PIECE DU PLUi

1.2

PLUi

PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

DOSSIER D'APPROBATION

1_RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2_Justification du projet incluant l'évaluation environnementale

ARRETE LE
28/02/2024

APPROUVE LE
26/03/2025

Cittànova

Sommaire

Partie A - Les choix retenus pour établir le PADD 9

1. La Méthode 10
1.1. Rappel réglementaire 11
1.2. Un dessein mené sur la base des enjeux et constat du diagnostic territorial et environnemental 12
1.3. Concerter avec les acteurs pour appréhender le PADD 13
1.4. L'intégration des obligations règlement ou législatives 14
1.5. Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux 15

2. Les orientations et choix retenus 34
2.1. Une approche collective à travers trois axes 35
2.2. Du débat à la définition d'orientations pour le territoire 37
2.3. Les orientations générales 38
2.4. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 44
2.5. Le scénario de développement démographique et de logements 45

3. La traduction réglementaire du projet 57
3.1. La traduction réglementaire du PLUi 58

Partie B - Densification des espaces bâtis et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passées 70

1. Analyse de la consommation d'espace passée 71
1.1. Le cadre législatif 72
1.2. Les données de l'observatoire de l'artificialisation 72
1.3. Le calcul de la consommation d'espace depuis 2020 74

2. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 75
2.1. Le cadre de l'analyse 76
2.2. Les capacités de densification à vocation dominante résidentielle 76

Partie C - Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de programmation 85

1. Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des OAP 86
1.1. Rappel réglementaire 87
1.2. Choix et délimitation des secteurs d'OAP 87
1.3. L'élaboration et la définition des OAP 88

2. Des OAP en cohérence avec le PADD 90

3. Focus sur les OAP et justifications individuelles 94
3.1. Une vision générale pour des secteurs ciblés 95
3.2. Des OAP "Habitat" pour encadrer le développement dans une démarche ERC 96
3.3. Des OAP spécifiques pour les projets en zone de montagne 156
3.4. Le choix des OAP thématiques 164

Partie D - Les choix retenus pour établir le règlement 168

1. La méthode générale 169
1.1. Le règlement comme outil d'urbanisme 170
1.2. Une approche homogène à l'échelle des 27 communes 170

1.3. Une clarification et une simplification des règles 170
1.4. Intégrer les évolutions législatives et réglementaires 171
1.5. La démarche de construction des pièces réglementaires en cohérence avec les réalités vécues 171

2. Les zones urbaines 172
2.1. Généralités 173
2.2. Définition et caractérisation des zones urbaines 174
2.3. Méthodologie de délimitation des zones urbaines 176
2.4. Les justifications des dispositions réglementaires associées 181
2.5. Résultats et objectifs poursuivis 218

3. Les zones à urbaniser 220
3.1. Généralités 221
3.2. Définition et caractérisation des zones agricoles 222
3.3. Méthodologie de délimitation des zones à urbaniser "Habitat" 223
3.4. Les justifications des dispositions réglementaires associées 229
3.5. Résultats et objectifs poursuivis 233
3.6. Les OAP pour accompagner des projets touristiques et d'équipements 234

4. Les zones agricoles 242
4.1. Généralités 243
4.2. Définition et caractérisation des zones agricoles 244
4.3. Méthodologie de délimitation des zones agricoles 245
4.4. Les justifications des dispositions réglementaires associées 254
4.5. Les zones Aenr 261
4.6. Les STECALs de la zone A 263
4.6. Résultats et objectifs poursuivis 268

5. Les zones Naturelles 270
5.1. Généralités 271
5.2. Définition et caractérisation des zones naturelles 272
5.3. Méthodologie de délimitation des zones naturelles 274
5.4. Les justifications des dispositions réglementaires associées 275
5.6. Résultats et objectifs poursuivis 281

6. Les autres dispositions du règlement écrit 282
6.1. Des règles applicables à toutes les zones du territoire 283
6.2. Des dispositions concernant le patrimoine et les paysages 286
6.3. Des dispositions concernant la protection du patrimoine naturel 289
6.4. Les emplacements réservés 293
6.5. Les bâtiments identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination 297
6.6. Les dispositions relatives à la diversité commerciale 299
6.7. Les dispositions concernant les déplacements 301
6.8. Les dispositions concernant les carrières 302
6.9. L'identification des secteurs soumis à une OAP 303

7. Le PLUi et la consommation d'espaces 304
7.1. La consommation du PLUi 305
7.3. La consommation du PLUi par commune 309
7.4. La consommation du PLUi par zone 325
7.5. Bilan de la production de logements 332
7.6. Les surfaces du projet intercommunal 334
7.7. Une densité compatible avec le PADD 335

Partie E - Évaluation environnementale 336

1. La démarche **337**
1.1. L'approche appliquée dans l'analyse 338
1.2. Focus sur la démarche ERC 341
1.3. Une approche transversale et thématique 342

2. Les incidences du projet **343**
2.1. Une démarche ERC traduite dans le projet du PLUi 344
2.2. Les incidences du projet de PLUi par grande thématique 346

3. Les incidences sur les zones Natura 2000 **390**
3.1. Les zones Natura 2000 concernées 391
3.2. Évaluation de l'impact du PLUi sur les zones natura 2000 situées sur le périmètre de la CCAL 393
3.3. Évaluation de l'impact du PLUi sur les zones natura 2000 situées hors du périmètre de la CCAL 397

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux **399**
4.1. La loi montagne 400
4.2. Le SRADDET OCCITANIE 402
4.3. SDAGE du bassin Adour Garonne 406
4.4. Sage des bassins versants des Pyrénées Ariégeoises 407
4.5. SRCE Midi-Pyrénées 409
4.6. Charte du PNR des Pyrénées ariégeoises 410
4.7. Plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne 413

5. Les indicateurs de suivi **415**

Le Rapport de Justification est un outil réglementaire permettant de mettre en perspective le déroulement de la procédure d'élaboration du PLUi et de renvoyer chaque étape, chaque tracé, chaque image et chaque donnée à la cohérence générale du PADD et des lignes directrices qui le composent, tant législatives que territoriales.

Le PLUi reflète un ensemble d'acteurs et de réalités avec ses spécificités et ses volontés politiques. Le présent document est là pour décortiquer les pièces réglementaires du PLUi afin de comprendre les concordances et choix opérés, tout en détaillant les particularismes rencontrés.

Ce rapport a également pour objectif de venir à la rencontre des questionnements futurs, qui auront été, tant que possible, anticipés dans les lignes qui suivront.

Méthodologie de l'évaluation environnementale

Un processus itératif

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès le démarrage de la réflexion. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Les évaluations environnementales stratégiques sont les évaluations environnementales des documents de planifications. « C'est une évaluation intégrée à l'élaboration du document. C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. C'est une base solide pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire. ». Elle est donc construite avec les pièces composant le document de planification, tout au long du processus de création/modification/révision.

Trois objectifs clés :

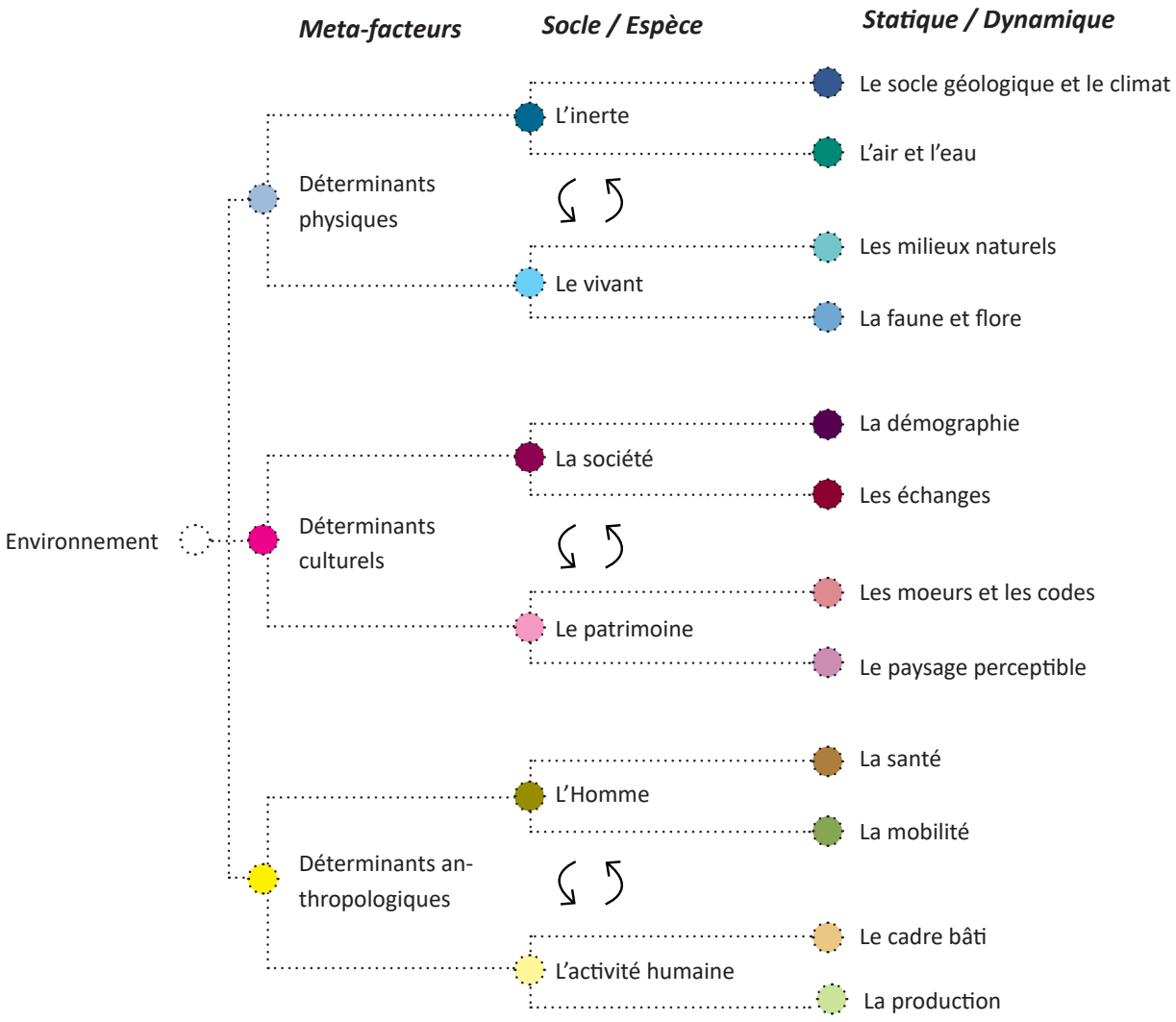
1. Lever les blocages le plus en amont possible des projets et plans et programmes
2. Anticiper sur les incidences négatives possibles et soulever celles positives
3. Ajuster le plan de manière à éviter les incidences négatives notables sur l'environnement

