zonage de la zone tampon de 10 m au niveau de la cartographie SIG (sinon cela risque de ne sera pas appliqué). Il faut absolument expliciter ce qui est possible ou non possible dans les cônes de perspectives visuelles. Par exemple, la limitation des hauteurs des constructions.

P21 : Élément paysager : Est-il possible de créer un nouvel accès pour une nouvelle construction ?

P25 : Si vous voulez imposer la tuile pour les logements (et hébergements touristiques...), il faut changer la rédaction : « les toitures seront en tuile... ». Pourquoi imposer le monochrome si la couleur doit être « à dominante rouge » ? Le bac-acier est autorisé même sur les grosses annexes et

sur les bâtiments d'activité en centre-bourg ? Vous pouvez « éventuellement ajouter une exception pour les :

- Vérandas et pergolas (sinon elles seront refusées)
- Les extensions et les annexes accolées qui pourraient n'avoir qu'un pan
- Les toitures terrasses sur la totalité des petites annexes isolées (carport...)

P26 : Les lames PVC pour les clôtures sont-elles autorisées ? Je ne comprends pas bien la phrase sur le calcul de la hauteur des clôtures dont une partie sert de soutènement. J'ai l'impression que la volonté est de la mesurer à partir du terrain le plus haut, qu'il soit à l'intérieur ou à l'extérieur du terrain. Il est question de terrain naturel, alors que le schéma page 27 mesure la hauteur selon le terrain fini.

P28 : Il pourrait être ajouté la possibilité que les stationnements soient plantés ou ombragés par des ombrières photovoltaïques.

P30 : Sur la multiplication des accès, l'idéal pour l'instruction est d'avoir une règle claire, par exemple : Une demande d'urbanisme ne pourra pas créer plus de 3 accès sur une même voie. Au-delà, un permis d'aménager devra être déposé avec une voie commune pour les lotissements. En deçà, il peut être demandé d'accoler les accès sauf impossibilité foncière.

P30 : Pour les accès trop longs, nous en avons parlé à la première réunion, il me semble finalement que la rédaction actuelle sera facilement contournée en aménageant un stationnement proche de la voie communale. La distance devrait peut-être être mesurée entre la voie et la maison, selon l'accès prévu entre les deux.

P31 : Pourquoi déréglementer les stationnements en dehors des zones U et AU ? Des stationnements sont créés pour les logements agriculteurs, les changements de destinations ...

P32 : Le service risque est en train d'évoluer sur l'interdiction des infiltrations en glissement de terrain, il accepte à présent l'infiltration surfacique s'il n'y a pas d'exutoire.

P83 : **Il est illégal d'autoriser la construction de gîtes en zone A** (et idem pour la zone N) sans dispositif particulier (STECAL, repère pour changer de destination, micro zonage U ou AU). Une disposition illégale n'est pas applicable.

P84 : Extensions : est-ce qu'il peut être associé un changement de destination pour créer un logement et une extension (le logement n'est pas existant à la date d'approbation) ? Il manque la fin de la phrase pour le cas particulier de l'extension dans le volume d'une grange accolée.

P84 Annexes : pour une cohérence avec la règle de recul des 5 m des annexes en limite de zone A (et idem pour la zone N). Il pourrait être ajouté que si la maison est en zone U, l'annexe est autorisée en zone A (ou N) qu'en cas d'impossibilité foncière en zone U (ou alors il faut enlever cette règle de recul de 5m).

P93 : Êtes-vous certains que l'interdiction des exploitations agricoles en zone N ne posera pas de problème ? Nous avons actuellement le PC00910524A0004 au nom d'Olivier (parcelle A-1323) sur Daumazan sur Arize pour un bâtiment agricole sur un terrain qui sera classé en zone N. Les bâtiments pour l'exploitation forestière devraient être soumis à la démonstration de leur nécessité pour une exploitation consistante et pérenne.

Atlas des changements de destination

L'idéal serait d'avoir des photos. Cela permettrait de s'assurer qu'il ne s'agit que de bâtiments actuellement clos. La fermeture d'une construction ouverte est assimilée à une nouvelle construction et non à un changement de destination d'une surface de plancher existante.

- P7 : Il y a une seule étoile pour plusieurs constructions accolées. L'étoile porte sur la totalité ou uniquement la partie centrale ?
- P9 : Le bâtiment est-il une ruine ? Il est très isolé, son raccordement aux réseaux est-il possible ?
- P11 : L'étoile n'est que sur la partie droite du bâtiment, la partie gauche n'est donc pas concernée ? Où se situe la limite ?
- P12 : Le bâtiment est en ruine, avez-vous prévu d'associer une reconstruction à l'identique et un changement de destination ? Avez-vous vérifié que les conditions sont réunies (démolition il y a moins de 10 ans, construction légale, le PPR ne s'y oppose pas) ? Le bâtiment en photo aérienne est plus grand qu'au cadastre, il y a-t-il une extension illégale ?
- P13 : L'étoile n'est pas exactement au même endroit entre la photo et le plan. Quelle partie est concernée par l'étoile ?
- Etc.

OAP sectorielles

P7 : Par définition une MI peut avoir 2 logements.

P8 : Le décalage de l'ouverture des zones semble bien trop permissif. Il suffit qu'un propriétaire soit vendeur (« disponibilité foncière favorable ») pour autoriser le projet. Le calendrier pour phaser les OAP perd toute son utilité. Seule la phrase sur les 80% serait à conserver, en ajoutant éventuellement, qu'il est possible de réaliser une OAP plus tardivement que prévu.

P9 et 10 : La tête de colonne doit pas être « estimation logement », mais « nombre de logements demandés »

Pour toutes les OAP, il serait préférable de ne mettre qu'une seule règle de densité : il doit être réalisé entre x et x logements.

Pour toutes les OAP : Il est souvent difficile d'identifier à quoi correspondent les chiffres avec la légende. La légende ne correspond pas exactement aux dessins sur les schémas. Il faudrait enlever les chiffres et avoir une légende qui correspond clairement (par exemple il y a 2 verts p22, mais un seul dans la légende). Il ne faut pas prévoir de haies ou de plantations à l'extérieur de la zone, sinon elles ne seront pas réalisées. Il faut clarifier ce qui est possible ou pas dans les cônes de vue.

P14 : Il vaut mieux réduire la zone constructible plutôt que d'imposer des fonds de parcelles libres de toute construction. Où commence le fond de parcelle ?

P17 : Que signifie limiter les vis-à-vis ? Il faut interdire les baies vitrées plein sud ? Ce qui serait contradictoire avec l'optimisation des façades au sud demandée. Il serait préférable de définir une zone d'implantation. Il devrait être demandé une unique opération d'ensemble, cela évitera que le lot à l'entrée soit accordé par DP division.

P20 : Que signifie quelques m ? Une distance doit être définie. Souhaitez-vous imposer un regroupement des accès ? La limitation des vis-à-vis au nord n'est pas adaptée car la zone n'est pas constructible.

Etc.

Service Aménagement urbain et déchet

Dossier suivi par : G. DANDO

Tél : 05.61.02.09.09 – Poste 0182

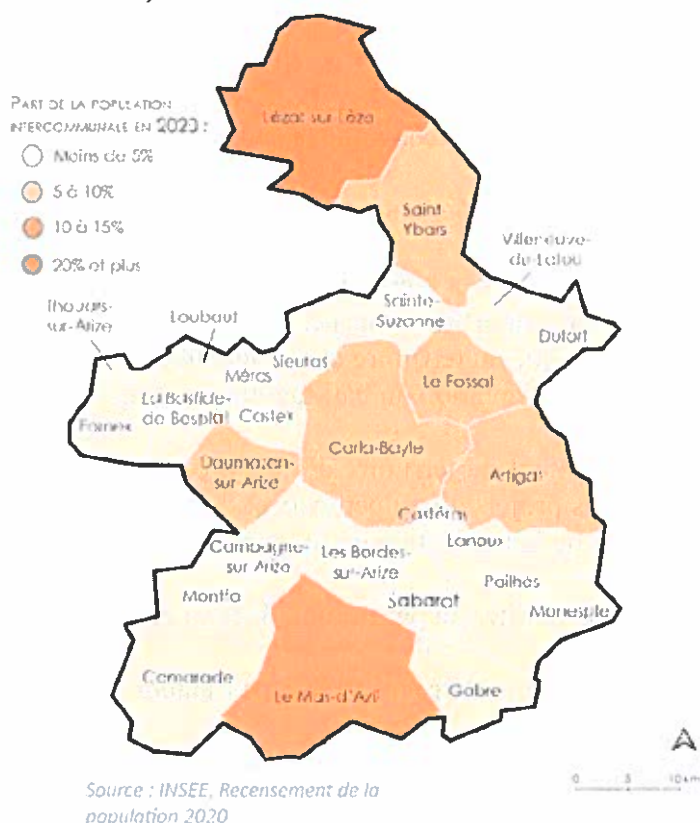
E mail : gdando@ariego.fr

**AVIS des services
Projet de PLUI de la Communauté de Communes d'Arize
– Lèze (CCAL)**

PHASE 3 : PLUI Arrêté

**A- La Communauté de Communes - présentation
synthétique :**

Au 1er Janvier 2017, les deux communautés de communes de l'Arize et de la Lèze ont fusionné pour former une seule communauté de communes d'Arize-Lèze. Situé au Nord du Département de l'Ariège, ce territoire est constitué de 27 communes (Cf. carte ci-dessous) et accueille une population de 10 982 habitants (INSEE 2020).



La communauté de communes Arize Lèze se situe dans la région Occitanie, au Nord du département de l'Ariège. La route départementale D919 traverse du Nord au Sud-Est le territoire intercommunal. Cette dernière met en connexion le territoire avec l'autoroute A64 au Nord et l'autoroute A66 au Sud, axes majeurs de la région permettant de rejoindre les différents pôles régionaux que sont Toulouse, Tarbes, Pamiers ou Foix. L'intercommunalité dispose ainsi d'un positionnement stratégique au cœur de plusieurs agglomérations d'importance. Le Nord du territoire est notamment influencé par la dynamique du pôle toulousain.

Sa situation intermédiaire entre les pôles urbains du Sud- Ouest (Toulouse, Foix, Pamiers, Saint-Gaudens) et les Hautes Pyrénées animés tout deux par des dynamiques touristiques saisonnières, confère également au territoire de l'Arize Lèze des potentiels d'attractivité non loin de la frontière espagnole. Ce territoire de moyennes montagnes regorge d'une diversité géologique, topographique et paysagère exceptionnelle.

La position particulière de l'Arize Lèze au coeur des pré- Pyrénées, son socle géologique et hydrologique en font un territoire de contraintes pour l'aménagement et les fonctions urbaines. Il est ainsi soumis à de nombreux risques naturels avec lesquels il faut composer : feux de forêts, mouvements de terrains, retraits et gonflement des argiles, inondations.

Le risque inondation est celui qui touche le plus les communes du territoire, les villages s'étant développés à proximité des deux cours d'eau principaux qui le traversent : l'Arize et la Lèze.

B- Elaboration du PLUI

La Communauté de Communes a prescrit l'élaboration de son PLUI par délibération en date du 26 juin 2019 avec les objectifs suivants :

- 1) Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, du maintien de la biodiversité et des espaces naturels, en :
 - favorisant la réhabilitation des logements vacants et la reconquête des centres anciens
 - suscitant et relançant l'attractivité démographique du territoire par la mise en place des conditions nécessaires (services, activités...) à l'accueil d'une nouvelle population,
 - encourageant une offre de logement diversifiée adaptée aux différentes catégories de populations,
 - préservant l'atout déterminant que constitue le cadre de vie offert par le territoire;
- 2) Prendre en compte l'urgence climatique et le respect de l'environnement en :
 - s'appuyant sur les trames vertes et bleues pour préserver les corridors écologiques
 - privilégiant une gestion économe de l'espace,
 - intégrant le bilan énergétique du territoire et en incitant aux « déplacements doux »
 - créant des conditions d'implantation du bâti favorisant les économies d'énergie
- 3) Orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour
- 4) Mettre en valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié

Les documents cadres existants et devant être intégrés dans l'élaboration du PLUI sont les suivants :

- Le SDAGE ADOUR-GARONNE
- Le SAGE des Bassins versants des Pyrénées Ariégeoises (en cours d'élaboration)
- LE SRCE
- Le SRCAE midi pyrénéen
- Le SRADDET (en cours de révision)
- La charte du PNR PA (en cours de révision)
- Le territoire n'est pas couvert par un SCOT

Le projet de PLUi doit également poursuivre une trajectoire de sobriété foncière et intégrer des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols exigés par la loi Climat et Résilience (LCR). En effet, la LCR n° 2021-1104 du 22 Août 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées. La LCR a également fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années, soit à horizon 2032.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront être intégrés dans les PLU(i) avant le 22 août 2027, que le territoire soit ou non couvert par un SCOT, sans quoi aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans une zone AU du PLU(i) jusqu'à l'entrée en vigueur du document modifié ou révisé en conséquence.

C) Objectifs poursuivis, PADD, propositions du PLUI :

- Grands axes de développement :

Le PADD est un document qui fixe les grandes orientations de l'intercommunalité pour les années à venir. La traduction réglementaire est partiellement basée sur ce document.

Le PADD s'articule autour de 3 axes construits à partir des objectifs portés par la communauté de communes, renforcés par la prise en compte des enjeux qui ressortent du diagnostic du territoire et de l'état initial de l'environnement.