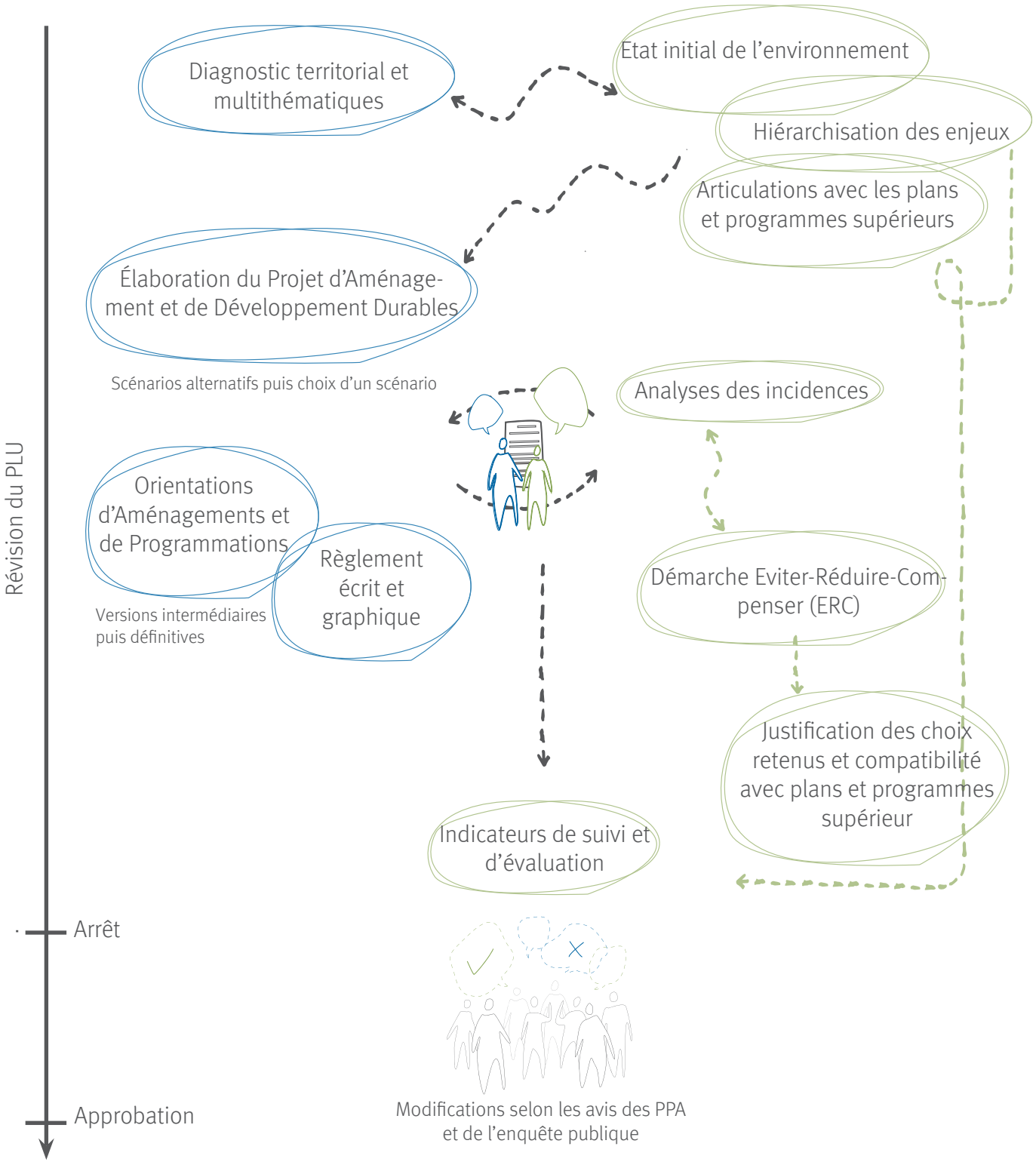
Une évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation

L'évaluation environnementale est donc une démarche menée en continue tout au long de l'élaboration du projet. Ainsi, la pièce 1.2 du rapport de présentation propose de conjuguer justification des choix réglementaires à la lumière de l'évaluation environnementale.

L'environnement est ainsi analysé de façon transversale tout au long du rapport de présentation dans toutes ses composantes physiques, culturelles et anthropologiques. Le rapport s'attache à montrer les implications des choix des élus sur le territoire en matière environnementale.

- Intervalles environnementaux -




Élaboration du PLUi
Évaluation environnementale
Diagnostic territorial et multithématiques
Etat initial de l'environnement
Hiérarchisation des enjeux
Articulations avec les plans et programmes supérieurs
Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Scénarios alternatifs puis choix d'un scénario
Analyses des incidences
Orientations d'Aménagements et de Programmations
Règlement écrit et graphique
Versions intermédiaires puis définitives
Démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC)
Justification des choix retenus et compatibilité avec plans et programmes supérieur
Indicateurs de suivi et d'évaluation
Révision du PLU
Arrêt
Approbation
Modifications selon les avis des PPA et de l'enquête publique



PARTIE A

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1

LA MÉTHODE

1.1. Rappel réglementaire

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :

«1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles».

1.2. Un dessein mené sur la base des enjeux et constat du diagnostic territorial et environnemental

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables représente le fer de lance du projet de territoire et il jouera un rôle de guide tout au long du développement du territoire d'Arize-Lèze mais également tout au long de la justification des parties du présent document.

En guise de mise en contexte, il peut être souligné que la méthode de construction du projet de PLUi repose sur trois dimensions, à la fois liées les unes aux autres mais découlant également les unes des autres de la manière suivante :

1. La méthode s'appuie sur les constats ou enjeux issus du diagnostic territorial (cf. Partie A) ;
2. Elle est orientée par la vision commune des élus pour l'aménagement et le développement du territoire (cf. Partie B et C)
3. Elle prend en compte les obligations réglementaires ou législatives à considérer et à traduire localement.

Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et comprendre les marqueurs qui le définissent, un vrai travail de fond a été réalisé sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développement qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire.

En effet, ce n'est qu'en appréhendant le passé qu'il est possible de saisir les perspectives d'évolution, d'où l'importance centrale de faire émerger un diagnostic territorial et urbain pour définir le PADD.

L'objet du point 1.3 de la présente partie cherche donc à faire un retour non-exhaustif du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui représentent, ensemble, la pièce 1.1 du PLUi.

En revenant sur ce portrait, il est possible de mettre en exergue les particularités du territoire et les grands enjeux qui en ressortent. C'est sur cette base affinée de la compréhension du territoire que le projet global du territoire peut s'appuyer et se dessiner.

1.3. Concerter avec les acteurs pour appréhender le PADD

Afin de dessiner le projet d'aménagement et de développement durables, l'approche engagée a d'abord cherché à considérer le niveau d'importance de chaque thématique du territoire, via des carnets d'intention remis aux communes et proposant une série de questions afin d'éclaircir les consensus et les disparités autour du territoire.

Les constats précédemment présentés dans le diagnostic ont fait émerger les enjeux du développement du territoire. L'ensemble des élus communaux et communautaires ont travaillé sur leur validation et plus particulièrement sur leur hiérarchisation pour les dix prochaines années. Cette hiérarchisation a été opérée à l'échelle communale et intercommunale sur la base d'un «Carnet d'Intentions» répertoriant l'ensemble des enjeux identifiés.

Chaque enjeu a ensuite fait l'objet d'une analyse afin de déterminer son niveau d'importance jusqu'à obtenir une classification des enjeux sur toutes les thématiques. Cette priorisation dans la classification a permis ensuite d'établir un PADD qui soit également priorisé et où l'accent a pu être placé selon le bon curseur. En effet, le PADD fait office de guide pour l'avenir du territoire et les axes donnent le pas quant aux attentes de développement.

En suivant, quatre ateliers thématiques ont été organisés au mois de décembre 2021 :

1. Comment valoriser les richesses locales ?
2. Quel cadre de vie pour demain ?
3. Qui accueillir et comment ?
4. Comment organiser mon territoire ?
5. Comment rendre attractif et accessible mon territoire ?

De nombreuses réunions de travail sur la rédaction du PADD sont venues alimenter la réflexion sur le projet de territoire. Ces temps d'échange ont permis de préciser certains enjeux en les localisant sur la carte des territoires, questionnaires à l'appui. Ce fut aussi l'occasion de faire émerger les enjeux prioritaires portés par les élus. Ainsi les enjeux prioritaires issus des ateliers sont principalement axés sur la préservation du cadre de vie, la préservation d'un environnement fragile et l'attractivité du territoire.

Chaque enjeu a été hiérarchisé jusqu'à définir trois axes :

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





Temps de concertation sur le PADD

1.4. L'INTÉGRATION DES OBLIGATIONS RÈGLEMENT OU LÉGISLATIVES

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire.

Par ailleurs, le PADD doit également définir (conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme) :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...]

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

1.5. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET SES PRINCIPAUX ENJEUX

Le diagnostic territorial s'organise en trois grandes parties permettant d'analyser les principales composantes et dynamiques du territoire :

- Identités : au travers de quelles identités reconnaît-on le territoire ?
- Dynamiques à l'oeuvre : quelles sont les dynamiques démographiques, résidentielles et économiques sur le territoire ?
- Capacité d'accueil et logiques territoriales : quelles adéquations entre les ressources territoriales et la situation territoriale ?

Pour chacune des sous-parties analysées, le rapport vise à établir les principaux constats et leurs impacts sur l'environnement du territoire (positif, neutre ou négatif), les perspectives d'évolution au fil de l'eau, les enjeux prioritaires à prendre en compte dans le PLUi afin de préserver les intrants positifs ou de réduire les intrants négatifs.

Afin de faciliter la lecture, chaque sous-partie sera reliée aux intervalles environnementaux qui guideront l'analyse environnementale tout au long du rapport.

1.5.1. Identité : au travers de quelles identités reconnaît-on le territoire ?

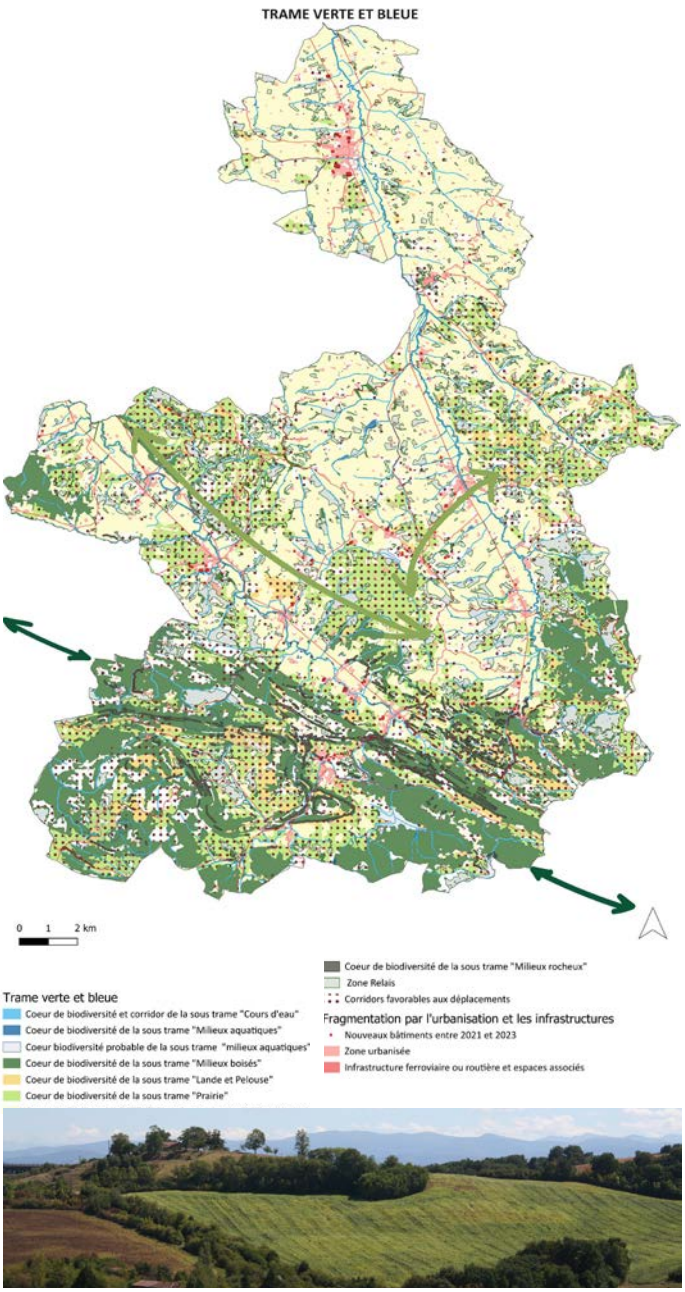
Situé au Nord du Département de l'Ariège, le territoire d'Arize Lèze constitué de 27 communes bénéficie d'un cadre exceptionnel entre les grandes agglomérations de l'Occitanie et la chaîne des Pyrénées. Cette position d'entre-deux a développé une identité territoriale d'arrière pays rural au modelé topographique élevé et adoucit, ainsi qu'une structure géologique complexe largement influencée par la formation des Pyrénées.

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 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 cœur 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 traversant le territoire : l'Arize et la Lèze.

L'eau est omniprésente sur le territoire, on la retrouve sous forme de rivières, de sources, de ruisseaux mais également de lacs artificiels (lac de Saint-Ybars, lac de Filheit ou encore de lac du Carla-Bayle). Cette eau est une ressource importante du territoire, ayant permis l'implantation des premiers villages à proximité des sources. C'est l'eau aussi





Boisements rivulaires accompagnant un ruisseau, Montfa

qui a conditionné l'installation des premiers homme en formant la grotte du Mas-d'Azil patrimoine exceptionnel du territoire.

Le patrimoine naturel de l'Arize Lèze est largement reconnu. Le Sud du territoire est recouvert par un ou plusieurs classements et protections. Ainsi on recense : 1 site Natura 2000, 5 ZNIEFF de type I, 2 ZNIEFF de type II et 1 arrêté de protection de biotope.

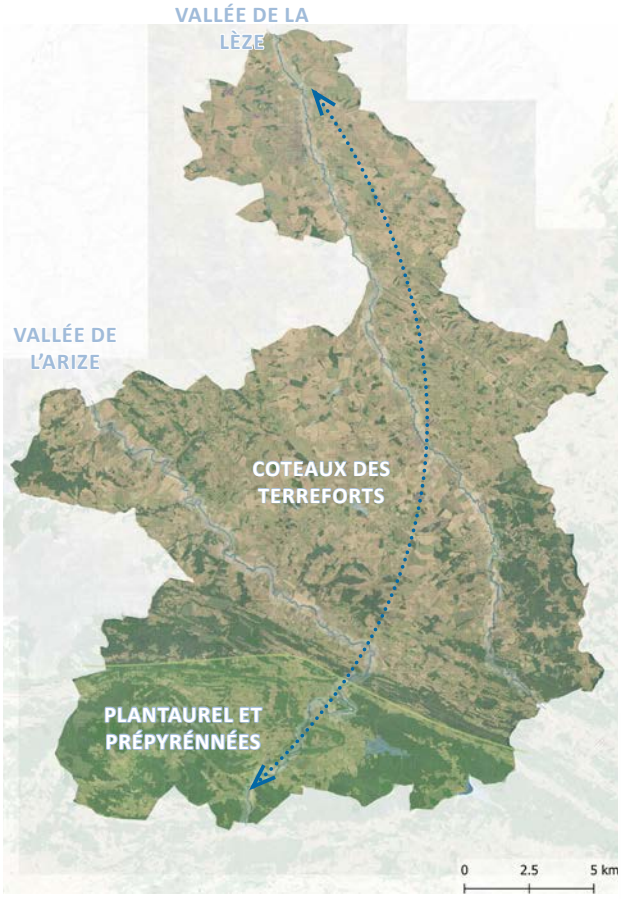
En plus de ces protections et classements, le Schéma de cohérence écologique a localisé de nombreux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques à préserver de toute artificialisation.

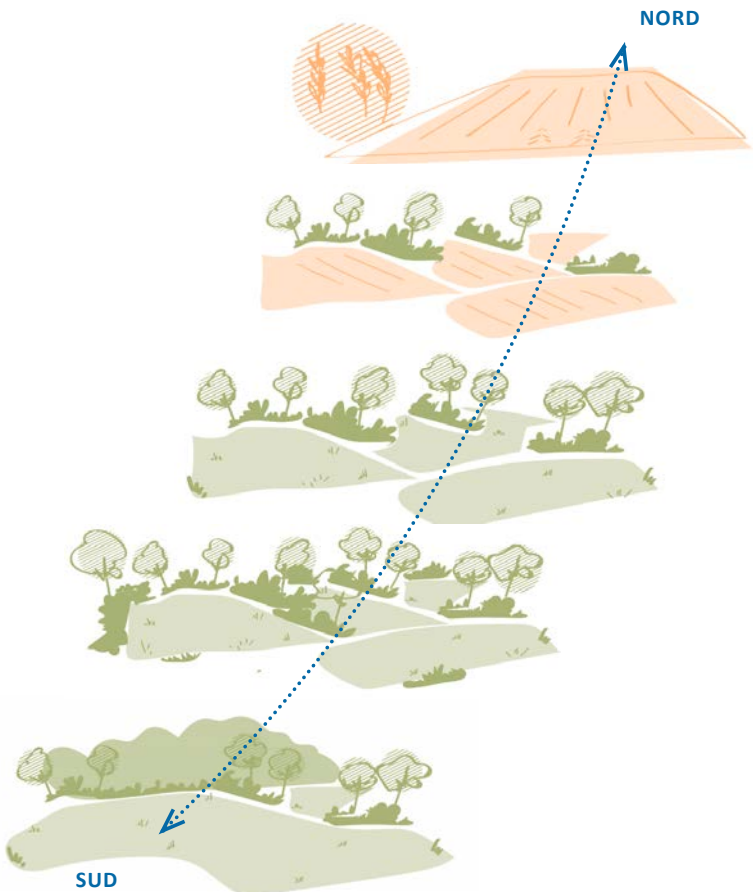
Les caractéristiques géologiques, topographiques et climatiques de ce territoire de moyenne montagne sont à l'origine d'une grande diversité de paysages et de milieux naturels.

En effet le paysage rural d'Arize-Lèze présente une transition nord-sud importante, qui évolue en quelques dizaines de kilomètres entre, au nord, des collines et plaines labourées dont l'activité est tournée vers la polyculture-polyélevage, jusqu'aux montagnes boisées et pâturées par des bovins, caprins et ovins, au sud. Les hautes collines du centre du territoire sont les plus diverses en termes de paysage et d'occupation des sols, avec une alternance de champs, de prairies et de bois, c'est un véritable espace de transition.

Dans les fond plats des vallées et sur les coteaux du territoire, on trouve de nombreuses surfaces cultivées. La céréaliculture est très présente , maïs, blé, luzerne, et vient arrondir les sommets lorsque les parcelles sont fauchées ou récoltées. Elle occupe de grandes surfaces, plus ou moins compartimentées par le bocage.

Dans un contexte de déprise agricole, les milieux ouverts sont des milieux fragiles. Les parcelles les moins accessibles (en pente par exemple) sont abandonnées et soumises au phénomène d'enfrichement. Dans une autre mesure, l'agrandissement des grandes cultures, au détriment des petites parcelles séparées par le bocage, vient couvrir les fonds de vallées de grand aplats uniformes et participe à la banalisation des paysages.





Ruralité et diversité paysagère comme atouts territoriaux

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C1 : Un socle physique particulier et rare, marqué par la proximité des Pyrénées Ariégeoises

C2 : Le socle physique sur lequel s'appuie le territoire et la diversité de ses sols ont permis le développement de milieux naturels riches.

C3 : Une grande variété d'ambiances végétales, alternant des motifs boisés forts et des motifs plus ouverts de prairies, de landes ou de grandes cultures qui soulignent le caractère rural de l'intercommunalité.

C4 : Un paysage constitué de coteaux irréguliers faisant la transition entre le pays toulousain et le massif du Plantaurel. Les collines sont rondes et douces, marquées par la mosaïque agricole (polyculture et élevage). Lorsque la pente est trop forte, les boisements prennent le relais

C5 : Deux vallées larges et ouvertes marquées par leur propre structure mais avec de nombreuses similitudes. Leurs fonds plats sont mis à profit pour l'agriculture, notamment les cultures céréalières.

C6 : Le Sud du territoire est nettement plus marqué par le relief (plissement calcaire et gréseux du Plantaurel) avec un axe rocheux Est-Ouest.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

Au regard des dernières évolutions du territoire et les documents d'urbanisme en vigueur, la progression du massif boisé, le morcellement de l'espace agricole, le mitage du territoire vont tendre à se renforcer. Ainsi, les capitaux paysagers et agricoles, directement liés à l'attractivité du territoire pourraient être remis en question à l'avenir.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E1 : L'arrêt du phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles par l'habitat individuel

E2 : La protection des points de vue et co-visibilités lointaines

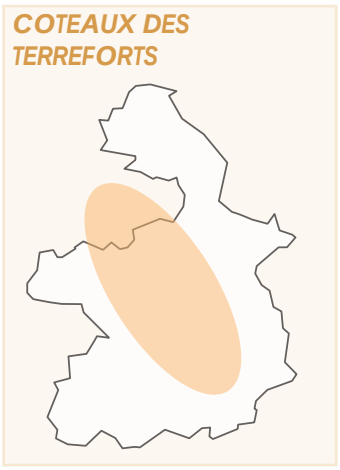
E3 : La bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles

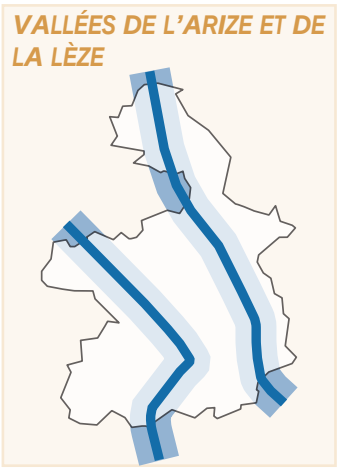
E4 : La protection des éléments boisés du paysage (bois, arbres, haies, ...)

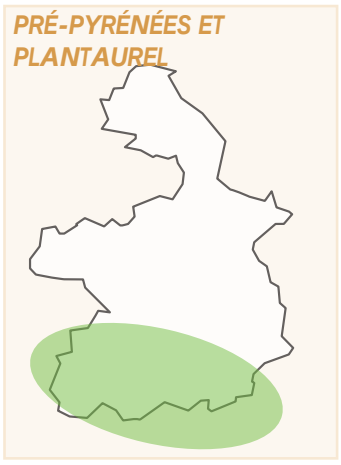
E5 : La préservation des milieux ouverts et la reconquête des espaces embroussaillés

E6 : La qualité paysagère des entrées de villes et bourgs

E7 : L'intégration du bâti récent dans le paysage







Patrimoine bâti et naturel

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C7 : Bastide, bourgs perchés, églises au clocher singulier et petits patrimoines ponctuent régulièrement le grand paysage et viennent compléter la texture de ce territoire singulier.

C8 : Une partie du patrimoine bâti est reconnu et protégé pour sa qualité : 3 sites classés, 5 sites inscrits, 26 bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques

C9 : Un territoire à découvrir dont la valorisation passe majoritairement par le parcours à pieds (randonnées)

C10 : L'effet d'appel des sites touristiques majeurs et l'enjeu de « donner à voir » le patrimoine moins connu

C11 : Un cadre de vie attractif, notamment auprès des ménages citadins (offre d'un autre « mode de vie »)

C12 : Un enjeu écologique, climatique, social et éco-touristique de préservation & valorisation de ce patrimoine naturel et bâti.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E8 : La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel du territoire

E9 : Le maintien des caractéristiques architecturales locales et traditionnelles

E10 : La préservation et la mise en valeur du petit patrimoine vernaculaire (lavoir, château, granges, etc.)

E11 : La valorisation qualitative du bâti agricole ancien par les changements de destination (transformation en logement, en gîte...), lorsque cela est possible et adapté

E12 : La poursuite du développement de la mise en réseau des sites/points d'intérêt du territoire

E13 : La communication et la sensibilisation autour des thématiques et des protections environnementales



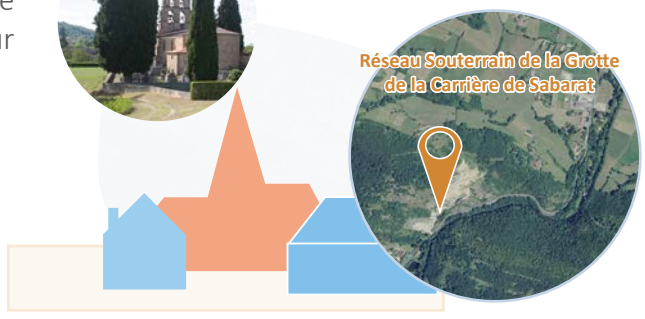












LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

En dehors des périmètres délimités des abords, peu d'éléments de patrimoine sont protégés sur le territoire. Ces éléments de patrimoine sont pourtant vecteur de l'attractivité touristique et du cadre de vie.
Sans protection dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur, certains éléments de patrimoine peuvent être démoli empêchant leur transmission aux générations futures.

Trame verte et bleue

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C13 : une biodiversité riche de par sa variété et la présence de milieux spécifiques

C14 : une trame bleue très présente et ce sur l'ensemble du territoire

C15 : une trame verte boisée très riche (feuillus, mixtes, conifères) et dense, mais ponctuelle au Nord (enjeu de préservation)

C16 : un maillage agricole diversifié, lié aux différentes pratiques et cultures, dont les espaces prairiaux et de pelouses ou landes offrent des écosytèmes spécifiques remarquables

C17 : Des fragilités identifiées :

- le développement urbain, notamment lorsqu'il prend la forme d'un développement linéaire le long des voies
- la transformation et la fermeture des milieux ouverts non exploités (friches agricoles...)
- Les pressions anthropiques sur les milieux humides et aquatiques
- La dispersion résidentielle et des bâtiments agricoles

C18 : Un ensemble de sous-trames qui permet de définir le fonctionnement et comprendre les interactions entre les milieux naturels du territoire.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E14 : La protection des connexions entre les milieux naturels (arbres, haies…) pour permettre le déplacement de la faune

E15 : La protection des zones humides, des continuités écologiques et sa biodiversité

E16 : La prise en compte des milieux sensibles et des continuités écologiques en milieu urbain et dans les projets d'aménagement

E17 : La préservation des vallées et vallons (cours d'eau et ripisylves) des perspectives qu'elles génèrent

E18 : Le maintien des milieux ouverts grâce aux pratiques agricoles (pâturage extensif, fauche des prairies)

E19 : La préservation des espaces boisés à fort potentiel de biodiversité (vieux arbres, boisements en bord de cours d'eau, …)

E20 : La lutte contre les espèces invasives

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

La déprise agricole, l'artificialisation des terres et le tourisme de plein air ont tendance à progresser sur l'intercommunalité et impacter les milieux fragiles. La tendance est donc à une progression de la protection environnementale mais parfois sans bénéfice envers le milieu concerné (exemple de l'agriculture en recul sur certains espaces et participant à la qualité du milieu par entretien).
La fragmentation de la trame verte et bleue tend à progresser sans limitation de l'urbanisation sur les coteaux mais également au sein des vallons en extension, sans prise en compte de cette dynamique dans les projets. Cependant, à noter que certaines opérations récentes ont intégré la dimension de circulation des espèces.