AXE 1 : UN TERRITOIRE EN EVOLUTION CONSTANTE AU SERVICE DE SA POPULATION

- Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée
- Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants
- Définir un projet de développement adapté aux enjeux du changement climatique et de santé publique
- Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous(tes)
- Faire du « Bien vivre ensemble » une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations

AXE 2 : UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ SOURCE D'ÉCONOMIE ET D'ATTRACTIVITÉ

- Protéger l'agriculture et accompagner son évolution
- Développer et renforcer les filières économiques du territoire
- Poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs
- Conforter l'offre commerciale du territoire
- Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire

AXE 3 : DES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET HARMONIEUX

- Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue
- Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles
- Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire
- Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés
- Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

- Développement projeté et besoin en foncier :

Le projet prévoit un pourcentage de croissance de 0.55% /an et ainsi l'accueil de 1000 habitants sur 17 ans, ce qui correspond à un besoin de 800 logements (700 neufs et 100 logements en sortie de vacance). La communauté de communes a comme objectif de réaliser la moitié des logements en densification et souhaite une densité moyenne de 12 logements / ha à l'échelle du territoire.

D) Remarques des services du Conseil Départemental

- Direction des routes départementales (DRD)

OAP de La Bastide-de-Besplas

La multiplication des accès sur la route D26 n'est pas souhaitable (3 accès). Hors agglomération, l'accès unique doit être privilégié, avec une desserte intérieure du terrain d'assiette en « râteau ».

Au-delà des considérations de sécurité routière, la multiplication des accès sur une route en présence d'un fossé de faible section est un frein à l'écoulement des eaux d'assainissement de la plateforme routière.

Autres remarques

Rappeler dans les OAP et aux articles 5 et 6 du règlement écrit, que le déversement des eaux traitées après assainissement et des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdit et soumis à dérogation si la nature des sols ne permet pas l'infiltration.

Les prospectus en zones A et N (correspondant aux zones hors agglomération généralement) relèvent d'un compromis satisfaisant.

- Direction de l'Attractivité, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (DAATE)

Règlement Ecrit et Graphique

L'avis du Service Départemental d'Instruction des Autorisation d'Urbanisme (SDIAU) est joint en **Annexe 1** de ce document. Il s'agira de prendre en compte les remarques effectuées pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

PDIPR : Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

La communauté de communes Arize-Lèze est concernée par plusieurs itinéraires de randonnée d'intérêt départemental, inscrits ou en voie d'inscription au PDIPR.

Afin de fiabiliser l'assise foncière de ces itinéraires du PDIPR, les passages en propriété privée doivent faire l'objet de conventions de passage signées des propriétaires. Néanmoins ces conventions sont précaires et révocables.

Le PLUi prévoit la préservation des sentiers de randonnées existants ou à créer via l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Les linéaires de sentiers concernés sont répertoriés sur le règlement graphique mais ces deux itinéraires n'ont pas été identifiés.

Toutefois, la procédure la plus fiable pour garantir la maîtrise du foncier - et ainsi la continuité des itinéraires - reste l'acquisition, par la commune des assiettes foncières. Ainsi, il serait judicieux de mettre en emplacement réservé les parcelles privées (ou portion de parcelle constituant le chemin) concernées par ces itinéraires.

Deux itinéraires d'intérêt passent dans des propriétés privées difficilement évitable : le sentier du solitaire sur la commune du Mas d'Azil et la boucle des Dolmens sur les communes du Mas et de Camarade. Proposer le classement en emplacement réservé des parcelles concernées serait une première étape pour maîtriser ce foncier et pérenniser la pratique d'activités de pleine nature.

Tourisme

Plusieurs projets touristiques sont répertoriés dans le PLUi et permettent de répondre en partie aux besoins identifiés sur le territoire par une étude menée par le cabinet Alliance et commanditée par le Conseil Départemental sur l'offre en hébergement touristique sur le Département.

Communauté de Communes Arize - Lèze

7 % des lits marchands ariégeois



Contexte touristique

- Territoire porte d'entrée de l'Ariège, à moins d'1h de Toulouse mais encore peu développé sur le plan du tourisme loisirs
- 2 pôles principaux : village artisanal de Carla Bayle et Le Mas d'Azil - Grand Site Occitanie
- Nombreuses résidences secondaires (1 040 / 6 731 logements en 2019)
- Forte saisonnalité

Caractéristiques des hébergements

- 2 434 lits touristiques marchands
- Poids très important des résidences de tourisme - 45% des lits marchands
- Faiblesse des offres à la nuitée : absence d'hôtellerie et 80 lits en chambres d'hôtes

Tendances observées / enjeux

- Pression résidentielle élevée et tendance à la perte de lits touristiques, transformation de lits marchands en lits non marchands (en cours à la Résidence Château de Cazalères)
- Tendance à la perte des hébergements de groupes (capacité ~ 15 lits)
- Création de nouveaux hébergements qui misent sur la qualité, le ressourcement, le bien-être et qui fonctionnent bien
- Perte d'offres à la nuitée - fermetures de chambres d'hôtes
- Hébergements vieillissants

Points de vigilance

- Résidences de tourisme
- Gîtes de grande capacité
- Chambres d'hôtes
- Requalification des friches dans le contexte ZAN = action engagée en 2020 avec l'EPF Occitanie

Potentiels de développement

Potentiels	Offres Cibles
Loisirs de proximité - excursionnisme	Activités et sites de visite, saison allongée
Séjours de proximité Séjours familiaux et thématiques	Hébergements insolites - PLUi en cours d'élaboration Hébergements qualitatifs avec thématisation agricole, circuits courts, développement personnel Diversification agricole + activités accessibles dans des territoires de plaines et de vallées basses
Camping - Car	Aires de camping-car attractives
Séminaires d'entreprises	Hébergements collectifs avec équipements adaptés

Sites identifiés

- Centre de vacances à Castagnès - Mas d'Azil : bien communal fermé, besoin de réinvestissement

SAGE des bassins versants des Pyrénées Ariégeoises

En Page. 387/388 du RP, il faudrait également préciser que le SAGE a comme objectif la protection des Zones Humides (certaines zones humides sont priorisées par bassin Versant).

Le SAGE devra également prévoir un objectif de diminution de 10% des volumes d'eau consommés pour chaque type d'usager (Plan National Eau) qui sera ensuite décliné sur les territoires par les gestionnaires.

Cela aura forcément un impact sur les futures autorisations d'urbanismes notamment dans les zones dites "en tension".

Objectif de croissance

L'objectif affiché dans le PADD à l'horizon 2035 est d'accueillir 1000 habitants supplémentaires. Un taux de croissance démographique de 0.55% par an est donc retenu.

Le besoin en logement identifié est de 800 logements.

Ce besoin correspond à :

- 485 logements nécessaires pour le maintien de la population au vu du desserrement des ménages (retenu à 1.92 au lieu de 2.10 en 2018).
- 65 logements nécessaires pour combler la perte de logement liée au passage de certains logements en résidence secondaire.
- 470 logements nouveaux pour l'accueil des 1000 habitants prévus (avec une taille de ménage correspondante à 2.15 personnes / logement)

Soit un besoin de 1020 logements.

Les 1020 logements nécessaires à ce scénario sont prévus de la sorte :

- 100 logements en sortie de vacance
- 120 logements en renouvellement urbain (changements de destination / division de logements existants)

Soit un reste à construire égal à : $1020 - 220 = 800$ logements

Le PADD stipule notamment que la moitié du besoin en logement devrait se faire en densification de la trame urbaine soit 400 logements.

Le besoin en extension urbaine pour la création des 400 logements restants représenterait ainsi, pour un objectif de densité moyen à 12 logements / ha à : 33.3 Ha.

Dans les faits, le PLUi est compatible avec les objectifs du PADD car 395 logements sont prévus en densification (dents creuses, division parcellaires, friches). Les 405 logements restants devront donc être réalisés en extension urbaine pour une surface de 25.8 Ha (p323 du RP) soit une densité moyenne à l'échelle du territoire égale à 15.7 logements / Ha.

Attention, sur ce point le nombre de logements prévus en densification est différent entre le tableau récapitulatif de la P321 (sommes égale à 395) et le bilan de la production de logements (p320) qui annonce 403 logements.

Logements sociaux

La communauté de commune n'est pas soumise à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU.

L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux dont les communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de la CCAL.

Pour autant, le diagnostic relève une faiblesse de l'offre locative sociale avec seulement 49 logements HLM en 2020.

A ce titre, les bilans du PIG et de l'OPAH-RU comptabilisent 17 logements locatifs sociaux réalisés. Il aurait été opportun de relever également les logements sociaux communaux par communes.

Il aurait été intéressant, au vu du manque sur le territoire, de se fixer des objectifs de création de logements locatifs sociaux dans les OAP sectoriels même si le PLUi ne revêt pas un volet Habitat.

La réhabilitation de logements vacants

P48 du RP, 671 logements vacants ont été identifiés en 2018 sur le territoire de la Communauté de communes contre 703 en 2013. Les sources ne sont pas citées. Comment ont été comptabilisés les logements vacants ? En l'occurrence, L'INSEE 2020 répertorie 637 logements vacants.

La CCAL prévoit une sortie de vacance de 100 logements sur la durée de vie du PLUi, ce qui permettrait de passer de 9.5 % de taux de vacance à 7.5 %, proche du taux de vacance normale pour assurer la fluidité des parcours résidentiels (environs 7 %).

Cet objectif est en adéquation avec la politique « Habitat » de la collectivité, le Programme d'Intérêt Général (PIG), les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat valant Renouvellement Urbain (OPAH-RU), les conventions Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT). Cette politique permet de reconquérir les logements vacants du territoire en facilitant leur réinvestissement par la mise en place d'un accompagnement financier des propriétaires.

Potentiel de densification

Dents creuses

La collectivité a identifié de façon très précise les parcelles considérées en dents creuses pouvant être mobilisés. En p 320 du RP, il est écrit que les dents creuses identifiées comme mobilisables sont toutes intégrées dans la consommation d'espace. Les parcelles non mobilisables ont toutes été zonées en A ou N. Les dents creuses mobilisables permettraient la production de 275 logements.

Que sont alors les 19 Ha de dents creuses identifiés dans le tableau P323 comme étant des dents creuses non consommées ?

Mutations parcellaires

Le territoire a établi le nombre de logement pouvant être réalisés grâce à des mutations parcellaires.

Il aurait été intéressant d'être plus explicite sur la méthode de calcul. A partir de quelle taille une parcelle est-elle considérée comme divisible ?

Un coefficient de pondération est appliqué selon l'armature territoriale :

- 25 % des logements potentiels sont retenus dans les « 4 centres » : soit 35 logements. Attention, ce nombre diffère entre la p320 et le tableau de la page 321.
- 10 % retenus pour les 8 bourgs : 8 logements
- 0 % pour les villages en raison de la faible pression foncière de ces secteurs.

Soit au total : 43 logements retenus comme réalisables en division parcellaire.

Friches

2 Friches ont été identifiées, une à Lézat sur lèze et une au Mas d'Azil, permettant la production de 80 logements.

D'une manière générale, le territoire a bien mené son étude et son analyse du potentiel de densification. Toutefois, pour plus de compréhension et de lisibilité, il serait intéressant de corréler le nombre de logements réalisables avec les surfaces allouées pour chaque thématique : dents creuses / divisions parcellaires / friches. Les données manquent de justification.

Densité

Le PADD prévoit une densité moyenne de 12 logements / Ha à l'échelle du territoire.

15 logements / Ha pour les « centres »

12 logements / Ha pour les « bourgs »

8 logements / Ha pour les « villages »

La p323 du RP présente le potentiel de logements estimés et conclut à une densité moyenne supérieure au PADD sur l'ensemble de la collectivité, égal à 15 logements /Ha (21 pour les centres, 12 pour les bourgs et 10 pour les villages), compatible donc avec les objectifs du PADD.

Une OAP de densification permet d'assoir et de clarifier comment les densités doivent être respectées en fonction de la taille des parcelles et de l'armature territoriale. Elle permet également d'assurer le maintien des potentiels de densification par des implantations autorisées permettant la densification future.

Toutefois, la densité minimum ne s'impose qu'à partir d'une certaine taille de parcelles (2500m² pour les villages, 2000 m² pour les bourgs et 1500 m² pour les 4 centres), ce qui affaiblit le principe de densification qu'annonçait le PADD.

Extension Urbaine (Hors densification)

Développement urbain global : 30.8 Ha

- 30.8 Ha pour toutes les zones AU (1AU, 1AUL, 1AUE, 2AU) dont 3.4 Ha en zone 2AU, fermés à l'urbanisation.
Attention, le tableau récapitulatif en p 322 du RP ne paraît pas à jour. En effet, les zones AU ne représentent que 23.32 Ha alors que rien que pour les zones 1AU la surface en extension est de 25.8 Ha (voir p 323).

Développement urbain à destination « Habitat » : 25.8 Ha

Loi Climat et Résilience (LCR)

La loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 Août 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées. La LCR a également fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années, soit à horizon 2032.

Selon le site officiel *artificialisation.developpement-durable.gouv.fr*, l'artificialisation des sols de la CCAL, entre 2011 et 2021, s'élève à 74.32 Ha. Le potentiel d'artificialisation pour les 10 ans à venir serait donc de la moitié, soit 37.16 Ha pour respecter la trajectoire ZAN.