Agriculture

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C19 : Un profil agricole marqué au sein du Département de l'Ariège, Département lui-même fortement caractérisé par la place importante de l'agriculture.

C20 : L'absence d'une culture dominante à l'échelle intercommunale mais une agriculture géographiquement différente entre un Nord dédié majoritairement aux cultures de céréales/oléagineux et un Sud dominé par l'élevage :

- Les cultures représentent 50% des espaces agricoles (fourrage compris)
- Une proportion légèrement inférieure d'espaces prairiaux

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E21 : La protection des terres agricoles, notamment pour éviter un enclavement progressif des terrains

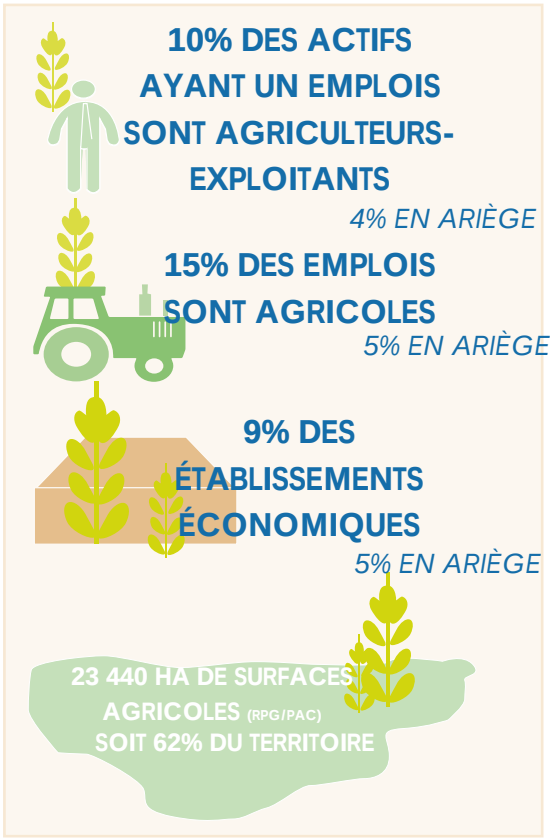
E22 : La préservation et la replantation de haies participant au maintien des continuités écologiques et à la lutte contre l'érosion des sols,

E23 : Le maintien et la reprise des exploitations agricoles

E24 : La diversification des pratiques et des productions agricoles et le développement de la vente directe et des circuits courts

E25 : L'accompagnement des projets agricoles (constructions, évolutions,...) pour permettre aux exploitations de répondre aux évolutions de pratique et aux changement locaux

E26 : Le développement de l'agrotourisme



LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

Les espaces agricoles du territoire sont davantage menacés par l'abandon des pâturages au profit de l'urbanisation ou par la fermeture des milieux liés à l'extension des zones forestières.
Le faible taux de renouvellement des exploitants entraine un vieillissement de la profession.
Les difficultés d'accession au foncier agricole ne permet pas d'accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire.

1.5.2. Dynamiques à l'œuvre : quelles sont les dynamiques démographiques, résidentielles et économiques sur le territoire ?

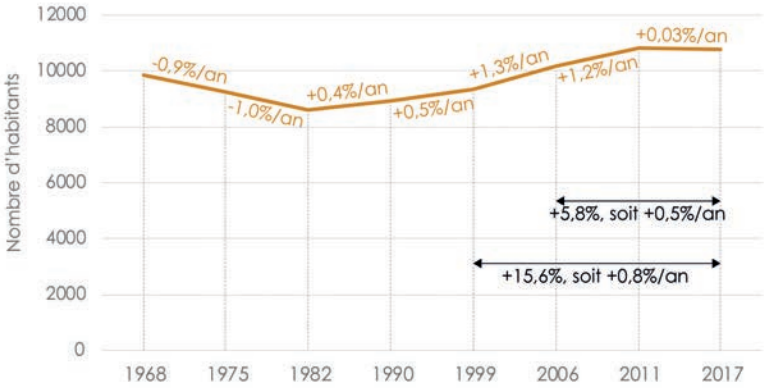
Depuis 1982, la Communauté de Communes connaît une croissance démographique positive continue. Elle a connu une croissance relativement soutenue pour un territoire rural entre 1999 et 2011 avec plus de +1 %/ an d'accroissement de sa population se traduisant par un gain d'environ 1 500 nouveaux habitants. La croissance démographique s'explique principalement par l'accueil de nouveaux ménages issus principalement du département de Haute-Garonne. Le territoire intercommunal dispose d'atouts indéniables séduisant de nouvelles populations urbaines en recherche de nouveaux modes d'habiter et de qualité de vie. Ainsi, entre 2006 et 2011, le territoire intercommunal a connu une croissance globale de + 6 %.

Avec 10 783 habitants en 2017, le territoire de la Communauté de Communes Arize-Lèze (CCAL) représente 7 % des habitants du département de l'Ariège (09). De par son poids démographique, elle se situe en 5ème position sur les 8 intercommunalités du département. À elles seules, les 3 communes de Lézat-sur-Lèze et du Mas-d'Azil et Le Fossat représentent 42 % des habitants de la Communauté de Communes en 2017.

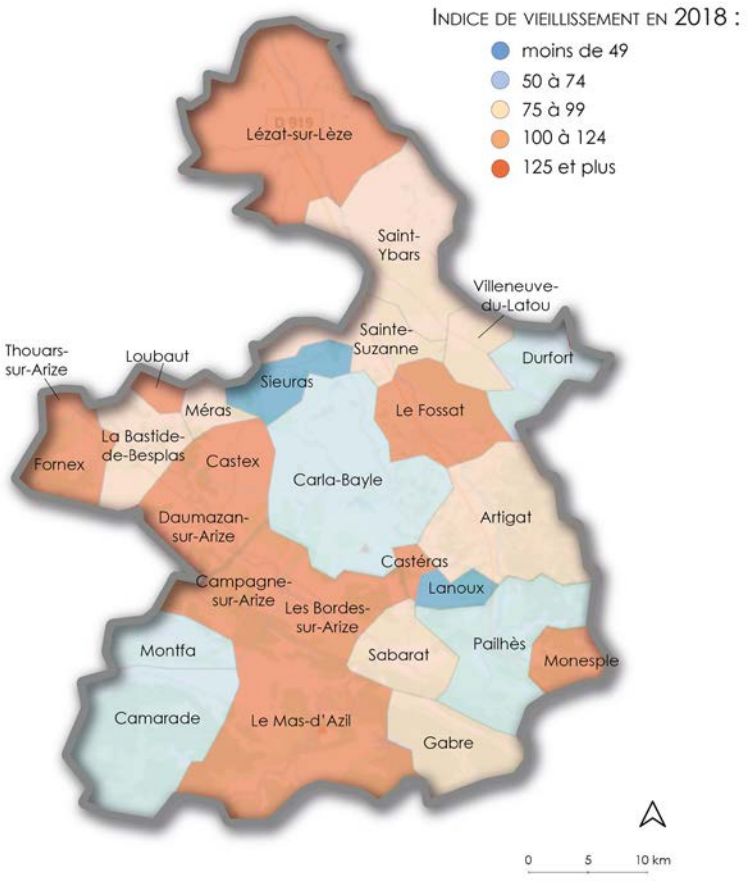
L'Arize-Lèze connaît un solde migratoire positif (entrées-sorties d'habitants) continue depuis 1982, premier facteur du dynamisme démographique du territoire. Entre 1999 et 2011, celui-ci est même supérieur à 1,5 %/an, compensant ainsi le solde naturel (naissance/ décès d'habitants) négatif depuis 1968.

Néanmoins, l'arrivée de nouveaux habitants ne suffit pas toujours à compenser une décroissance démographique portée par un solde naturel négatif de longue date. Le solde naturel négatif, bien que moins marqué depuis 2006 que les précédentes décennies, illustre une situation de vieillissement de la population à mettre en corrélation avec l'âge des habitants du

Evolution démographique entre 1968 et 2017 sur l'Arize-Lèze



Indice de vieillissement en 2018



Source : INSEE

territoire. L'intercommunalité connaît ainsi davantage de décès que de naissances illustrant une insuffisance dans le renouvellement de la population du territoire.

L'Arize Lèze se caractérise par une part importante de résidences principales mais il faut toutefois noter l'importance du parc de résidences secondaires qui représente 16 % du parc de logement. Le développement du parc de résidences secondaires permet de conforter la vocation touristique de l'intercommunalité.

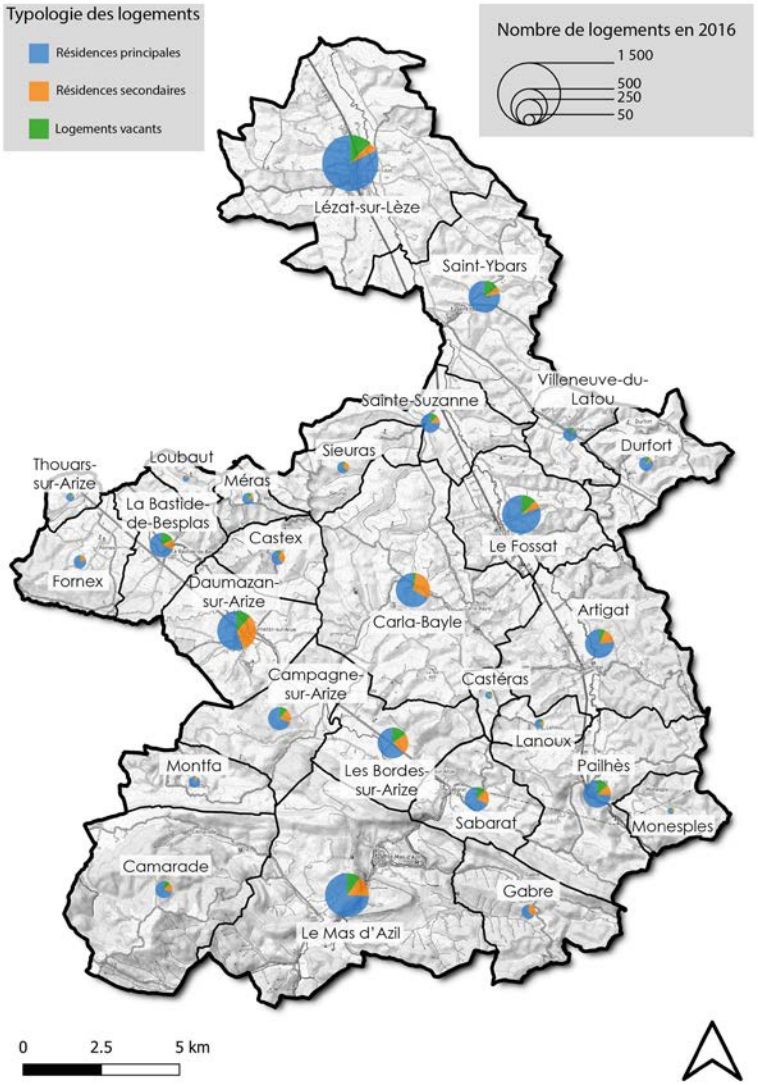
Depuis 2016, il est constaté un réinvestissement de logements vacants sur le territoire, en 2018 l'INSEE en recense 670 soit une cinquantaine de moins que deux ans auparavant. Depuis, l'un des effets de la crise sanitaire mondiale est le renforcement de l'attractivité de la ruralité. Ainsi, les professionnels de l'immobilier travaillant sur le territoire ont fait part aux élus de la pénurie de biens à vendre. Cette dynamique devrait se traduire dans les prochains recensement de l'INSEE.

On constate que Lézat-sur-Lèze, Sainte-Suzanne et Loubaut font partie de la zone d'emploi de Toulouse, tandis que les autres communes sont sous influence de la zone d'emploi Foix-Pamiers. Cette influence se fait ressentir notamment au nord et à l'ouest du territoire, dans des communes qui sont à proximité de l'A64.

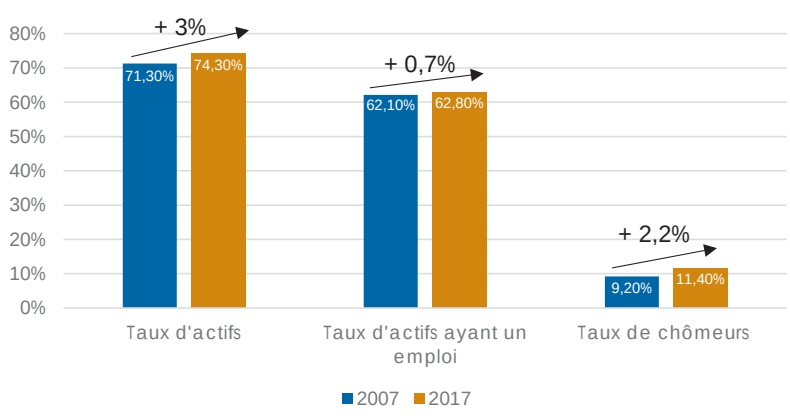
L'accessibilité des communes de Lézat-sur-Lèze et Sainte Suzanne est renforcée par le passage de la D919 qui connecte directement le territoire de la CC Arize-Lèze à Toulouse.

2911 emplois étaient recensés sur l'ensemble des 27 communes par l'INSEE en 2020, pour 4146 actifs recensés. Ce bon chiffre permettait d'assurer une certaine indépendance de l'emploi, avec plus de 70% de la demande couverte localement.

La typologie des logements en 2016



Évolution des taux d'activité, d'emploi et de chômage à l'échelle de la CCAL entre 2007 et 2017



Source : INSEE

Démographie

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C21 : Un territoire rural au poids démographique faible à l'échelle du département

C22 : Un territoire à faible poids démographique par rapport aux intercommunalités voisines, confortant son caractère rural

C23 : Une population vieillissante, dont le renouvellement de sa population passera notamment par le besoin d'un projet de territoire attractif auprès des jeunes ménages avec et sans enfants

C24 : Un territoire intercommunal marqué par la présence d'un seul pôle démographique prépondérant

C25 : Une dispersion de la population qui se traduit par un mitage des vallées et des coteaux et soulève de nombreuses problématiques

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

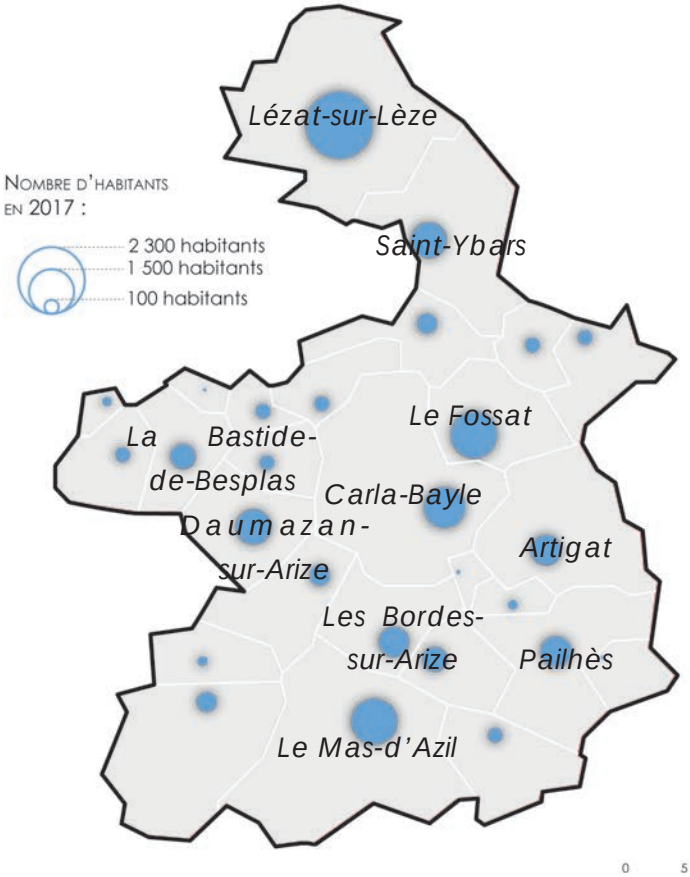
E27 : L'accueil de jeunes ménages pour inverser le solde naturel et alimenter les équipements, notamment scolaires

E28 : Le maintien du nombre d'habitants sur le territoire

E29 : Le développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux personnes âgées, à proximité des services et des équipements, pour répondre au vieillissement de la population

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

Les documents d'urbanisme actuels prévoient un développement soutenu, parfois en incohérence avec les capacités du territoire, notamment sur les espaces convoités des coteaux.
Cette localisation interroge tant du point de vue des réseaux que de la préservation des paysages.



Logement

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C26 : Un parc de logements en forte augmentation

C27 : Un parc de logements fortement impacté par une vacance structurelle et des problématiques de salubrité

C28 : Un parc de logement au profil peu varié, limitant en partie l'attractivité résidentielle du territoire

C29 : Une concentration de grands logements peu adaptés à la situation de vieillissement démographique du territoire ou aux plus jeunes ménages

C30 : Une concentration de propriétaires cohérente avec le profil rural du territoire : la majorité des habitants cherchent à acquérir. Néanmoins, l'enjeu du renouvellement de la population induit de chercher à proposer davantage de locatif.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :



E30 : La réhabilitation du parc ancien et vacant pour réinvestir et redynamiser les cœurs des bourgs et des villages

E31 : L'équilibrage de la production de logements en fonction de la place et du rôle de chaque commune dans le territoire

E32 : La diversification de l'offre en termes de taille de logement et de statut d'occupation (locataire/ propriétaire)

E33 : Le développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux personnes âgées, à proximité des services et des équipements, pour répondre au vieillissement de la population

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

L'offre mono-spécifique du parc de logements existant ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des ménages du territoire ainsi que des nouveaux arrivants. L'attractivité du territoire s'en trouve altérée.
La politique d'amélioration de l'habitat se poursuit grâce aux dispositifs mis en place sur le territoire (PIG, OPAH-RU).

Activités économiques

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C31 : Le territoire possède davantage d'actifs que d'emplois : plus d'1/4 des actifs ont un emplois extérieur au territoire entraînant d'importants déplacements domicile-travail à l'extérieur du territoire

C32 : Une progression plus forte de la population active que du taux d'emploi, illustrant l'enjeu d'assurer un développement des emplois sur le territoire

C33 : 38% des flux domicile-travail du territoire correspondent à des résidants travaillant hors de l'Arize-Lèze (dont 31% travaillent sur la métropole toulousaine)

C34 : Le territoire accueille plus de 910 établissements économiques actifs en 2017 (7% des établissements du département

C35 : Une majorité des établissements (74,7%) appartiennent à la sphère présentielle (en opposition à la sphère productive)

C36 : Une majorité de TPE et PME

C37 : Des gros employeurs concentrés au Fossat (56 salariés pour l'entreprise Vandermoortele) et à Lézat-sur-Lèze (Hôtel d'entreprise, JPS Lait et ses 40 salariés).

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E34 : Le maintien et le développement des sites pourvoyeurs d'emplois

E35 : La diversification économique du territoire

E36 : La valorisation du réseau artisanal du territoire

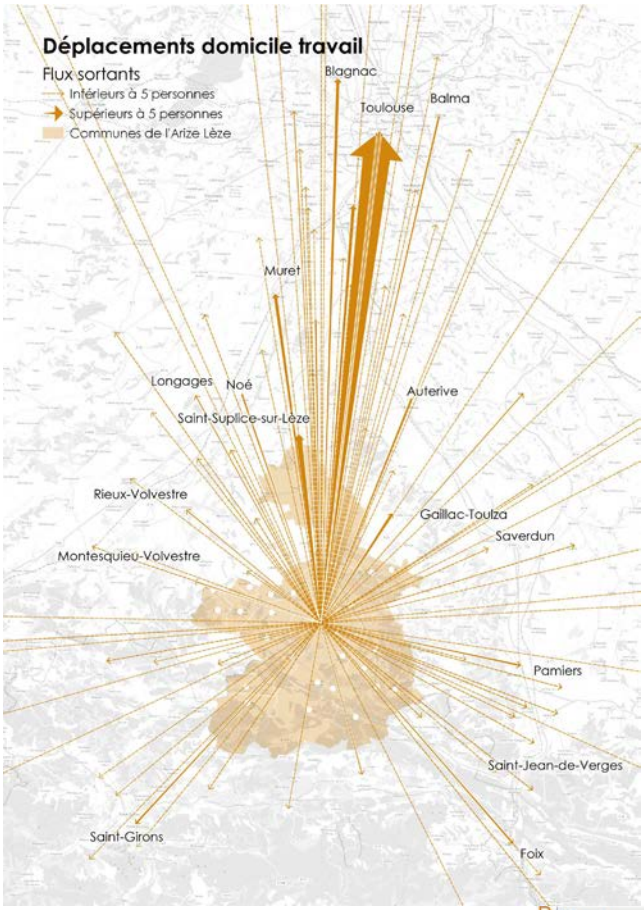
E37 : Le comblement des espaces encore disponibles dans les zones d'activités

E38 : Le développement de nouvelles zones d'activités

E39 : L'encadrement de l'aspect extérieur des constructions et aménagements destinés à accueillir des activités économiques

E40: L'attractivité du territoire pour les entreprises et les ménages par une couverture Internet et mobile performante

E41 : La prise en compte de nouveaux modes de vies induits par les usages numériques (télétravail, télémédecine, services numériques, consommation...)



LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

Sans réelle alternative compétitrice au mode de déplacement «voiture», les effets pressentis de saturation vont empirer. Le temps de déplacement domicile-travail devient aujourd'hui un choix déterminant pour l'implantation d'un ménage sur un territoire et requestionne l'attractivité même du territoire.
Sans statégie établie à l'échelle intercommunale et traduite dans la cadre d'un PLU intercommunal, les entreprises continuent de s'implanter au gré des opportunités.

Morphologie urbaine

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C38 : Un tissu urbanisé aux formes variées.

C39 : Construit avant 1500 selon un plan géométrique quadrillé précis, ce modèle de «ville nouvelle» présente aujourd'hui une architecture particulière. Le tissu urbain y est dense, les maisons mitoyennes, alignées et regroupées en blocs séparés par des rues au tracé droit.

C40 : Moins conséquents en taille que les bourgs, les villages sont également moins marqués par les phénomènes d'extension et recouvrent le territoire à l'image de Sieuras, Méras, Camarade,.... Leurs formes sont variées, liées à leur implantation géographique et au réseau routier qui concentrent la mobilité et les services.

C41 : Les anciens bourgs villageois sont caractérisés par un centre bourg au tissu urbain dense, complexifié au fil du temps par de nombreuses formes d'extension dont les tissus sont très différents des centres bourgs.

C42 : Les hameaux offrent une grande diversité de taille et d'organisation à travers le territoire qu'ils ponctuent. Leur implantation est souvent liée à la présence d'exploitations agricoles ou d'activités isolées. Ils sont très éparpillés, de petite taille et leur organisation est peu dense.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

Les règlementations des documents d'urbanisme en vigueur (PLUi, PLU et cartes communales) ne permettent pas de maintenir les trames bâties historiques en offrant des implantations souples.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E42 : La limitation de la consommation d'espace

E43 : La reconquête des espaces aujourd'hui non utilisés (dents creuses, friches, logements vacants,...)

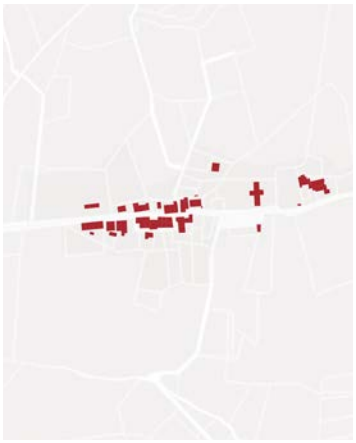
E44 : L'encadrement de la densification pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien

E45 : La réappropriation/remobilisation du bâti existant

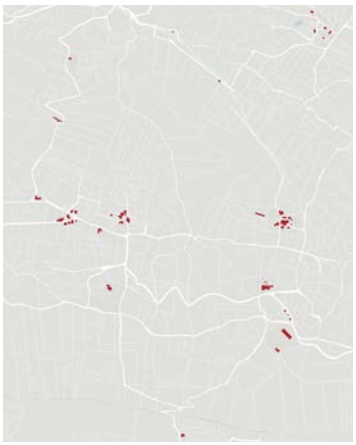
E46 : L'encadrement des évolutions urbaines afin d'arrêter le phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles

E47 : Le respect de la silhouette des villages par des modes d'implantations cohérents avec la logique urbaine initiale









1.5.3. Capacité d'accueil : quelle adéquation entre les ressources territoriales et la situation ou ce qu'il accueille ?

Le tourisme en Arize-Lèze est majoritairement représenté par un tourisme vert et patrimonial. Le développement de l'artisanat d'art sur le territoire représente un réel potentiel de développement. On remarque que les points d'attractivité touristique sont principalement présents au sud du territoire en lien avec la présence de la chaine des Pyrénées.