Sachant que le PLUi va jusqu'en 2035, la consommation d'espace possible entre 2021 et 2035 est de 46,41 Ha

Le territoire ayant déjà consommé 9.9 Ha entre 2021 et 2024, il ne lui reste plus qu'un potentiel urbanisable de 27.26 Ha jusqu'à 2031 et donc de $(46,41 - 9,9) = 36,51$ jusqu'à 2035.

Au final, le bilan de la consommation du PLUi tel qu'arrêté de 2021 à 2035 est de **39 Ha**

- Dont 28,6 pour l'habitat
- Dont 7,2 pour activité économique et Touristique
- Dont 3,2 pour les équipements publics

Le PLUi identifie donc 39 Ha de consommation foncière d'ici 2035 (p318 du RP), en comptant les dents creuses mobilisables et les zones AU à comparer aux 36,51 Ha autorisés par la LCR soit un delta de 2,49 Ha supérieur à ce qui est autorisé.

Donc, afin de cadrer son urbanisation dans le temps et de respecter la loi Climat et résilience de réduction de la consommation foncière, le PLUi prévoit un phasage pour l'ouverture à l'urbanisation de ses zones urbaines mobilisables et de ses zones à urbaniser (1AU, 1AUI et 1AUE) sur 3 phases :

2021-2023 : (pour rappel : les 9,9Ha déjà consommés)

2024-2027 : 6,4 Ha en zone U et 11,6 Ha en zone AU et 0,7 Ha en STECAL

2028-2030 : 4,8 en zone U et 5,7 en zone AU Ha

2031- 2035 : 8 Ha en zone U et 1 Ha en zone AU et 0,8 Ha en Emp Réservés

Économie - Commerces

Le projet de PLUi de la CCAL prévoit dans son axe 2 du PADD, de soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activités. Aucune nouvelle zone d'activité n'est créée afin de conforter les pôles d'activités existants.

Afin de maintenir le commerce dans les centres-bourgs, un linéaire de préservation commercial a été identifié sur certaines communes. Ainsi le règlement écrit empêche les constructions identifiées dans le règlement graphique de changer de destination, cela afin d'éviter la mutation de locaux commerciaux vers de l'habitat. Cette mesure permet de préserver l'attractivité des centre-bourgs des 4 communes « Centres » : le Fossat, Lézat sur Lèze, Daumazan sur Arize, le Mas d'Azil.

Le règlement écrit, grâce à ces différents zonages et sous-zonage ainsi que les destinations, usage des sols et nature des activités possibles prévoit également une interdiction des activités commerciales,

artisanales et industrielles dans les tissus urbains diffus. La distinction entre les zones Ux et Uxc permet également de mieux clarifier chaque secteur afin de donner une meilleure lisibilité du commerce et un meilleur fonctionnement de la zone avec soit sur des activités économiques et commerciales (Uxc) soit des activités industrielles (Ux).

OAP : Opération d'Aménagement Programmée

L'analyse des OAP réalisée par le CAUE telle que définie dans la convention de partenariat qui nous lie, est jointe en Annexe 2 et relève les éléments suivants :

Concernant les OAP Habitat

Sur l'habitat et la qualité de vie :

D'un point de vue réglementaire, les notions subjectives ne sont pas applicables : le « recul de quelques mètres » des habitations (OAP5, OAP6, 7, etc) ou la « distance significative » ne sont pas tenables. L'OAP doit imposer un retrait minimal. Il est possible de supprimer cette mention dans l'OAP puisque le recul est réglementé pour les zones AU (règlement p75).

Toujours d'un point de vue réglementaire, et pour ne pas bloquer des projets qui ne sont pas encore définis, il est possible de stipuler « tel et tel éléments pourront être intervertis », en précisant une surface allouée (pour un équipement notamment) ou un pourcentage de typologies d'habitats (OAP 7, 10, etc).

Au sein du diagnostic puis du PADD (objectif 1.2_ page 18), il est acté que le territoire est en carence de petits logements et de logements locatifs, et que les OAP permettront une recherche de « diversité dans un parc de logements largement dominé par la maison individuelle ». C'est le cas concernant les « 4 centres », mais l'urbanisme proposé par ailleurs promeut encore (trop souvent) la maison individuelle pavillonnaire. Il est possible de proposer par endroits une offre diversifiée de logements mitoyens (individuels) et « intermédiaires » dans les bourgs et villages.

Les densités imposées par le PADD pour chacune des catégories (centre, bourg et village) sont une MOYENNE ; cela signifie que la moyenne des différentes zones construites doit aboutir à ce chiffre à minima. En d'autres termes, chaque OAP peut proposer une densité plus ou moins élevée, afin d'obtenir une moyenne équivalente sur le territoire. Cela permettrait de varier les formes urbaines, ou de développer les espaces de rencontre dans les nouveaux quartiers (notamment pour les aménagements d'ensemble).

Sur la commune d'Artigat, il apparaît complexe de laisser s'installer en lots libres 25 à 30 habitations. Pour éviter la « cité dortoir » et favoriser le vivre ensemble, un espace public aurait été bienvenu dans ce quartier.

En densifiant, il est possible de jouer sur la qualité des espaces publics : un parc public, des jardins partagés, des espaces de rencontre ou jeux pour enfant, ...

Pour rappel, le PADD présente des objectifs clairs de qualité de vie et de vivre ensemble qui ne se traduisent pas forcément dans les OAP :

> l'objectif 1.4 du PADD annonce « Aménager des espaces de convivialité et d'échanges au sein des nouveaux quartiers par la création d'équipements favorisant les interactions (parcours santé, jardins partagés, équipements sportifs ou récréatifs) ».

> Objectif 1.5 _ Faire du Bien vivre ensemble une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations : « Créer davantage d'espaces publics en faisant attention à leur qualité et leur accessibilité dans les nouvelles opérations d'aménagement et favoriser des projets développant les liens de proximité (habitat partagé, intergénérationnel, ...) ».

Sur les mobilités...

Il est louable de développer les mobilités douces au sein de la plupart des OAP habitat. Ce travail sera affiné en lien avec le schéma cyclable Arize-Lèze. Il sera par la suite intéressant de les connecter à un tissu existant ou à développer pour relier les quartiers en extension aux centralités (exemples : Campagne-su-Arize- OAP2, Carla Bayle- OAP4, etc).

Concernant l'OAP commerce et logistique

La question de la « qualité » des zones économiques et artisanales est perfectible.

Les dessins des différentes zones apportent peu de plus-value, pouvant même être réductrices au regard des intentions (p17). Par exemple, il est encouragé de faciliter les modes actifs pour l'accès aux sites, mais il n'y a pas de traduction dans les dessins. De même, il est demandé de « développer la trame verte et bleue », qui est réduite dans les dessins à des plantations sur le pourtour du périmètre pour « assurer une transition harmonieuse entre vocations différentes ». Qu'en est-il de la trame au sein de la zone ? Les places de « parking perméables » pourraient être mutualisées autant que possible pour réduire leur emprise et libérer de l'espace.

Pour « permettre une mixité fonctionnelle », il est fait état de la mutabilité du bâti, mais pas des usages du site : certaines zones sont suffisamment importantes pour imaginer réserver un espace public de détente et rencontre entre travailleurs ou à destination de clients.

Concernant l'OAP intégration des bâtiments agricoles

Le PLUi prévoit des changements de destination de bâtiments agricoles. Il pourrait être pertinent d'aborder ce point dans cette OAP concernant les dimensions patrimoniales du bâti.

Concernant l'OAP franges habitées

Elle apparaît dans le sommaire mais semble de plus être d'actualité puisqu'elle n'est pas citée dans la liste des OAP thématiques dans le dossier 1.2 _Justification des choix (p85).

Mobilité

Dans son Axe 2 du PADD : un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité, la CCAL a l'objectif de faciliter les déplacements du quotidien et d'améliorer l'accessibilité du territoire. Une étude concernant l'élaboration d'un schéma cyclable à l'échelle de la collectivité a été réalisée courant

2022. Il n'en est pas fait mention dans le PLUi. Il serait intéressant de traduire ce travail au sein du PLUi afin de mettre en évidence les connexions inter-urbaines envisagées et de mettre en avant une véritable stratégie de développement des mobilités douces, en accord avec les objectifs du PADD.

Stratégie ENR

La CCAL a identifié des zones A_{ENR} privilégiant les secteurs qui pourraient accueillir les installations de production d'énergie renouvelables. 70.27 ha sont identifiés de la sorte.

Les autres secteurs AP (agricole protégé) ou N (naturel) ne permettent pas les constructions permettant l'installation de production d'énergie renouvelable. Seul les projets agri-voltaïques sont possibles en zone A (agricole).

La CCAL déploie ainsi une première stratégie de développement des ENR sur son territoire tout en sécurisant les terres agricoles et naturelles de projets qui pourraient nuire aux activités agricoles, à la biodiversité et aux paysages.

Direction de la Solidarité Départementale (DSD)

Autonomie – Vieillesse

Le PLUi prévoit dans son chapitre 1.3 les analyses du vieillissement de la population. Il précise que l'indice de vieillissement comparable au département. Ce chiffre est confirmé dans le chapitre 2.4.2. sur les besoins croissants liés au vieillissement de la population

La population âgée d'Arize Lèze est en augmentation soutenue et devrait voir son poids démographique progresser en raison du vieillissement de la population et des difficultés de renouvellement à l'œuvre sur le territoire. Il est donc impératif de prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population dans le cadre de l'élaboration du PLUi

L'indice de vieillissement met en rapport la population des 65 ans et plus, avec celle de moins de 30 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans ou plus et les moins de 30 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes. Plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

La Communauté de Communes Arize Lèze possède un indice de vieillissement de 126 en 2020. Il est comparable à celui du département de l'Ariège. L'Ariège compte 129 seniors âgés de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans, soit l'indicateur de vieillissement parmi les plus importants de France. En Occitanie, il est néanmoins plus élevé dans quatre départements : le Lot, le Gers, l'Aveyron et les Hautes- Pyrénées.

Un vieillissement de la population communautaire va se poursuivre et engendré par une forte augmentation des personnes âgées de 60 ans et une diminution conséquente des moins de 30 ans. Ce constat est appuyé par la forte proportion des retraités sur le territoire lesquels représentent plus d'un tiers de la population de 15 ans ou plus (36,2% en 2016, 34,9% en 2011).

La part des plus de 80 ans, concernés plus à même par l'entrée en établissements médico-sociaux ou encore par l'accompagnement à domicile va connaître la plus forte évolution via un doublement de sa population d'ici 2040.

Dans ce sens, les besoins pour les personnes âgées sur le territoire vont fortement croître.

Les EHPAD du secteur au nombre de 4 (Le Fossat, Lézat, Daumazan et Le Mas d'AZII) suivant le détail ci-dessous :

<u>Nom EHPAD</u>	<u>Commune</u>	<u>Nbre de lits</u>	<u>Gestionnaire</u>	<u>Statut</u>
Le soulheilou	Le Mas d'Azil	39	Association micheline Goyeneche	Associatif non lucratif
L'Ostal	Daumzan sur Arize	39	Association micheline Goyeneche	Associatif non lucratif
Résidence Le Parc	Lezat sur Lèze	35	Association les Familiales	Associatif à but lucratif
Residence La Madrague	Le Fossat	47	SAS La nouvelle Madrague	Privé lucratif

Le nombre de place en établissement médico-social va manquer très rapidement.

Par délibérations de janvier 2021 et de janvier 2023, le Département a posé les bases d'un projet pour la politique de l'autonomie renouvée. Il est proposé la création d'ici 2025 de 183 places de résidences autonomie à destination des personnes âgées sur le territoire.

Parmi ces créations, figure le projet de création d'une résidence autonomie sur la commune du Mas d'Azil,

Dans ce sens, un travail avait déjà été réalisé par la communauté de communes, et figure dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présent.

Ce projet repose sur la création d'une résidence autonomie adossé à l'EHPAD du Mas d'Azil pour 20 à 30 places.

L'analyse de la population vieillissante du secteur de la communauté de commune correspond aux constats du département.

E) CONCLUSION

Les documents sont très didactiques et agréables à consulter, il en résultera une facilité d'utilisation par les pétitionnaires et les instructeurs des documents d'urbanisme.

L'ensemble du projet est cohérent et ne relève pas de failles importantes constatées.

Le taux de croissance projeté par la CCAL (+0.55%) pour son projet de PLUi est relativement ambitieux et relève d'une volonté politique basée sur un scénario de redynamisation et d'attractivité. Ce choix a des conséquences sur les besoins fonciers projetés et sur le besoin de logement pour l'accueil de population (1000 nouveaux habitants de 2021 à 2035 pour 800 logements à créer). Le projet de PADD prévoit « un aménagement urbain innovant et ambitieux » intégrant la densification, le recyclage de zones urbanisées et enfin le phasage dans le temps des zones urbaines mobilisables ainsi que des zones en extension urbaine à urbaniser.

Le développement économique et commercial est cohérent avec la volonté politique annoncée.

Conformément à l'article L131-7, il appartient à la communauté de communes de procéder à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 dont les SCOT et les programmes locaux de l'habitat.

L'article R153-4 dispose que « Les personnes publiques associées consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres ».