Au vu de l'enjeu et du potentiel que représente le tourisme pour le territoire, l'offre en hébergement touristique est globalement jugée insuffisante et pas assez diversifiée.



Lac de Carla-Bayle (source : ariegepyrenees.com)

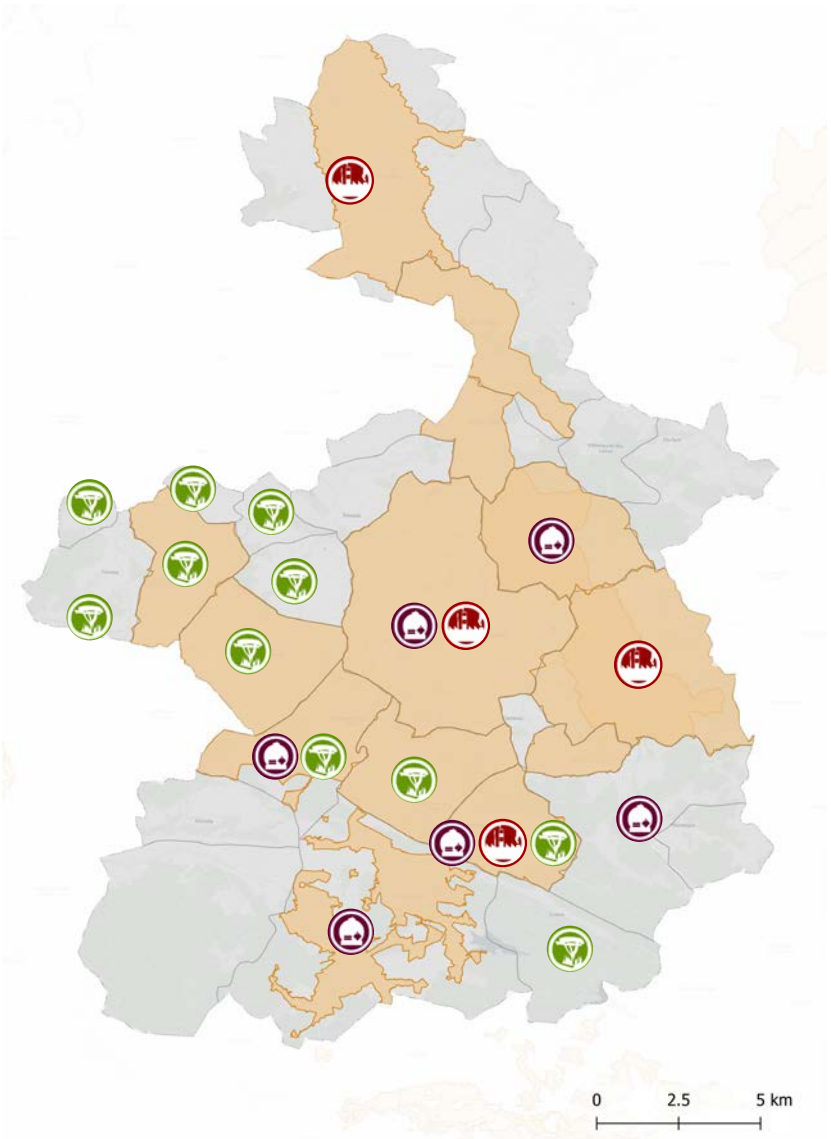


La Grotte du Mas-d'Azil



Camping les Eychecadoux à Artigat

LES RISQUES SUR LE TERRITOIRE



À l'échelle de l'intercommunalité fortement impactée par le risque inondation en raison de la présence de ces deux cours d'eau structurants et par d'importants mouvements de terrains, peu d'espaces sont dénués de risques. 13 des 27 communes ont mis en place un Plan de Prévention multirisques (Naturels, Incendies, Feu de Forêts et Technologiques) pour faire face à la contrainte.

Gestion des risques

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C43 : 4 types de risques naturels sur le territoire

C44: 2 types de risques technologiques

C45 : 13 communes sur 27 concernées par un Plan de Prévention multirisques (Naturels, Incendies, Feu de Forêts et Technologiques)

C46 : Un risque inondation important et contraignant ainsi qu'un risque géologique bien présent dominé par l'aléa gonflement-retrait d'argiles

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

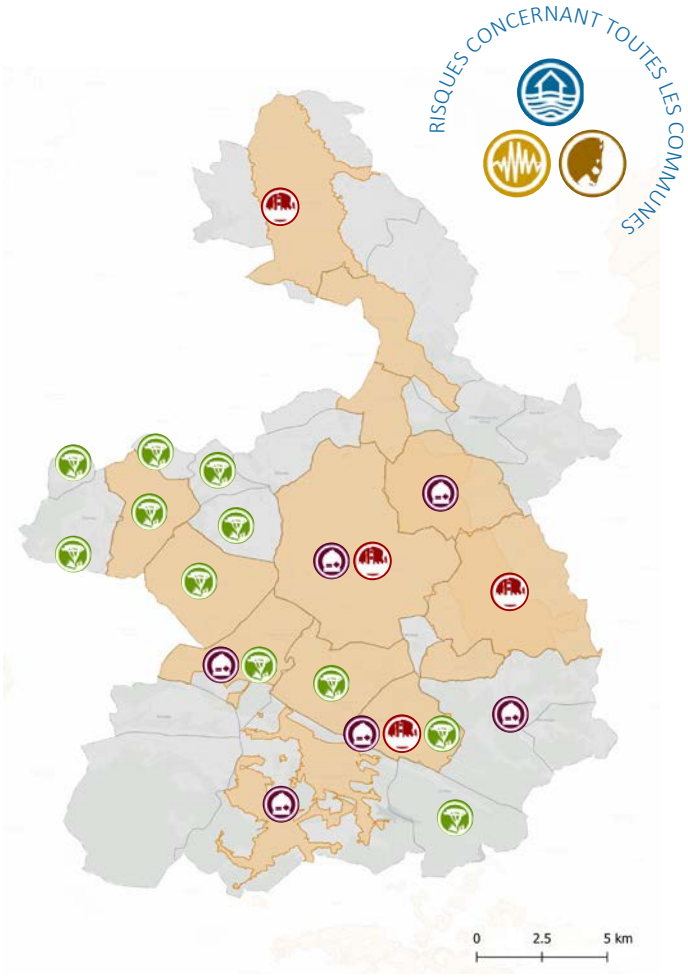
E48 : La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque afin de limiter l'exposition des biens et des personnes

E49 : La préservation des zones inondables et des zones d'expansion de crue

E50 : La réduction de la vulnérabilité des nouvelles constructions aux risques (réglementer en conséquence)

E51 : La prise en compte de la problématique des eaux pluviales

E52 : La considération des impacts indirects futurs (à travers la préservation des haies, boisements, l'anticipation d'épisodes violents et de risques à venir)



LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

La connaissance des risques s'est grandement améliorée sur le territoire, mais peu de mesures sont prises pour atténuer les risques existants.
Le territoire subit une artificialisation importante des sols venant augmenter les risques.

Ressource en eau

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C47 : Des problèmes d'accès à l'eau déjà existants pour certaines exploitations

C48 : 2/3 des exploitants ayant participé aux enquêtes indiquent que la gestion quantitative et qualitative de l'eau est un enjeu fort pour l'avenir de leur activité

C49 : Des enjeux multiples : économiques et sociaux (irrigation, quantité d'eau disponible), partage de l'eau entre les différents besoins, récupération de l'eau, pratiques des sols influant sur la capacité d'infiltration), équité dans l'accès à l'eau des différentes exploitations...

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E53 : Un développement urbain cohérent avec les capacités d'assainissement et la ressource en eau potable

E54 : La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux

E55 : Le solutionnement des dysfonctionnements observés sur les réseaux d'assainissement existants et les stations d'épuration

E56 : Un assainissement non collectif sans risques environnementaux et sanitaires

E57 : L'anticipation des aléas climatiques, notamment les épisodes de sécheresse, à travers une optimisation et une gestion adaptée de l'utilisation de la ressource en eau

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

L'intercommunalité s'est engagée en faveur de la préservation de la ressource en eau, notamment du point de vue qualitatif. Des schémas d'assainissement sont en cours d'écriture qui viendront optimiser les capacités du territoire en ciblant les actions prioritaires à mener.
Enfin, la connaissance des aléas, notamment liés à l'eau, a largement été améliorée ces dernières années.

Tourisme

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C50 : Une soixantaine de structures d'hébergement recensées pour une capacité d'environ 1 600 lits

C51 : Une majorité des structures sont des gîtes et locations mais ce sont les résidences touristiques qui représente 70% de la capacité d'hébergement

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

L'offre d'hébergements touristiques du territoire ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins. Or, les documents d'urbanisme en vigueur ne permettent pas l'implantation de nouvelles structures touristiques.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E58 : Le développement de l'hébergement touristique

E59 : Le développement de l'agrotourisme, source potentielle de diversification de l'agriculture (hébergement, restauration, vente de produits, activités découvertes...)

E60: La mise en valeur du tourisme vert (randonnées pédestres, circuits vélo, etc.)

E61 : La mise en valeur des événements culturels du territoire et de l'artisanat d'art

E62 : La mise en réseau des lieux touristiques

E63 : Le maintien et le développement du tourisme gastronomique et la mise en valeur des marchés de producteurs







PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

PYRÉNÉES ET PRATIQUES DE DÉAMBULATION (RANDONNÉES)

HISTOIRE, ÉVÈNEMENTS CULTURELS & ARTISANAT D'ART

MARCHÉS ET PRODUCTION LOCALE

Energie

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C52 : L'Ariège qui compte plus de 150.000 habitants, est un département situé à l'est de la Région Occitanie, dont l'ambition est d'être la première Région TEPOS (Territoire à Énergie Positive)

C53 : Le principal potentiel énergétique du territoire, le photovoltaïque : 166 installations sur le territoire + le parc de Daumazan - Une production estimée à 14 714 MWh en 2017 sur le territoire.

C54 : 3 chaufferies bois collectives et industrielles de plus de 50 kW

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E64 : Un urbanisme économe en énergie

E65 : Le développement de moyens de déplacements moins polluants et moins consommateurs d'énergies fossiles

E66 : La rénovation énergétique du bâti ancien (isolation, chauffage, etc.)

E67 : L'emploi de matériaux locaux et biosourcés (bois, terre, chanvre, paille...) favorisant les économies d'énergie

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

Le changement climatique constitue une donnée incertaine en soit mais observable à l'échelle de la décennie dont les impacts sont déjà observables à l'échelle intercommunale (saisonnalité notamment). La tendance ne semble pas s'inverser pour les prochaines décennies.
Aucun site d'accélaration des énergies renouvelables n'a été définit dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Cadre de vie

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

C55 : Une bonne répartition des commerces sur le territoire : La majorité des communes du territoire dispose d'au moins un commerce

C56 : 4 pôles commerciaux sur le territoire : Les communes de Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, Le Mas-d'Azil et Daumazan-sur-Arize se caractérisent par une plus forte concentration de commerces sur leur territoire que les autres communes de l'intercommunalité. Ce constat est cohérent avec la démarche d'ORT lancée sur ces communes et qui viendra ainsi renforcer la polarisation existante.

C57 : Une concentration des équipements publics dans quatres communes : Les communes de Lézat-sur-Lèze, Les Bordes-sur-Arize, Le Mas-d'Azil et Daumazan-sur-Arize se caractérisent par une plus forte concentration d'équipements publics que le reste des communes du territoire.

C58 : Une proximité des équipements avec les principaux axes du territoire assurant leur bonne desserte mais questionnant l'accessibilité depuis les communes les plus excentrées.

C59 : Une disparité entre les communes de l'Arize et les communes de la Lèze : La répartition des équipements publics est plus équilibrée sur les commune de la Lèze que dans les communes de l'Arize.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SANS L'INTERVENTION DU PLUi :

Le territoire met en place une politique ambitieuse pour améliorer son attractivité en misant sur le développement de son offre de service (maison de santé et crèches). Cette politique doit être plus complète (qualité de vie, offre de logement, économie…), sinon le territoire ne parviendra pas à retourner la courbe démographique : le départ des jeunes accélère le vieillissement de la population.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Fort

Faible

E68 : Le maintien des équipements scolaires par l'accueil de jeunes ménages sur le territoire

E69 : Le maintien de l'offre commerciale de proximité existante

E70 : Le maintien d'une offre de santé satisfaisante par le renforcement de structures d'accueil médicalisées

E71 : Le développement de l'accessibilité aux services, en particulier pour les personnes isolées

2

LES ORIENTATIONS ET CHOIX RETENUS

2.1. Une approche collective à travers trois axes

2.1.1. Une ambition commune

Le PADD, en tant que document cadre pour articuler le projet intercommunal, s'est voulu le plus concerté possible et être le point de convergence des réflexions.

Le territoire de l'Arize Lèze reflète une cohérence préexistante d'où la volonté de poursuivre une vision commune, à l'échelle des 27 communes. En ce sens, le PADD exprime un projet global, fixe les ambitions d'une nouvelle Communauté et des communes, et entend consolider durablement le projet de territoire communautaire, au sein duquel les ambitions communales sauront s'exprimer.

Le territoire et ses caractéristiques naturelles et bâties, son paysage, ses crêtes, plaines et vallées, son caractère pâturé et montagnard, le cadre de vie exceptionnel qui trouve écho dans le regard des élus dessinent le fil conducteur des préoccupations d'aménagement du territoire, consolidé par une politique démographique positive.

Ainsi, le PADD repose sur l'ambition majeure de développer l'attractivité du territoire, en renforçant la qualité du cadre de vie et en conciliant les enjeux de préservation de l'environnement et ses activités, avec les impératifs de développement économique et résidentiel.

Les ambitions que les élus portent pour renforcer l'attractivité au service du territoire et de sa population ont été définies en s'organisant autour des trois axes du PADD et d'un axe transversal.

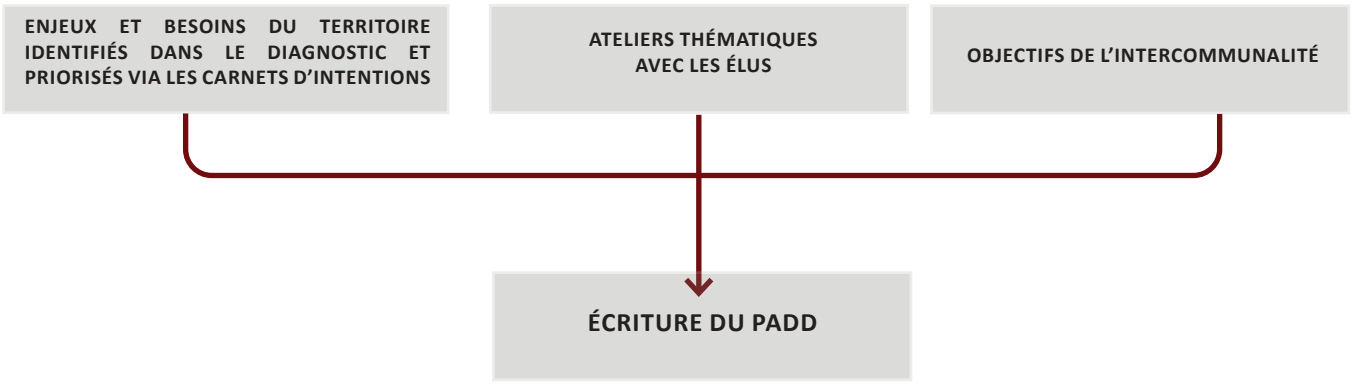
2.1.2. La convergence d'un travail affiné

Le PADD émerge à la suite d'un travail concerté qui prend en compte différentes branches de réflexion, à la fois objective face à un constat territorial et les enjeux qui en découlent, mais aussi plus subjective et émanant d'un travail commun lors des ateliers thématiques avec les élus.

En tant qu'habitants et acteurs de leur espace de vie, ce sont eux qui sont au cœur des réalités qui font leur cadre de vie et, en ce sens, ils sont les plus aptes à définir les réels besoins pour l'avenir, en accord avec les lignes directrices du diagnostic.

Ce travail de concertation, sous la forme d'ateliers thématiques, de carnets d'intentions ou d'échanges, a eu lieu à plusieurs reprises afin d'établir une priorisation des enjeux du territoire, tout en considérant les objectifs intercommunaux qui font la force de cohésion du territoire.

De ces trois branches de réflexion et grâce à une mise en lumière de hiérarchisation, le PADD a pu être construit pas à pas et dessiner, sous la forme d'orientations et d'objectifs, les traits du territoire et de son avenir souhaité.



2.1.3. Trois axes pour un projet de développement structuré

Le PADD se présente à travers des orientations, définies après concertation, s'appuyant sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'État et la charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire intercommunal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées autour d'un axe transversal, qui se décline ensuite en trois grands axes thématiques qui le reprennent et le complètent.

Chaque axe est une « ambition » politique en soit, et se retrouve décliné en plusieurs objectifs qui le précisent. Chaque objectif est lui même décliné en une série d'actions, qui doivent en permettre la bonne réalisation. En tout et pour tout, le PADD de l'Arize Lèze compte ainsi 15 objectifs, et une centaine d'actions.



2.2. Du débat à la définition d'orientations pour le territoire

Les choix retenus dans le PADD vont être ici détaillés axe par axe afin de dégager les enjeux fondamentaux qu'ils portent et, dans un second temps, être justifiés par l'application réglementaire que cela a suscité.

En tant que projet de territoire, chaque objectif et orientation abordé est le fruit d'un travail collectif de définition et de hiérarchisation ayant mené à des perspectives concrètes de la part des acteurs du territoire.

→ 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.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

2.3. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

2.3.1. Axe 1 : Un territoire en évolution constante au service de sa population

L'axe 1 du PADD, à travers ses 5 objectifs, décline la question de l'habitat et de la démographie en poursuivant la projection démographique qui a été définie et choisie collectivement (+0,55%) au regard des évolutions passées du territoire et au regard des dynamiques multiples qui ont jalonné le développement territorial d'Arize Lèze jusqu'ici. Ainsi, ce sont environ mille habitants supplémentaires qui sont attendus sur le territoire intercommunal à l'horizon 2035.

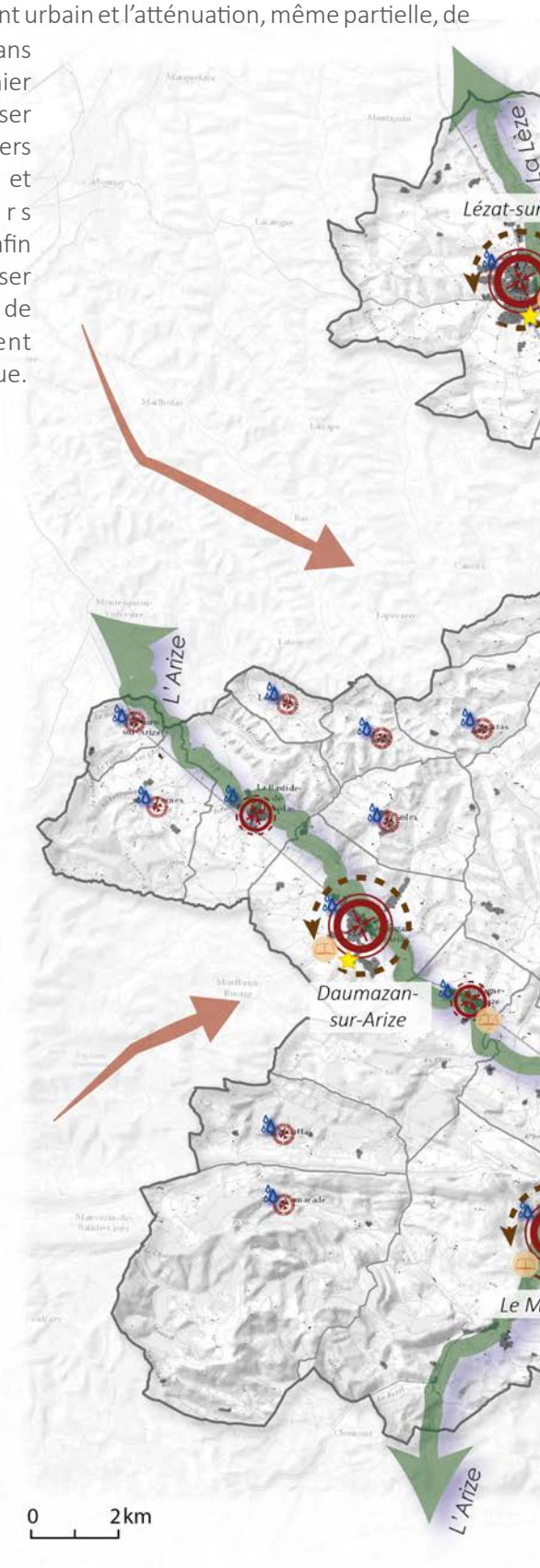
Avec une attente de production de logements estimée de 800 logements dont 100 en reconquête du vacant, la répartition suit la courbe des typologies de communes afin que l'armature territoriale soit assurée et que la projection s'identifie de manière cohérente et structurée.

Une armature territoriale a été définie lors de travaux sur le PADD : trois échelons ont été déterminés : les centres, les bourgs et les villages. Le projet vise à accueillir des nouveaux habitants sur l'ensemble des échelons mais avec une priorisation en fonction de l'armature. Ainsi, les 4 centralités ont vocation à accueillir le maximum du développement en raison de la présence d'une offre urbaine développée, limitant ainsi les déplacements du quotidien.

Une attention particulière doit être apportée sur l'offre de logements intercommunale. Le parc de logement est largement orienté vers de la maison individuelle en propriété. Cependant, cette typologie d'habitat ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins qui se multiplient. Les trajectoires résidentielles étant de plus en plus complexes, il convient de proposer diverses formes d'habitat pour répondre aux besoins du plus grand nombre. Les élus ont particulièrement fait remonté le manque de logements locatifs sur le territoire lors des ateliers de travail sur le PADD.

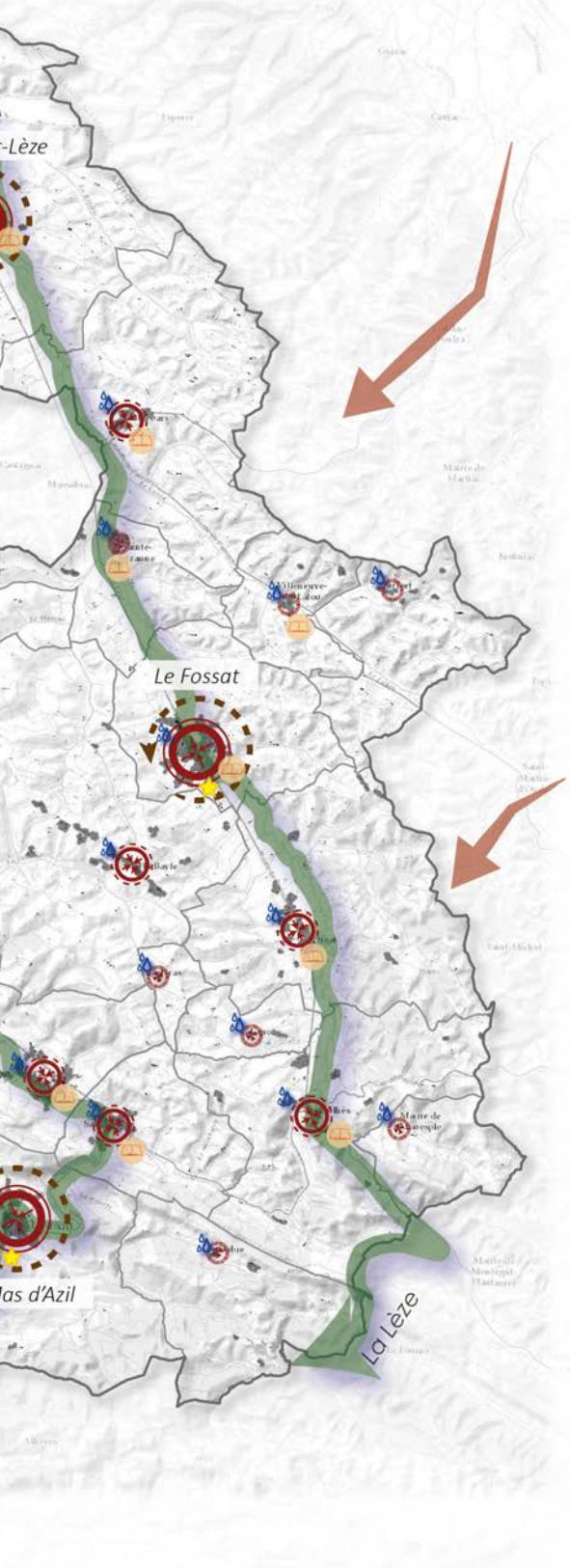
Une offre en logement diversifiée permet d'assurer une mixité des populations et cet objectif global est poursuivi par les actions précédentes mais est poursuivi également à travers l'objectif où est clairement stipulée la nécessité du maintien des logements communaux du territoire. De la même manière, une certaine diversification doit être assurée en augmentant la part des logements locatifs, tant sociaux que privés, au travers de nouvelles opérations de constructions et/ou de réhabilitation.