Le Conseil Départemental souhaite, dans le cadre du rendu de l'Avis réglementaire suite à l'arrêt du PLUi « Arize Lèze :

- Rendre un **Avis Favorable** au projet de PLUi arrêté de la CCAL sous réserve de la prise en compte des éléments relevés
- par la DRD notamment sur les principes d'accès sur RD identifiés sur certaines OAP. (annexe 1)
- par la prise en compte des remarques et observations émanant des services et en particulier :
 - 1) Renforcer la cohérence entre les documents pour les rendre plus lisibles et faciliter l'analyse et l'interprétation. Le support SIG devra notamment être concordant avec la version PDF du document pour le rendre applicable notamment par les services instructeurs.
 - 2) Prendre en compte les remarques effectuées par le SDIAU pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (Annexe 2).
 - 3) Sécuriser les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental inscrits ou en voie d'inscription au PDIPR, par la mise en emplacement réservé des parcelles privées répertoriées dans le tableau joint en Annexe 3.
 - 4) Apporter des précisions sur les 19 ha de dents creuses identifiées comme étant des dents creuses non consommées.
 - 5) Préciser la taille minimale des parcelles afin que celles-ci puissent être divisées afin d'accueillir de nouveaux logements.
 - 6) Corréler et justifier, dans le cadre du potentiel de densification, le nombre de logements réalisables avec les surfaces allouées pour chaque thématiques (dents creuses / divisions parcellaires / friches)
 - 7) Mieux corréler et détailler dans le PLUI, le risque d'inondation (PPRN) sur les deux vallées de l'Arize et de la Lèze, avec les potentialités de renouvellement urbain et d'urbanisation.

*La Directrice Adjointe de la Direction de
l'Attractivité de l'Aménagement du Territoire
et de l'Environnement,*


Guylaine AUTHIER

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réunion du lundi 06 mai 2024

Présents :

Mme Christine TEQUI, M. Jean-Paul FERRE, M. Alain NAUDY, Mme Marie-France VILAPLANA, M. Raymond BERDOU, Mme Véronique RUMEAU, M. Michel PICHAN, Mme Monique BORDES, M. Marc SANCHEZ, M. Philippe PUJOL, M. Jean-Noël VIGNEAU, Mme Géraldine PONS

Pouvoirs :

Mme Nicole QUILLIEN à Mme Marie-France VILAPLANA

Délibération N°2024_CP_017

AVIS SUR LA MISE A L'ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

Vu l'article L.3211-2 du code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération N°643 du 26 juin 2023, qui donne compétence à la Commission Permanente,

Vu l'article R.153-4, qui dispose que « Les personnes publiques associées consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres ».

Considérant que la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration de son PLUI par délibération en date du 26 juin 2019.

Considérant que conformément à l'article L.131-7, il appartient à la communauté de commune de procéder à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 dont les SCOT (Schéma de cohérence territoriale) et les programmes locaux de l'habitat.

Vu le rapport de Madame la Présidente,
La Commission Permanente du Conseil Départemental décide :

Les documents sont très didactiques et agréables à consulter, il en résultera une facilité d'utilisation par les pétitionnaires et les instructeurs des documents d'urbanisme.

L'ensemble du projet est cohérent et ne relève pas de failles importantes constatées.

Le taux de croissance projeté par la CCAL (+0.55%) pour son projet de PLUI est relativement ambitieux et relève d'une volonté politique basée sur un scénario de redynamisation et d'attractivité. Ce choix a des conséquences sur les besoins fonciers projetés et sur le besoin de

logement pour l'accueil de population (1000 nouveaux habitants logements à créer). Le projet de PADD prévoit « un aménagement u intégrant la densification, le recyclage de zones urbanisées et enfin le phasage dans le temps des zones urbaines mobilisables ainsi que des zones en extension urbaine à urbaniser.

Le développement économique et commercial est cohérent avec la volonté politique annoncée.

Conformément à l'article L131-7, il appartient à la communauté de communes de procéder à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 dont les SCOT et les programmes locaux de l'habitat.

L'article R153-4 dispose que « Les personnes publiques associées consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres ».

Le Conseil Départemental souhaite, dans le cadre du rendu de l'Avis réglementaire suite à l'arrêt du PLUi « Arize Lèze » :

- Rendre un Avis Favorable au projet de PLUi arrêté de la CCAL sous réserve de la prise en compte des éléments relevés :

- Par la DRD notamment sur les principes d'accès sur RD identifiés sur certaines OAP.

- Par la prise en compte des remarques et observations émanant des services et en particulier :

1) Renforcer la cohérence entre les documents pour les rendre bien lisibles et faciliter l'analyse et l'interprétation. Le support SIG doit notamment être concordant avec la version PDF du document pour le rendre applicable notamment par les services instructeurs.

2) Prendre en compte les remarques effectuées par le SDIAU pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (Annexe 1).

3) Sécuriser les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental inscrits ou en voie d'inscription au PDIPR, par la mise en emplacement réservé des parcelles privées.

4) Apporter des précisions sur les 19 ha de dents creuses identifiées comme étant des dents creuses non consommées.

5) Préciser la taille minimale des parcelles afin que celles-ci puissent être divisées afin d'accueillir de nouveaux logements.

6) Corréler et justifier, dans le cadre du potentiel de densification, le nombre de logements réalisables avec les surfaces allouées pour chaque thématiques (dents creuses / divisions parcellaires / friches)

7) Mieux corréler et détailler dans le PLUi, le risque d'inondation (PPRN) sur les deux vallées de l'Arize et de la Lèze, avec les potentialités de renouvellement urbain et d'urbanisation.

Adoptée à l'unanimité.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois suivant sa publication.

Pour extrait conforme



Christine TEQUI
Madame la Présidente du
Conseil Départemental de
l'Ariège
16 mai 2024

P
L
U
i

PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

DOSSIER D'APPROBATION

0_PROCÉDURE

0.4. Avis de la MRAe

ARRETE LE
28/02/2024

APPROUVE LE
26/03/2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Arize Lèze (09)

N°Saisine : 2024-012951

N°MRAe : 2024AO60

Avis émis le 04 juin 2024

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 05 mars 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la Communauté de communes Arize Leze (Ariège) pour avis sur le projet d'élaboration du PLUi arrêté le 28 février 2024.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique en date du 04 juin 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Annie Viu, Christophe Conan, Philippe Chamaret.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 7 mars 2024.

Le préfet de département a également été consulté en date du 7 mars 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Arize Lèze vise à doter les 27 communes du territoire d'un document d'urbanisme commun.

Sur la base d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement permettant de lister différents enjeux et de guider la construction du projet du territoire, la communauté met en place un projet qui tient compte en particulier des risques importants d'inondation. Elle propose de plus une vision transversale tentant de répondre aux besoins d'adaptation au changement climatique, à la gestion du risque inondation et à une certaine prise en compte des solutions naturelles.

Toutefois, pour certains enjeux comme la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou la gestion des eaux usées et pluviales, le document est marqué par une prise en compte insuffisante des tendances passées, parfois un manque de spatialisation de l'enjeu et des mesures peu opérationnelles. L'assainissement des eaux usées est une thématique qui reste cloisonnée, non croisée avec les prévisions territorialisées de l'accueil démographique. De manière générale, le manque d'appréciation des incidences environnementales, souvent formulées avec des apports théoriques certes pertinents mais imprécis à l'échelle de la réalisation d'un document d'urbanisme, ne permet pas la déclinaison suffisante de la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) permettant l'évitement des incidences les plus récurrentes. La question de l'étalement urbain constaté en particulier au niveau de certains pôles secondaires voire de certains villages et hameaux, pose également des interrogations en matière de risque de mitage et d'éparpillement mais également d'ordre paysager. Une plus grande sélectivité des choix des secteurs est attendue pour éviter que les programmes de moindre taille ne représentent la majorité des espaces consommés. Un calcul plus exhaustif des consommations prévues est également attendu.

Les volets consacrés à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique déterminent assez correctement les enjeux, mais ne font pas suffisamment reposer les stratégies de préservation et d'adaptation sur les outils proposés par le code de l'urbanisme. Le risque de feux de forêts est insuffisamment traité.

Enfin, une prise en compte plus concrète des principaux documents qui s'imposent au PLUi (SRADET², SDAGE³) est attendue.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires approuvé le 14 septembre 2022.

3 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne 2022-2027.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le projet d'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe⁴.

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation du territoire et du projet

La communauté de communes Arize Lèze (CCAL) recouvre un territoire rural de 27 communes, situées dans la région Occitanie, au nord du département de l'Ariège. Le territoire se situe en limite du département de la Haute-Garonne. La route départementale D919 le traverse du nord au sud-est, permettant les connexions avec l'autoroute A64 au nord et l'autoroute A66 au sud, et la liaison avec les différents pôles régionaux de Toulouse (1h05), Tarbes (1h35), Pamiers (30 mn) ou Foix (35 mn).

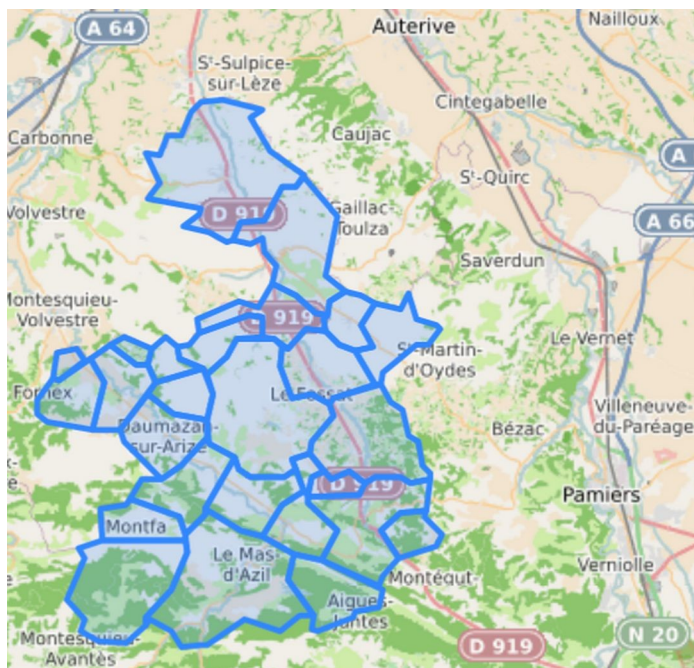


Figure 2: Situation de la communauté de communes Arize-Lèze – Source : OpenStreet Map

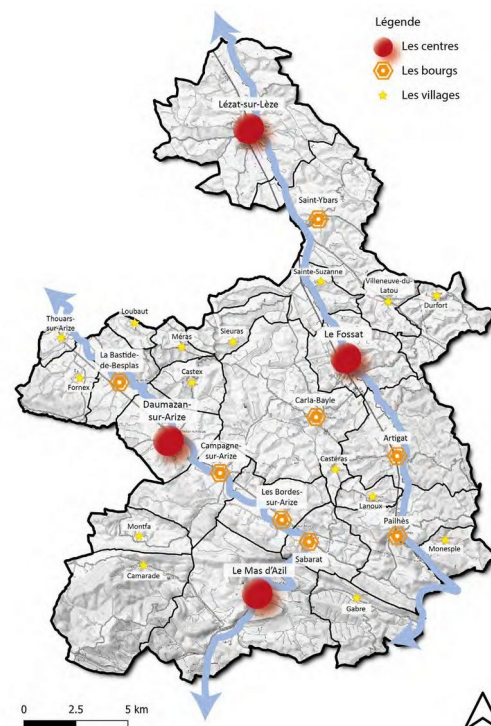


Figure 1: Définition de l'armature urbaine – Source : PADD p.17

4 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Le territoire s'étend sur 668 km², avec une population de 11 039 habitants en 2021 (population municipale - source *INSEE*). La majorité du territoire est constituée de communes « isolées hors influence des pôles » (*INSEE*). Néanmoins, les communes les plus au nord sont plus influencées par l'agglomération toulousaine, faisant partie de sa grande couronne, et certaines communes de l'ouest ou de l'est bénéficient de l'influence de Saint-Gaudens ou de Pamiers. Lézat-sur-Lèze (2 349 habitants, *INSEE 2021*), au nord, constitue ainsi le pôle principal de l'intercommunalité et concentre 21,5 % de la population communautaire. Le territoire s'articule également autour de trois bourgs-centre de 1 000 habitants environ (Le Mas-d'Azil au sud, Le Fossat au centre-est, Daumazan-sur-Arize au centre-ouest), de cinq communes de 500 à 800 habitants, et de villages et hameaux au profil très rural avec un faible poids démographique. Beaucoup⁵ sont implantés en fond de vallée à proximité d'un cours d'eau, mais on distingue aussi des villages perchés sur les crêtes⁶, et quelques villages à flanc de coteaux étagés dans le relief⁷. Hormis les bourgs-centres ramassés et présentant une certaine densité, l'implantation du bâti longe les routes et le territoire est marqué par un fort éparpillement et étalement.

Le territoire, rural, se situe à la transition entre la plaine et les montagnes des Pyrénées. Le nord se distingue par les collines arrondies du Terrefort marquées par la mosaïque agricole (polyculture) et constituées de roches sédimentaires marneuses et argileuses et d'un sol malléable, creusées par les deux vallées principales. Le sud s'élève à des altitudes comprises entre 400 et 800 mètres au niveau des plis du massif calcaire et gréseux pré-pyrénéen du Plantaurel, boisé et entaillé par des cluses, vallées perpendiculaires aux barres de roches. Davantage tourné vers l'élevage, il se compose de plus de 60 % de milieux ouverts (prairies, pelouses, landes, haies bocagères) dont les cultures sont parfois menacées par l'enfrichement dans les zones les plus pentues, et de 30 % de milieux boisés (forêts denses de chênes, frênes, châtaigniers).

Le réseau hydrographique s'organise autour d'un important réseau karstique souterrain et de deux axes structurants, l'Arize et la Lèze, aux nombreux affluents constitués de ruisseaux tels la Dourne, le Latou, le ruisseau de Montbrun ou le ruisseau de l'Argain, parfois masqués par d'épaisses ripisylves.

Huit communes⁸ font partie du Parc naturel des Pyrénées ariégeoises qui dispose d'une charte dans laquelle doit s'inscrire le projet de PLUi. La grotte du Mas d'Azil est un site inscrit au titre des paysages⁹.

Cinq communes¹⁰ sont soumises à la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite « loi Montagne ».

Le sud du territoire est marqué par la présence du site Natura 2000 « *Queirs du Mas d'Azil et de Camarade, grottes du Mas d'Azil et de la carrière de Sabarat* » défini au titre de la directive habitats (ZSC)¹¹. Il abrite également deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2¹² autour du Plantaurel et des Coteaux de l'Est du St Gironnais et plusieurs ZNIEFF de Type 1¹³.

Le territoire est également concerné par les plans nationaux d'actions (PNA)¹⁴ pour l'Aigle royal, les Chiroptères, le Léopard ocellé, le papillon Maculinea, le Milan Royal, le Vautour Percnoptère, le Vautour fauve, et par les PNA Pollinisateurs et Plantes messicoles.

5 Notamment Lézat-sur-Lèze, Villeneuve-du-Latou, Le Fossat, Artigat, le Mas d'Azil, Sabarat, les Bords-sur-Arize, Campagne-sur-Arize, Daumazan-sur-Arize, La Bastide-de-Besplas, Thouars-sur-Arize

6 Méras, Castex et Sieuras, Monesple, Camarade, Durfort, Castéras, Loubaut ou Lanoux, bastides de Carla-Bayle et de Saint-Ybars

7 Sainte-Suzanne, Pailhès, Montfa, Fornex ou Gabre

8 Camarade, Campagne-sur-Arize, Gabre, Le Mas-d'Azil, Les Bords-sur-Arize, Montfa, Pailhès, Sabarat

9 Les sites inscrits (SI) sont des monuments naturels ou des sites dont la conservation présente un intérêt général du point de vue artistique, historique, géologique, légendaire, pittoresque...

10 Le Mas-d'Azil, Gabre, Camarade, Sabarat et Montfa

11 Une zone spéciale de conservation (ZSC) est, en droit de l'Union européenne, un site naturel ou semi-naturel qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite.

12 Les ZNIEFF de type 2 se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.

13 Les ZNIEFF de type 1 abritent au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

14 Les plans nationaux d'actions (PNA) sont des outils stratégiques opérationnels qui visent à assurer la conservation ou le rétablissement dans un état de conservation favorable d'espèces de faune et de flore sauvages menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier (<https://www.ecologie.gouv.fr>).

La richesse du patrimoine bâti et architectural est attestée par la présence de trois sites classés et de cinq sites inscrits soumis aux règles du Plan de sauvegarde et de mise en valeur, par des bastides et bourgs perchés et par un patrimoine vernaculaire diversifié.

Les projections climatiques, renseignées dans le dossier, prévoient peu d'évolution globale des précipitations mais un réchauffement de 4 degrés environ d'ici la fin du siècle et des épisodes extrêmes répétitifs (canicules, orages violents...). Le territoire est soumis à de nombreux risques naturels : inondation, mouvements de terrain, retrait et gonflement des argiles, feux de forêt.

Aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ne couvre le territoire ; le PLUi doit donc s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SRADDET. Au 1er janvier 2017, les deux communautés de communes de l'Arize et de la Lèze ont fusionné pour devenir la Communauté de Communes Arize Lèze. L'élaboration du PLUi correspond à l'ambition des élus de poursuivre une vision commune pré-existante à travers une ligne directrice plus homogène et cohérente, et de se doter d'outils plus opérationnels pour l'aménagement du territoire : actuellement, la communauté est couverte par le PLUi de l'Arize arrivant à échéance en 2025, tandis que les treize communes de la Lèze disposent de documents d'urbanisme communaux (PLU ou carte communale) ou ne disposent pas de document d'urbanisme.

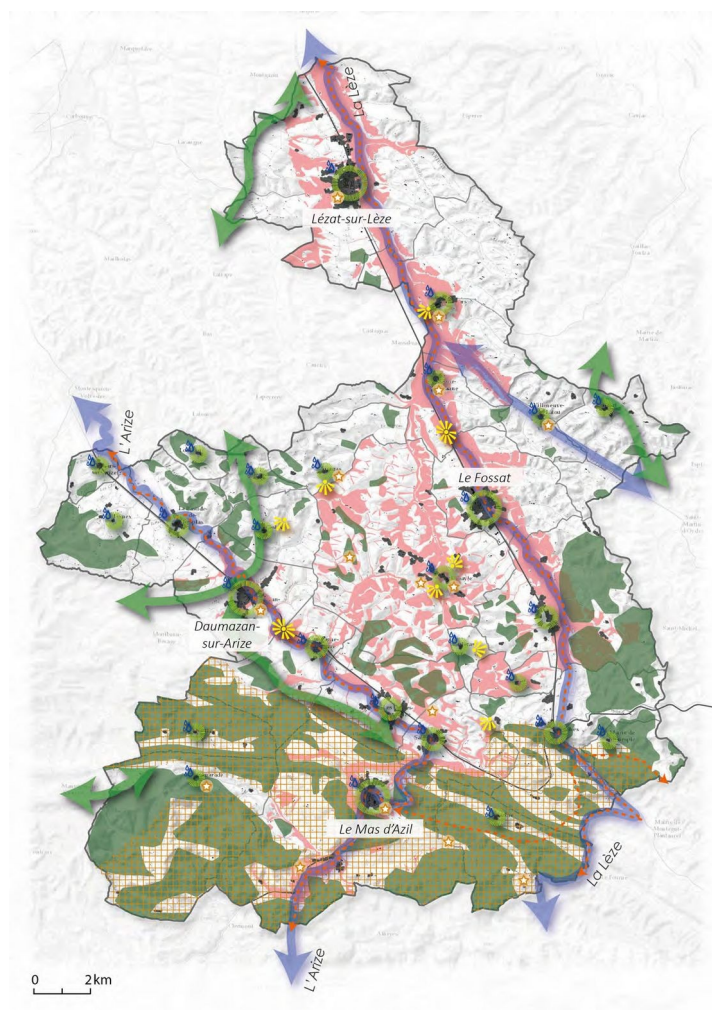
Le projet de la communauté de communes présenté à travers son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), s'articule autour de trois grands axes stratégiques complémentaires, eux-mêmes déclinés en quinze orientations, « *dans l'objectif d'assurer un développement harmonieux du territoire avec, pour fil conducteur, la valorisation du cadre de vie, la préservation des ressources locales et la qualité urbaine* » :

- « *un territoire en évolution constante au service de sa population* » : conforter l'armature territoriale autour des centres et bourgs disposant d'équipements à renforcer, et de villages davantage tournés vers l'économie agricole ; accueillir dans l'ensemble des communes environ 1 000 habitants à l'horizon 2035, correspondant à un taux de croissance annuel de 0,55 %, par la création d'environ 800 logements dont la reconquête de 100 logements vacants ; porter une attention particulière à la perméabilité des sols, l'infiltration des eaux pluviales dans les zones de projets, à l'amélioration des systèmes d'assainissement et des réseaux d'adduction d'eau potable ;
- « *un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité* » : préserver les terres au potentiel agronomique fort de toute artificialisation ; faciliter le développement des exploitations agricoles ; accompagner la diversification de l'activité agricole en permettant des activités secondaires (tourisme, énergie renouvelable, commerce) ; poursuivre le développement d'une économie diversifiée, permettre une certaine mixité fonctionnelle du tissu urbain et accompagner l'aménagement des zones d'activités ; promouvoir un « tourisme vert » et diversifier l'offre d'hébergements touristiques ;
- « *des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux* » : protéger la trame verte et bleue (TVB) et l'ensemble des milieux écologiques à enjeux ; protéger la ressource en eau, le réseau de haies historiques ; favoriser le développement maîtrisé et diversifié des énergies renouvelables ; préserver des paysages et des éléments identitaires naturels et bâtis ; prendre en compte le risque inondation en amont des choix d'aménagement et dans les projets de développement.

De manière transversale, l'intercommunalité s'est engagée dans des opérations de revitalisation du territoire (ORT) permettant le renouvellement urbain des quatre centralités, leur revitalisation par l'amélioration de l'habitat ou la préservation et la redynamisation de leurs commerces, ainsi que le développement des modes actifs de mobilité au niveau de leurs bassins de vie.

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent préciser les orientations du PLUi. Elles apportent des compléments au règlement écrit pour l'ensemble des zones à urbaniser (AU) ; de plus, des OAP thématiques rappellent les enjeux et indiquent des principes concrets d'aménagement en ce qui concerne les risques naturels, les zones d'activités, la densification, la biodiversité ou l'intégration des bâtiments agricoles.

La carte ci-dessous représente les orientations du troisième axe du PADD :



LÉGENDE

3.1. Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue

-  Protéger l'ensemble des milieux écologiques à enjeux qui participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue du territoire
-  Intégrer la notion de connexions écologiques (corridors) en amont de tout projet
-  Avoir une vigilance accrue sur la protection de la ressource en eau

3.2. Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles

-  Développer les mobilités propres et les alternatives à la voiture individuelle
-  Intégrer les enjeux de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette avec une dynamique de production de logements maîtrisée, raisonnée et planifiée

3.3. Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire

-  Promouvoir une gestion forestière durable en accompagnant une exploitation raisonnée des ressources en bois
-  Valoriser les nombreux points de vue du territoire
-  Préserver la diversité des éléments identitaires d'Arize Lèze, tant naturels que bâtis

3.4. Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés

-  Affirmer la place de l'eau au sein des espaces urbanisés ou révéler sa présence
-  Créer des espaces de transition avec les zones agricoles et naturelles au sein des zones urbanisées pour limiter l'impact du développement de l'urbanisation sur l'activité agricole
-  Aménager des espaces publics arborés et paysagers de qualité

3.5. Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

-  Intégrer la connaissance des risques naturels en amont des choix d'aménagement

Figure 3: Des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux – Source PADD p.43

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet d'élaboration de PLUi concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la prise en compte des enjeux liés aux déplacements, à l'adaptation au changement climatique et aux énergies renouvelables ;
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation, en particulier le focus sur les OAP, fournit des informations d'un accès facilité par une démarche explicative pédagogique qui guide le lecteur et les porteurs de projets.

L'état des lieux de la plupart des enjeux environnementaux fait l'objet de cartographies permettant de localiser les principaux éléments. L'état initial de l'environnement souffre néanmoins d'un manque de données et d'analyses dans plusieurs thématiques : la ressource en eau (tension éventuelle de la ressource en eau), la qualité des réseaux, les sols... Les PNA ne sont pas évoqués et ne font donc l'objet d'aucune étude. Les paysages font l'objet d'une recherche sur l'identité et la richesse patrimoniale du territoire, mais il manque une cartographie superposant leurs grandes dynamiques : cônes de vue à préserver, lignes de crête, paysages ouverts... L'inventaire des zones humides effectué par l'association des Naturalistes de l'Ariège fait l'objet d'une cartographie et d'un inventaire par commune qui renseigne leur superficie et leur composition végétale globale. Les secteurs de projets, par ailleurs, ne font pas l'objet d'inventaires supplémentaires.

Le tome consacré aux justificatifs des choix s'ouvre sur un rappel méthodique des éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, déclinant plusieurs enjeux pour chaque sous-thématique avec des apports théoriques sûrs et exhaustifs. Néanmoins, ces « enjeux » s'apparentent parfois à des règles et orientations ; au final, le document ne livre pas de synthèse ni de hiérarchisation des principaux enjeux. En particulier, l'enjeu foncier et paysager d'arrêt de l'étalement urbain, plusieurs fois rappelé dans le document, ou celui de la gestion de l'assainissement, ne sont pas mis en valeur comme éléments devant structurer le projet en amont des choix effectués. Les cartes environnementales superposant les différents enjeux environnementaux et les secteurs de projets ne permettent pas une compréhension assez précise des choix effectués ni des évitements réalisés. Il est difficile de comprendre les choix de secteurs d'aménagement (localisation, taille, forme).

Dans le rapport environnemental, l'environnement est étudié selon trois grands axes (déterminants physiques, culturels et anthropologiques) subdivisés en catégories puis par thématiques. Pour chacune d'entre elles, un paragraphe évoque les perspectives d'évolution sans l'intervention du PLUi. Cette structure rythme l'analyse synthétique des incidences du projet de PLUi. Pourtant celles-ci ne sont pas suffisamment approfondies : si le focus sur les OAP examine positivement les incidences de certains secteurs d'aménagement, l'évaluation environnementale n'analyse pas les incidences cumulées des projets, par exemple l'artificialisation de 16 ha de prairies, les besoins supplémentaires en eau, ou les incidences sur les espaces agricoles productifs consommés... De plus, peu d'extensions en zone U font l'objet d'une analyse des incidences.

Il en découle que les mesures ERC¹⁵ sont, hormis pour la thématique transversale de l'évitement des risques naturels, uniquement examinées au cas par cas des secteurs d'OAP, non de manière stratégique globale permettant de justifier le choix de ces secteurs. Le document indique une démarche d'évaluation environnementale « *au service du projet* », où « *la notion d'évitement a été perpétuelle* », mais certains enjeux environnementaux étant peu pris en compte, les mesures ERC sont insuffisantes pour minimiser les impacts sur les milieux.

Le dispositif de suivi est également incomplet : aucun « état zéro » n'est renseigné pour connaître l'état des lieux au moment de l'arrêt du PLUi. De plus il est parfois difficile de comprendre ce qui va être analysé dans les sous-thèmes renseignés : surfaces boisées, zones humides, milieux ouverts...

Le résumé non technique présente une grande clarté de rédaction. Néanmoins comme dans le reste du dossier, le diagnostic permet de comprendre les enjeux de chaque thématique environnementale mais les analyses des incidences et les mesures générales d'évitement ne sont pas restituées.

La MRAe recommande de :

- **compléter l'état initial de l'environnement par des données plus précises et plus exhaustives de connaissance du territoire, et par une analyse plus fine des secteurs de projets ;**
- **tirer parti des enjeux déclinés par thématique environnementale pour proposer une hiérarchisation d'enjeux, socle du projet de territoire ;**
- **produire une analyse des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation à partir de cette hiérarchisation d'enjeux ;**
- **compléter en conséquence les indicateurs de suivi et le résumé non technique.**

15 Éviter, réduire, compenser

Ainsi la justification de certains choix d'aménagement du territoire n'est pas suffisante : l'armature urbaine ou les scénarios démographiques discutés ne sont pas présentés au regard d'enjeux environnementaux pouvant guider les choix.

En ce qui concerne les « solutions de substitution raisonnables » visant à démontrer le moindre impact des aménagements ou la nécessité de l'urbanisation de secteurs sensibles du point de vue de l'environnement, la MRAe estime que la démarche est incomplète. Le document annonce plusieurs critères, tels l'évitement des zones, particulièrement nombreuses, soumises aux risques naturels, la réduction des déplacements motorisés au sein des bourgs, la conformité avec la capacité des réseaux ou la réduction des incidences éventuelles sur les paysages. Pourtant, la réelle prise en compte de ces facteurs n'est pas toujours suffisamment restituée (au sujet des risques notamment, cf. paragraphe 5.4), ou n'est plus méthodiquement évoquée dans le reste du document, ne permettant pas d'expliquer les localisations des aménagements. Certaines thématiques sont peu développées, comme la qualité des sols ou leur potentiel agronomique, limitant toute stratégie de préservation. Les OAP, quant à elles, donnent souvent des indications insuffisantes, imprécises ou peu opérationnelles.

La MRAe recommande, afin d'étayer la justification des choix, de prendre en compte l'ensemble des thématiques environnementales pour justifier la localisation des secteurs d'aménagement.

En ce qui concerne les choix structurants liés à l'armature urbaine, la MRAe estime que les bilans des documents d'urbanisme en vigueur n'analysent pas suffisamment les pratiques antérieures, afin d'identifier les freins ou les marges de progrès. Le bilan quantitatif des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par secteur d'aménagement et par commune n'est pas suffisamment précis pour repérer les zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme en vigueur, au regard de la faible consommation passée liée à l'habitat dans la majorité des communes, ou des projets d'activités non concrétisés. Cela ne permet pas au document d'approfondir la réflexion sur la territorialisation des « besoins » en nouveaux logements par commune ou sur celle des besoins en activités autres que le tourisme. La MRAe souligne l'intérêt d'analyser les dynamiques passées des communes en fonction de leur degré d'importance, afin de mieux territorialiser leur développement futur.

De plus, en ce qui concerne plus précisément l'encadrement de la consommation d'espaces, ou la maîtrise de l'étalement urbain et du « mitage » plusieurs fois constatés, la cartographie globale des surfaces déjà consommées par commune ne permet pas au document de développer une analyse générale fondée sur la taille ou la densité des opérations. Les prises de vue de l'ensemble des zones AU permettent de visualiser leurs formes et leur environnement direct, mais la compréhension de leur localisation au sein de la commune n'est souvent pas possible pour les bourgs, villages et hameaux. D'un point de vue formel, des fiches déclinées pour chaque commune auraient pu permettre cette compréhension plus globale ainsi qu'un repérage des opérations les plus récentes.

Du point de vue de l'analyse, plusieurs chapitres du diagnostic et du rapport de présentation consacrés au potentiel de densification établissent des critères étayés de définition de l'enveloppe urbaine, notamment fondés sur le nombre des constructions, la présence d'équipements ou la présence de « dents creuses ». Néanmoins celles-ci, inventoriées à la fin de l'état initial de l'environnement, ne sont pas suffisamment questionnées en fonction de leur taille ou de leur rôle éventuel dans les trames vertes urbaines. La MRAe relève également le classement systématique en espace urbain de certains hameaux situés en secteurs reculés. De même, pour les villages et certains bourgs, la tâche urbaine dessinée semble parfois lâche, comme à Gabre, Fornex ou Loubaut. Le document explique qu'un certain nombre de permis ont été accordés dans un passé récent, générant « mitage » ou enclavement. Néanmoins la MRAe note qu'aucun critère de densité ou de silhouette urbaine n'a été retenu permettant de corriger cette dynamique, qui génère une importante consommation d'espaces supplémentaires (voir plus loin) et de l'étalement, comme à Montfau pour autant assujettie à la « Loi Montagne », où plusieurs secteurs peu denses et éparpillés de la commune sont définis dans l'enveloppe urbaine et où des extensions sont prévues.

Afin de mieux territorialiser les besoins futurs, la MRAe recommande d'approfondir les enjeux liés à la définition de l'armature urbaine et aux problématiques d'étalement urbain, et de fournir des cartes permettant une vision d'ensemble des opérations par commune. Elle recommande en outre d'intégrer aux justifications le critère de la densité des constructions pour déterminer les enveloppes urbaines actuelles et encadrer les zones à urbaniser.

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) passée, traduite dans le diagnostic, est effectuée sur la base des données foncières MAJIC et de la photo-interprétation. Elle conclut à une consommation depuis 2010 (sans expliciter jusqu'à quelle année) de 69,61 ha de terrains dont 50,8 % destinés à l'habitat. Le dossier cite en outre les données du Portail de l'artificialisation qui renseigne, pour la période 2011-2020, 76,44 ha consommés (15 ha pour les activités économiques).

Pour la période 2024-2035, le projet de PLUi affiche une prévision de consommation de 39 ha dont 28,6 ha pour l'habitat, 7,2 ha pour les activités économiques et touristiques (STECAL compris), et 3,2 ha pour les équipements publics (parmi lesquels 0,8 ha pour les emplacements réservés). La MRAe note la modération apparente de la consommation d'ENAF ; de plus, à l'appui des calculs de consommation depuis 2021, le document, qui indique une consommation de 39,1 ha d'ENAF entre 2021 et 2031, semble positivement s'inscrire dans les objectifs régionaux et nationaux de division par deux de la consommation d'ENAF. Néanmoins, ces chiffres sont à analyser et à nuancer à la hausse.

5.1.1 Armature urbaine

Le diagnostic territorial souligne l'intérêt pour le projet de PLUi de s'articuler autour des multiples dispositifs de revitalisation et de réhabilitation des centralités pour favoriser le renouvellement urbain, la gestion économe de l'espace et la réduction des déplacements¹⁶. La MRAe relève à l'inverse que les huit bourgs seraient amenés à consommer 15,96 ha (dont 12,19 ha pour l'habitat, 1,54 pour les équipements publics), tandis que les centres consommeraient 15,63 ha (dont 9,95 ha seulement pour l'habitat et 1,28 ha pour les équipements). La MRAe souligne l'intérêt de mieux justifier cette répartition qui ne tend pas à privilégier suffisamment le développement des centralités, et est susceptible de générer une certaine concurrence ou contradiction entre les projets de revitalisation et les tendances à l'étalement que le projet de PLUi souhaite pourtant arrêter. De plus, elle relève la création de logements dans des hameaux reculés (Gaillard du Bosc à Carla-Bayle par exemple), ce qu'il faudrait justifier au regard des choix d'armature urbaine et d'optimisation des équipements et des mobilités.

Du point de vue du renforcement de la compacité de l'armature urbaine, la MRAe signale une contradiction dans le choix non justifié de classer en zone 2AU certains secteurs qui, pourtant, auraient permis une réelle densification des centres-bourgs.

La MRAe relève néanmoins un important projet de réhabilitation de la friche artisanale de l'ancienne usine d'éclairage de Lézat-sur-Lèze à destination de logements.

La MRAe recommande de :

- **justifier la consommation d'espaces importante prévue pour les bourgs ou dans des secteurs reculés, au regard de l'armature urbaine, des enjeux de proximité des équipements, services et activités, des stratégies de revitalisation et des mobilités ;**
- **de saisir l'opportunité de l'élaboration du PLUi pour prioriser l'urbanisation des zones AU dans les secteurs permettant une plus grande compacité et permettant une plus grande sobriété foncière par l'évitement et l'étalement de secteurs peu denses, ou à défaut, de justifier la non-priorisation de ces zones.**

5.1.2 Consommation d'espaces à vocation d'habitat

L'intercommunalité s'est engagée dans un Programme d'intérêt général (PIG) visant la réhabilitation de plusieurs logements dans l'espace diffus, et une Opération d'amélioration de l'habitat-Renouvellement urbain

16 p. 262 du diagnostic

(OPAH-RU) multi-sites visant notamment la reconquête des logements vacants des espaces ruraux. Une autre OPAH-RU vise plus particulièrement les quatre centralités.

En effet, l'INSEE recense 635 logements vacants en 2020 dans le parc de logements d'Arize Lèze, soit un taux de vacance de 9 %. L'outil LOVAC précise 419 logements en vacance structurelle (depuis plus de deux ans) pour lesquels une intervention est nécessaire.

Le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance devraient permettre la création respective de 120 et 100 logements. Pour accueillir 1 000 habitants supplémentaires (470 logements), pallier au desserrement des ménages (485 logements) et atteindre un taux de 15,2 % de résidences secondaires (65 logements), le projet de PLUi établit donc un besoin de 800 logements dont 100 seront issus des logements actuellement vacants. Néanmoins, les 56 bâtiments destinés à des changements de situation ne sont pas déduits des « besoins » en logements nouveaux.

Par ailleurs, le document revendique un taux de création de logements dans les tissus déjà urbanisés de plus de 50 % ; la MRAe questionne ce taux du point de vue de la méthode de calcul et de la justification des choix. Le tracé peu dense des enveloppes urbaines évoqué précédemment conduit en effet à identifier comme des « dents creuses » de nombreuses parcelles situées dans les franges urbaines, ne permettant pas une plus grande compacité et générant de l'étalement, dont on peut se demander si la qualification d'extension génératrice de consommation ne serait pas plus appropriée. C'est le cas par exemple dans les tissus très lâches de Loubaut ou de Sieuras, ou au sud est de Sabarat : deux enveloppes urbaines disjointes sont dessinées, l'une présentant une faible densité et se trouvant à l'écart de l'enveloppe principale. La MRAe relève également un certain nombre de « dents creuses » au sein des tissus urbains, dont la superficie conséquente permettrait un classement en consommation d'espace, comme à Méras, Gabre, Loubaut ou Sieuras. Enfin, certaines extensions semblent non justifiées au regard de l'apparente capacité en densification, parfois amplifiée par le nouveau tracé des enveloppes urbaines, comme à Fornex.



Figure 5: Identification des « dents creuses » (en bleu) à Sabarat – Source : RP p.82

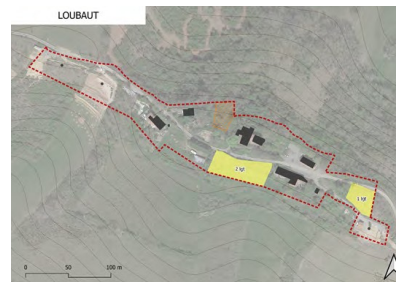


Figure 4: Identification des « dents creuses » (en jaune) à Loubaut : RP p.303

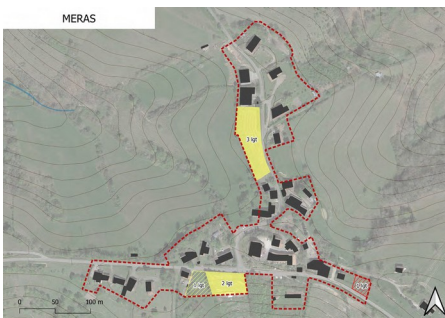


Figure 7: Identification des « dents creuses » (en jaune) à Méras - Source : RP p.300



Figure 6: Délimitation des extensions à Fornex – Source : RP p.298

Concernant la consommation d'ENAF projetée, outre les recommandations liées à l'armature urbaine, la MRAe souligne l'intérêt de respecter les densités prévues en zones 1AU, notamment dans les secteurs de villages où le nombre de logements n'est pas précisément fixé, par exemple « entre 3 et 5 » pour une superficie 0,57 ha (Saint Ybars). De plus, les extensions classées en zones

UP et UD¹⁷ concernent 64 terrains pour une superficie consommée de 12,8 ha, soit des parcelles constructibles de 2 000 m² en moyenne ne correspondant pas à la définition des densités élaborée pour encadrer les 17,6 hectares de zones 1AU. Les incidences de cette consommation diffuse ne sont pas évaluées ni a fortiori compensées par une densification plus soutenue dans et hors de la trame urbaine actuelle. La MRAe souligne en outre l'intérêt d'analyser les effets cumulés des petites surfaces consommées par une part significative d'extensions.

Enfin, le document fait le choix de ne pas comptabiliser les 3,4 ha de zones 2AU dans le total des consommations projetées. Dans la mesure où le projet de PLUi rend possible l'urbanisation de ces zones avant son échéance, et quel que soit le choix définitif de leur localisation, la MRAe rappelle l'intérêt de comptabiliser ces surfaces et de les analyser au regard de la consommation quantitative rendue possible.

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent l'un des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et comportent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie, de ruissellement ou de banalisation des paysages.

La MRAe recommande de :

- **analyser les effets cumulés des « petits programmes » consommateurs d'espaces ;**
- **déterminer plus précisément les ratios de densité pour les extensions des zones UD et UP, et d'en évaluer les incidences qu'il conviendrait de réduire, voire de compenser par un choix plus ambitieux de densité dans les autres zones de densification et d'extension ;**
- **comptabiliser l'ensemble des zones à urbaniser susceptibles d'être consommées à court, moyen ou long terme, et d'impacter l'environnement, et de justifier cette consommation au regard des objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière ;**

Enfin, si la croissance démographique visée de 0,55 %/an est cohérente avec les données 2015-2021 de l'INSEE, la MRAe rappelle, à l'instar du dossier, que le regain démographique est extrêmement récent. La MRAe signale l'intérêt d'organiser une stratégie de l'habitat plus prudente, phasée dans le temps et priorisant les opérations allant dans le sens des dispositifs de réinvestissement et de restructuration des enveloppes urbaines. Cela permettrait d'encadrer l'accueil des nouvelles populations, de stopper l'étalement urbain et de favoriser les conditions d'une reprise démographique à confirmer par une revitalisation globale autorisée par la reconquête première des centralités et de l'habitat diffus dégradé, dont il faudrait établir un bilan au bout de six ans pour éventuellement ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

De plus, afin de tirer un meilleur parti du parc existant vacant ou à rénover, et de mieux encadrer le « besoin » de consommation d'espaces lié à l'habitat, la MRAe souligne l'intérêt qu'il y aurait à anticiper plus finement les besoins en nouveaux petits logements à destination de la population plus âgée, et en logements plus grands à réhabiliter voire à créer pour les familles accueillies.

La MRAe recommande une stratégie d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat, phasée dans le temps, priorisant les résultats des dispositifs de revitalisation et de requalification et s'appuyant davantage sur le diagnostic du parc actuel des logements quant à leur potentialité à répondre aux besoins définis de la population actuelle et accueillie.

5.1.3 Consommation d'espaces à vocation d'activités et d'équipements

Le dossier indique que « la délimitation des zones d'activités a été déterminée suite à l'évaluation du potentiel de densification et de mutation des zones actuelles »¹⁸. Néanmoins, le diagnostic ne présente pas suffisamment la qualité de fonctionnement des zones actuelles, ni les éventuels besoins en réhabilitation, ce qui ne permet pas l'optimisation de ces zones. La MRAe estime de plus qu'une délimitation plus fine du tissu actuel des

17 La zone UP correspond aux premières extensions en périphérie immédiate des centres anciens et à certains villages et hameaux. La zone UD correspond à des extensions plus diffuses et à des groupements bâtis isolés.

18 RP p. 368

activités aurait permis une connaissance juste des nouveaux espaces consommés, et l'évaluation des incidences induites.

La MRAe relève en outre l'insuffisante prise en compte des principes de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme invitant les PLUi non couverts par un SCoT, à réaliser une OAP fixant « *les orientations et les objectifs en matière :*

- *de développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires,*
- *de préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires,*
- *et de localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports ».*

La programmation de l'installation de nouvelles activités notamment, n'est pas suffisamment conditionnée aux enjeux et équilibres des commerces bénéficiant de l'ORT. De plus, la délimitation de certaines zones « actuelles » englobe des espaces NAF (par exemple la zone artisanale La Pointe à Les Bordes-sur-Arize), qui parfois franchissent les limites géographiques de l'urbanisation, provoquant davantage de fragmentation.

La MRAe recommande :

- **une meilleure évaluation des besoins en fonction du parc existant des zones d'activités ;**
- **l'optimisation des espaces existants et un calcul plus juste des prévisions de consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- **la réalisation d'un document d'orientation et d'objectifs dans un principe de gestion coordonnée à l'échelle du territoire, économe du sol et visant sa préservation ;**
- **une planification des zones d'activités complémentaire et non concurrente des secteurs commerciaux et artisanaux des centralités.**

5.2 Préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des milieux humides

L'état initial de l'environnement, s'il manque de données sur les PNA, fait tout de même apparaître des enjeux de préservation et gestion de la mosaïque des milieux qui composent la trame verte et bleue (TVB), et des milieux naturels en général : trame boisée, milieux humides, sous-trames des milieux ouverts de prairie ou de pelouses et landes, restauration ou préservation des continuités des cours d'eau et des zones humides.

La TVB d'Arize-Lèze est issue du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE¹⁹) de l'ex-région Midi-Pyrénées, des données sur l'occupation des sols et de la cartographie des réservoirs de biodiversité du PNR. Sa préservation et celle des éléments de continuité écologique se traduisent de manière réglementaire dans le projet de PLUi :

- la TVB est, en bonne partie, classée en zone naturelle N, avec un renforcement de la protection de ses boisements et haies stratégiques identifiés au titre de l'article L.151-23. Aucune zone AU n'est prévue au sein de la TVB ;
- dans l'ensemble du territoire, 151 éléments sont identifiés au titre du patrimoine écologique et paysager composé d'arbres remarquables, de vergers, d'îlots de respiration à maintenir, de mares, et distingués au titre de L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans et hors TVB, d'autres éléments concourent à la préservation de la biodiversité. Un coefficient significatif de pleine terre est appliqué pour les espaces libres. L'OAP biodiversité réalise de nombreux schémas de bonnes pratiques (talus enherbés en tampon entre zone cultivée et zone urbaine, haies, utilisation du végétal en ville), formule des principes de préservation des continuités écologiques (désimperméabilisation des berges en milieu urbain, pratique de la jachère et de la couverture hivernale, plantation de haies). Si certaines de ces préconisations sont difficilement traduisibles dans le règlement écrit, la MRAe signale que les objectifs de désimperméabilisation auraient pu faire l'objet de davantage précisions, et que le document dans son ensemble manque de mesures structurantes de protection.

19 Intégré au SRADDET

En effet, certaines extensions classées en zones UP et UD (Montfa, Camarade...), et un secteur dédié à l'agrandissement d'un parc photovoltaïque au sol à Daumazan-sur-Arize, s'inscrivent dans les périmètres de la TVB sans analyse des incidences, voire dans les périmètres des ZNIEFF ou du site Natura 2000, sans inventaire supplémentaire. Or l'emplacement de plusieurs extensions en zone U entraînent des franchissements de limites géographiques de l'urbanisation, provoquant de la fragmentation. Les 56 constructions du territoire pour lesquelles un changement de destination est prévu ne font pas non plus l'objet d'analyse particulière. De plus, le règlement de la zone N autorisant des annexes de 100m² dans un rayon de 35 mètres de la construction principale existante, il existe un risque de « mitage » et de dérangement des espèces. Les corridors et réservoirs écologiques situés en zone A ne font pas l'objet d'une protection suffisante : le règlement de cette zone permet plusieurs constructions, qu'il s'agisse des annexes (100m²), piscines ou activités d'accueil à la ferme pour lesquelles deux constructions de 50m² sont autorisées. La MRAe souligne l'intérêt de renforcer la protection de la TVB (et des périmètres d'inventaire) afin d'éviter les risques d'obstacles aux continuités, notamment par une OAP TVB rendant compte de l'ensemble des enjeux et dispositifs mis en place.

En outre, certains éléments naturels ne sont pas suffisamment signalés par des mesures intrinsèques de protection. Les corridors écologiques dégradés identifiés dans l'état initial de l'environnement²⁰ ne sont plus identifiés dans la carte intercommunale de la TVB²¹ et ne font donc pas l'objet d'un zonage plus protecteur (notamment sur les franges nord est et centre est du territoire). Certains espaces boisés auraient pu faire l'objet d'une identification au titre des espaces boisés classés (EBC). Les zones humides font l'objet d'un inventaire surfacique, sans étude qualitative de leur état de fonctionnement. La MRAe relève néanmoins que la constructibilité est impossible dans les espaces fonctionnels des cours d'eau et leurs ripisylves, et les zones humides avérées sont préservées de toute urbanisation. Une carte globale²² superpose les zones de projets et les cours d'eau, mais son échelle ne permet pas une visualisation précise et il est difficile de savoir si certains secteurs particulièrement sensibles ont été évités.

Les dispositions réglementaires sur les clôtures ne garantissent pas le maintien des continuités écologiques, n'évoquant que les constructions en dur. Les haies protégées sont celles identifiées dans les secteurs de la TVB, mais une identification plus exhaustive manque dans les zones agricoles au vu des enjeux pourtant formulés de limitation de l'érosion des sols et de préservation de la biodiversité notamment. Les dispositions sur les haies et sur les aménagements des espaces interstitiels pourraient être enrichies des recommandations du PNA Pollinisateurs. Les dispositions sur les bandes agricoles enherbées pourraient être enrichies du PNA Plantes messicoles.

La MRAe recommande :

- **le renforcement des mesures de protection de la trame verte et bleue dans les zones A et N, et l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation synthétisant les enjeux et les dispositifs de protection ;**
- **la prise en compte, l'évaluation des incidences et les mesures éventuelles d'évitement, réduction voire compensation pour toutes les nouvelles constructions autorisées au sein de la TVB et des zonages réglementaires, notamment Natura 2000 ;**
- **une identification et une protection de certains espaces boisés ;**
- **une étude qualitative des zones humides visant à évaluer leurs fonctionnalités et leur état de fonctionnement ;**
- **un renforcement des dispositions pour les clôtures et les haies visant la préservation et la restauration des pollinisateurs, et des dispositions permettant le développement des plantes messicoles.**

20 Diagnostic p.20

21 Justificatifs p.282

22 p.345 des justificatifs

5.3 Préservation de la ressource en eau

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des Pyrénées Ariégeoises est en cours d'élaboration.

L'état initial de l'environnement du projet de PLUi signale une qualité des cours d'eau inégale sur le territoire, avec en particulier un état biologique médiocre de la Lèze, et des objectifs de qualité chimique non atteints. Il ne dresse pourtant pas l'inventaire des masses d'eau présentes dans le périmètre du projet, ni ne précise les objectifs de bon état assignés par le SDAGE. Le rapport environnemental ne détermine pas les incidences de la globalité du projet sur la ressource. Par ailleurs, la totalité du territoire est identifiée dans le SDAGE comme Zone de Répartition des Eaux (ZRE), qui se caractérise par une insuffisance récurrente de la ressource en eau par rapport aux besoins.

La synthèse des enjeux liés à l'eau désigne particulièrement le besoin de cohérence entre développement urbain, capacités d'assainissement et ressource en eau potable, et pointe les dysfonctionnements observés sur les réseaux d'assainissement. Ceux-ci, néanmoins, ne sont pas répertoriés, et le document ne présente aucun programme de travaux.

L'Agence de l'Eau Adour-Garonne identifie plusieurs stations d'épuration ayant une pression significative sur le milieu, obsolètes, à réhabiliter ou non conformes. La MRAe souligne l'intérêt d'approfondir l'analyse de ces dysfonctionnements, et d'établir l'adéquation entre la capacité des stations et les projets nouveaux, en prenant en compte l'ensemble des communes partageant le même équipement.

13 communes sur 27 disposent d'un système d'assainissement collectif des eaux usées pour la partie de la commune accueillant de l'habitat groupé. L'état initial de l'environnement rapporte les problèmes d'infiltration des systèmes d'assainissement non collectif, contribuant à la détérioration de la qualité des eaux souterraines. Or, si le PADD envisage le développement de l'assainissement collectif, dans les faits beaucoup d'OAP prévoient un assainissement non collectif, ou prévoient l'urbanisation de secteurs concernés par les dysfonctionnements des stations évoqués plus haut. La MRAe souligne en outre l'intérêt de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la conformité et à l'adéquation des réseaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le rapport environnemental estime que le coefficient de pleine terre pour les grandes parcelles, la limitation de l'imperméabilisation et les possibilités de végétalisation, doivent concourir à l'infiltration des eaux de pluie. Néanmoins, le dossier ne fournit pas d'information relative au zonage pluvial, ni d'étude précisant les besoins en rétention notamment lorsqu'un risque d'augmentation du ruissellement est constaté, ce qui constitue un élément manquant ne permettant une gestion précise des besoins du territoire ni leur prise en compte suffisante par le projet de PLUi. Les OAP ne précisent pas non plus le type de gestion envisagé.

Concernant la capacité du territoire à assurer les besoins futurs en eau potable, une analyse des capacités des réseaux au regard des différentes utilisations est attendue, y compris dans les secteurs de développement identifiés en écart de l'urbanisation et en tenant compte des besoins en irrigation identifiés au diagnostic. Le document identifie plusieurs sources d'alimentation, mais ne chiffre pas les besoins nouveaux, et ne donne aucune indication sur les autorisations de prélèvement ni sur l'état quantitatif de la ressource. Un indicateur doit mesurer le rendement des réseaux d'eau, mais aucun bilan n'est fait à ce stade et aucun objectif d'amélioration et de conformité n'est fixé.

La MRAe recommande de :

- **compléter les données de l'état initial sur la disponibilité de la ressource en eau, le fonctionnement des stations d'épuration et les travaux à prévoir ainsi que sur la gestion des eaux pluviales ;**
- **analyser les nouveaux besoins générés par le projet de PLUi, en considérant ses incidences quantitatives chiffrées et qualitatives ;**

- **conditionner les projets d'aménagement aux réalisations de travaux sur les stations d'épuration et à la réalisation de la gestion des eaux pluviales ;**
- **compléter l'état zéro des indicateurs et fixer des objectifs de bon fonctionnement.**

5.4 Prise en compte des risques naturels

Treize communes sont couvertes par des plans de prévention des risques naturels (PPRn) comportant les risques inondation, ruissellement, ravinement et crue torrentielle, mouvement de terrain, retrait-gonflement des sols argileux. La cartographie informative des zones inondables (Cizi) par débordement des cours d'eau permet en complément d'identifier et de délimiter les couloirs d'écoulement des eaux et les zones d'expansion des crues. Le risque feux de forêt est également présent sur les parties sud et ouest du territoire.

Malgré la forte exposition du territoire aux risques naturels, le rapport environnemental ne fournit pas de cartographie superposant pour chaque commune les zones de projets et les zones de risques. Un tel complément permettrait de clarifier les enjeux et de faciliter la démarche ERC visant à éviter les secteurs les plus concernés.

La MRAe recommande une représentation plus précise des communes exposées aux risques naturels, permettant de visualiser les secteurs de projets et de démontrer que la séquence d'évitement et de réduction a bien été menée.

Concernant le risque d'inondation, le rapport environnemental affirme l'évitement des secteurs exposés à un aléa moyen ou fort dans les nouvelles zones d'urbanisation. Néanmoins, une telle démarche n'est pas démontrée assez précisément pour les extensions en zones UD et UP. Par ailleurs certains secteurs de projets, de réhabilitation ou de changement de destination se trouvent en zone rouge des PPRn (par exemple le secteur de taille et capacité limité du hameau Courbaut-d'en-bas de Campagne-sur-Arize proposant la réhabilitation d'un ancien moulin en ruines, ou le bâtiment de Castagnac à Sainte-Suzanne), et certaines zones d'urbanisation se situent en zone bleue du risque de crue torrentielle (au Mas d'Azil par exemple). La MRAe estime que la non aggravation de vulnérabilité pour les projets autorisant de nouvelles habitations n'est pas démontrée dans les OAP.

Afin de limiter les risques d'inondation et de ruissellement, le rapport environnemental préconise la végétalisation des espaces et toitures. Néanmoins, aucun objectif précis n'est fixé par le règlement ni dans les OAP, rendant approximative l'efficacité de cette disposition. En revanche, des dispositions précises sont fixées pour la perméabilité des espaces de stationnement, et l'OAP thématique dédiée comporte de nombreux exemples de pratiques vertueuses permettant par exemple l'infiltration de l'eau, la renaturation des espaces publics ou la valorisation des abords des cours d'eau favorable à la prise en compte de l'aléa. La MRAe estime qu'en parallèle de ces exemples vertueux, le projet de PLUi devrait en approfondir et concrétiser les principes par des schématisations de secteurs à forts enjeux du territoire tenant lieu à la fois de feuille de route et d'exemple en situation.

La MRAe recommande de :

- **justifier, pour l'ensemble des zones rendues constructibles, l'évitement des zones inondables et la préservation des zones d'expansion des crues ;**
- **privilégier pour les autres projets l'évitement des zones d'aléas les plus exposées, et de démontrer la réduction de la vulnérabilité des projets situés en zone bleue des PPRn ;**
- **compléter les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par des objectifs précis favorisant l'infiltration des eaux pluviales afin d'en garantir l'efficacité ;**
- **compléter les exemples et prescriptions de l'OAP thématique par des schémas de secteurs précis du territoire.**

Concernant le risque feu de forêt, il est peu traité dans l'état initial de l'environnement et n'est pas abordé dans le rapport environnemental. Il manque donc une analyse croisée du risque et des secteurs de projets. La MRAe

estime que la localisation de plusieurs zones de projets, ou d'extension de l'urbanisation n'est pas suffisamment analysée au regard de cet enjeu. Seuls sont évoqués dans les OAP les systèmes de défense anti-incendie.

La MRAe recommande de mieux prendre en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre les feux de forêt ainsi que les risques induits par l'urbanisation pour les massifs forestiers. Elle recommande dans ce but de compléter l'état initial par une présentation plus fine et lisible des secteurs d'aléas de feux de forêt, et d'évaluer le risque en le croisant avec les zones de développement de l'urbanisation.

5.5 Déplacements, adaptation au changement climatique et énergie

L'état initial de l'environnement rappelle utilement les répercussions du changement climatique sur les milieux, les sols, la ressource en eau, les risques, les activités agricoles et la santé humaine. La prise en compte de ces enjeux est explicitée à plusieurs reprises. La synthèse des enjeux annonce notamment l'intégration d'un bilan énergétique du territoire, l'incitation aux « déplacements doux » respectueux de l'environnement ou la création des conditions d'implantation du bâti favorisant les économies d'énergies. Néanmoins, les dispositions du règlement ne fixent pas toujours des mesures suffisantes.

Concernant les déplacements, l'analyse de l'armature urbaine, qui distingue les pôles principaux et les pôles secondaires émergents, ne donne pas lieu à un repérage éventuel des besoins en desserte de ces villes et bourgs. Le besoin de développement des alternatives au « tout-automobile » n'est pas retranscrit par des emplacements réservés dédiés aux liaisons douces pour relier les zones d'habitat autant que les zones périphériques de commerces.

Concernant l'adaptation des logements au changement climatique, le règlement écrit incite à la diminution de la consommation énergétique du parc par l'encouragement d'une meilleure isolation et de dispositifs de production d'énergie. Toutefois, les dispositions générales visant à optimiser l'exposition des constructions, qui sont justifiées par « *l'objectif de favoriser l'ensoleillement des habitants dans un contexte de changement climatique* », pourraient être enrichies par une meilleure prise en compte des formes urbaines pouvant influencer sur les besoins en énergie, les émissions de GES, sur la limitation des îlots de chaleur comme sur la qualité de l'air.

Pour ce qui est de la végétalisation, les mesures ERC annoncent que « *le règlement écrit prévoit de pousser la végétalisation des espaces et toitures afin de lutter contre les effets d'îlots de chaleur et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie face à l'évolution des précipitations* ». Néanmoins, les prescriptions réglementaires ne fixent pas d'objectifs suffisamment précis de végétalisation, notamment pour les bâtiments de la zone économique Ux, ou pour les parkings. La MRAe rappelle qu'au titre de l'article L.151-22, le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Concernant la recherche de zones favorables aux énergies renouvelables, si deux secteurs Aenr sont identifiés pour le déploiement d'installations photovoltaïques au sol, aucun autre secteur n'est prévu, et aucune justification n'est donnée concernant l'absence de développement des autres énergies renouvelables. Les possibilités offertes pour la production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments commerciaux et industriels ne sont pas suffisamment ambitieuses. En outre, la MRAe relève l'absence d'analyse d'incidences des deux projets photovoltaïques. A Daumazan-sur-Arize, il s'agit de tripler la surface actuelle du parc PV pour une superficie finale de 62,54 ha. La MRAe souligne l'intérêt de la démarche ERC afin de prendre en compte non seulement les incidences paysagères, mais également les incidences fonctionnelles et naturalistes du projet de Daumazan-sur-Arize situé sur un corridor écologique identifié au SRCE et dans des périmètres de PNA, et celles du projet de Lézat situé sur un sol à fort indice de multifonctionnalité potentielle²³.

Le document ne démontre pas la recherche prioritaire de sites déjà anthropisés. La MRAe rappelle que les orientations nationales réaffirment la priorité donnée à l'intégration du photovoltaïque aux bâtiments et sur les sites déjà artificialisés ou dégradés. Ces éléments sont par ailleurs repris dans le SRADDET, notamment la

23 <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/indice-de-multifonctionnalite-potentielle-des-sols-de-la-region-occitanie>

règle n°20 qui indique « identifier les espaces susceptibles d'accueillir des installations ENR en priorisant les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple), et les inscrire dans les documents de planification ».

La MRAe rappelle également l'article 15 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables²⁴ quant à la planification des « zones d'accélération » du déploiement des énergies renouvelables et des zones d'exclusion, et l'article L. 151-7 du CU, modifié par cette loi le 12 mars 2023, qui permet aux communes non couvertes par un SCoT approuvé, d'« identifier [via les orientations d'aménagement et de programmation] les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables (arrêtées en application de l'article L 141-5-3 du code de l'énergie) ». L'article L. 151-42-1 du même code indique en outre que « le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'ENR (y compris leurs ouvrages de raccordement) est soumise à conditions, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu ». La MRAe signale l'intérêt d'approfondir la recherche de ces zones et secteurs, en prenant en compte les enjeux environnementaux, dans la mesure où le diagnostic fait état des fortes potentialités du territoire.

La MRAe recommande de :

- **prévoir des espaces réservés aux pistes cyclables afin de favoriser les modes de déplacement décarbonés ;**
- **renforcer les prescriptions réglementaires relatives aux surfaces non-imperméabilisées et végétalisées ;**
- **déterminer de manière plus exhaustive les zones préférentielles d'accélération des énergies renouvelables, en privilégiant les sites déjà anthropisés pour le photovoltaïque et mener la séquence ERC pour les deux secteurs Aenr d'ores et déjà identifiés.**

5.6 Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti

Le paysage rural d'Arize-Lèze est marqué par des collines et plaines labourées au nord laissant place peu à peu aux reliefs plus montagneux du massif du Plantaurel au sud et aux surfaces boisées et de prairies. Le patrimoine architectural se distingue par les bastides et les bourgs perchés, les couleurs et les matériaux locaux utilisés, les murets et terrasses en pierre sèche, la brique associée au bois ou à la pierre, et le patrimoine vernaculaire est riche de clochers singuliers, croix, lavoirs, fontaines ou gloriettes qui jalonnent les nombreux chemins de randonnée et les paysages de champs et d'arbres champêtres ou d'ornement. La grotte du Mas d'Azil est un site inscrit, historique, géologique et touristique, se situant dans un environnement marqué par des lacs remarquables et par la présence de dolmens. Le PADD affirme sa volonté de préservation des éléments identitaires naturels et bâtis de la commune.

Les planches du règlement graphique reportent clairement les éléments de paysage préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le patrimoine bâti à protéger, les points de vue et les éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Les OAP touristiques des projets situés non loin de la grotte du Mas d'Azil recherchent une bonne insertion paysagère et une certaine adéquation avec l'ambiance des lieux par des habitats légers ou en bois. De plus, un sous-zonage Ap interdisant la plupart des constructions permet de préserver les secteurs agricoles à forte sensibilité environnementale ou paysagère.

Néanmoins, le sous-zonage Ap ne concerne que les entrées ou les abords des bourgs et villages concernés. Les cônes de vue et les différentes lignes de crête à préserver ne font pas l'objet d'un document ou d'une réglementation spécifique, ce qui limite les préconisations du rapport environnemental à ce sujet. Le plan paysage de la transition énergétique et climatique du PNR est cité, mais la carte n'est pas légendée et les actions prévues en faveur du paysage ne sont pas connues. Un tel document aurait pourtant permis d'enrichir les OAP par les recommandations du PNR. Enfin, les extensions précédemment évoquées ne permettent pas

24 loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 dite loi APER

des enveloppes urbaines contenues, mais produisent des effets d'étalement urbain en « doigts de gants » en entrée de ville.



Figure 8: Extension de l'urbanisation dans le village de Gabre –
Source RP p.298

Concernant les emplacements réservés (ER), le projet de PLUi affirme l'importance donnée aux 81 ER parmi lesquels 22 doivent permettre l'aménagement des voies existantes, et 9 la création de nouvelles voiries. La MRAe souligne l'intérêt d'une meilleure prise en compte de ces ER dans le cadre de leur insertion paysagère. A Fornex par exemple, 979 m² semblent destinés au stationnement en entrée de ville. La réhabilitation des voiries devra également préserver les ambiances paysagères.

La MRAe recommande de :

- **compléter l'état initial de l'environnement et les dispositions favorables à l'ensemble des secteurs présentant des enjeux de préservation des paysages en tenant compte des cônes de vue du territoire ;**
- **approfondir l'analyse des entrées de ville et de se saisir de la problématique paysagère pour décliner la démarche d'évitement et de réduction dans le tracé des enveloppes urbaines.**

5.7 Prise en compte des nuisances

L'état initial de l'environnement²⁵ fait état des nuisances possiblement générées par les activités agricoles : bruit, pollution liée à l'épandage. Pourtant, certains bâtiments agricoles sont autorisés en zones UP. De plus, l'OAP Franges habitées présentée dans le dossier est vide. On la trouve en se reportant aux justificatifs, et l'on comprend qu'elle « *reprend les travaux effectués par le Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises* ». Néanmoins, reproduite ainsi, elle reste peu lisible et n'explique pas si l'ensemble du territoire est concerné. Elle adopte une approche paysagère pertinente pour décliner les différents usages des contours urbains : elle aurait pu être associée au zonage Ap précédemment évoqué, et élargie. Enfin, la MRAe recommande de la compléter par des dispositions particulières sur la distance minimale entre espaces cultivés et habitations, et d'introduire des recommandations sur les haies et clôtures favorables aux pollinisateurs.

La MRAe recommande de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation « Franges habitées » de façon à éviter et réduire les éventuelles nuisances générées par la proximité des activités agricoles et urbaines.

25 p. 198 et suivantes