L'intégration du levier central de limitation des impacts de l'urbanisation passe par la mobilisation du foncier libre au sein du tissu urbanisé d'où un travail affiné de définition des dents creuses. La projection démographique, à ce titre, cherche également à définir le potentiel en renouvellement urbain et l'atténuation, même partielle, de la vacance, dans le but premier de mobiliser tous les leviers fonciers et immobiliers disponibles afin de minimiser les impacts de l'accroissement démographique.



JUSTIFICATION DES CHOIX

Permettre le changement de destination et la division parcellaire sur les secteurs où cela s'y prête, sont autant de moyens possibles pour mobiliser les potentiels dans les enveloppes urbaines. Les communes centres, dans cette même dynamique, ont même mis l'emphase sur l'habitat groupé et/ ou collectif pour limiter la consommation foncière et encourager la diversification.



Les équipements sont également au centre de la réflexion menée localement dans cet axe du PADD. Les objectifs définis soulignent d'ailleurs ce besoin de maintien des équipements scolaires et des maisons de services publics présents sur le territoire, mais aussi le maintien de leur visibilité.

Les équipements sont également des équipements de loisirs et de rencontres qu'il s'agit de conforter sur le territoire en poursuivant notamment la création d'espaces publics appropriables par les habitants ou en permettant le développement du réseau associatif local.

Les modes doux sont également caractéristiques du territoire et doivent être appuyés par la collectivité, d'où la volonté collective de créer et aménager des itinéraires pédestres et cyclables lisibles, mais aussi en développant des pistes cyclables sécurisées le long des routes adaptées. Bien que ces mesures soient globales, la volonté collective est d'afficher cette recherche d'une diversification de mobilité.

2.3.2. Axe 2 : Un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité

Cet axe du PADD aborde les différentes filières qui forment l'économie locale et leurs potentiels de développement, en mettant un accent certain sur la question agricole qui se révèle être la créatrice de paysage et la garante d'une économie locale riche.

Le premier objectif s'attarde d'ailleurs sur la cohabitation et la collaboration entre le monde agricole notamment en limitant l'impact du développement urbain sur le monde agricole. D'un point de vue politique, le PADD souligne sa volonté de faciliter la mise en réseau de la filière agricole avec le développement de la vente directe et des circuits courts afin de valoriser la productivité locale.

L'agriculture du territoire doit être confortée et accompagnée pour assurer sa pérennisation en aidant à la reprise des exploitations agricoles et en permettant la diversification via une réglementation souple de la zone agricole, en permettant les nouvelles constructions à usage agricole de manière responsable et en maintenant les bâtiments agricoles déjà existants. L'agriculture est le berceau du développement territorial et les témoins de ce développement sont les bâtisses patrimoniales à préserver et à encadrer dans leur réhabilitation ou leur changement de destination, assurant ainsi un avenir à des constructions parfois obsolètes.

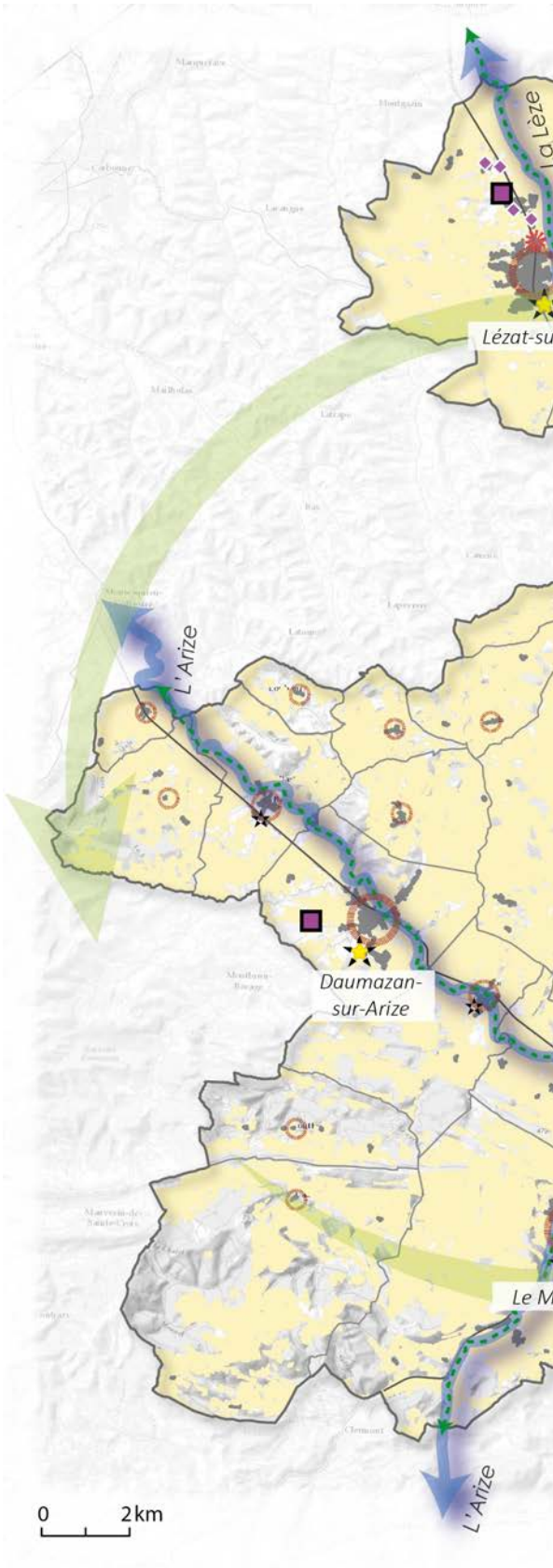
Mais au-delà de l'agriculture, l'économie locale repose aussi sur des pôles d'emplois et des commerces relativement bien répartis.

Des zones d'activités existent déjà sur le territoire, notamment à Lézat-sur-Lèze et Daumazan-sur-Arize, et leur bonne intégration, notamment en privilégiant l'implantation de nouveaux bâtiments en leur sein plutôt que par la création de nouvelles zones est à considérer. Toutefois, l'objectif premier reste de conforter l'activité. Cette intégration de l'existant passe par plusieurs mesures et actions à défendre et notamment l'aménagement des accès et des abords des ZA, mais aussi l'organisation de la circulation et du stationnement pour mettre en place une logique d'aménagement plus harmonieuse.

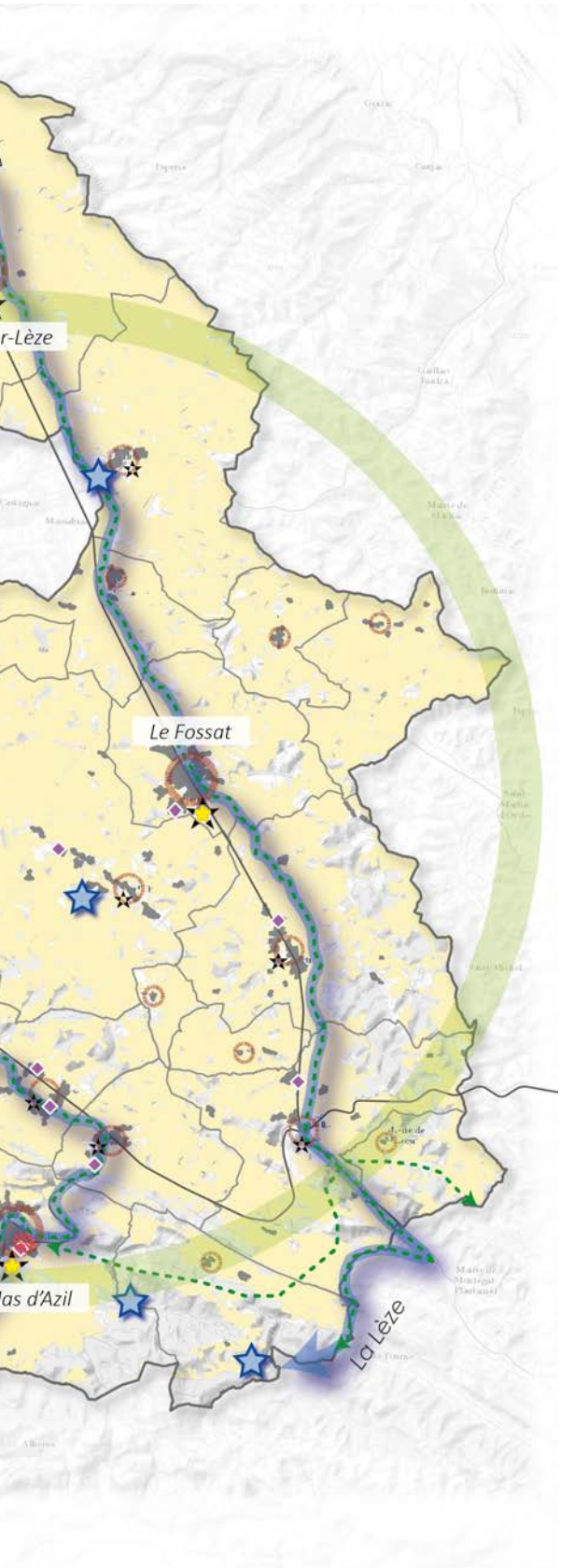
L'idée est également de pouvoir encadrer l'aspect des constructions via le règlement et l'OAP thématique "Commerces et logistique" et donc garantir une bonne intégration tout en encadrant les usages de ces zones pour y limiter les nuisances sur les espaces habités et inversement.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Les Communauté de Communes est compétente en la matière et se charge donc de la bonne gestion des zones artisanales du territoire, d'où une politique engagée et volontaire quant à leur évolution.



Le territoire d'Arize Lèze est un territoire de tourisme où la part des résidences secondaires parmi le parc de logement est importante. L'hébergement touristique doit poursuivre son développement afin de répondre à une demande grandissante de tourisme vert.



L'offre en hébergements touristiques reste sous calibrée et une augmentation de ce potentiel serait à privilégier. L'offre en hébergements touristiques, tant en chambre d'hôtes qu'en gîtes ruraux est à diversifier sur l'ensemble des communes et cela se traduit notamment par l'accueil de projets variés traduit dans les STECALs AL et NL du projet.

Sur un territoire aux reliefs marqués de moyenne montagne, les déplacements, et plus particulièrement les temps de parcours, sont fortement impactés. Ainsi, il est question de valoriser et diversifier l'offre en déplacement sur le territoire.

Les aires de covoiturage et l'aménagement de ces aires peuvent contribuer à modifier les pratiques et encourager à certains reports modaux, tout comme l'installation de bornes électriques sur certains stationnements permet de proposer d'autres formes de déplacements.

Les conditions de circulation dans les centres-bourgs font également partis de ces sujets prégnants, puisque l'accessibilité doit passer par l'évolution de la voirie. Les passages véhiculaires conduisent à des difficultés de déplacement, de croisement et peuvent même tendre à rendre la sécurité compromise. Les élus se sont saisis de la problématique et de nombreux emplacements réservés traduisent cette volonté.

2.3.2. Axe 2 : Un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité

Le premier objectif fait un focus sur les corridors et espaces de refuge pour la biodiversité en soulignant le besoin de préserver les fonctions d'habitat naturel et donc en évitant ZNIEFF et corridors dans les aménagements projetés, mais également en limitant la propagation d'espèces végétales invasives au profit d'espèces locales.

La sensibilisation des habitants à la richesse naturelle du territoire passe par plusieurs points, et notamment en informant sur ce patrimoine écologique, en invitant au respect des écosystèmes et en améliorant la propreté des sites via des mobiliers adaptés.

Finalement, le PLUi est aussi l'occasion de prévoir l'avenir du territoire au regard de ses réalités environnementales, que ce soit les risques et nuisances, les pollutions ou tout autre contrainte qui ponctue l'Arize Lèze. En ce sens, le PADD fixe des actions à poursuivre dans le cadre du document d'urbanisme, et notamment :

- Maintenir la qualité et le bon état écologique des cours d'eau en imposant des critères et en respectant des normes pour limiter les impacts de l'urbanisation et l'anthropisation sur les éléments,
- Penser l'urbanisation future en relation avec les zones à risques, les secteurs de contraintes naturelles et en limitant l'imperméabilisation qui peut entrainer des effets négatifs immédiats et engendrés,

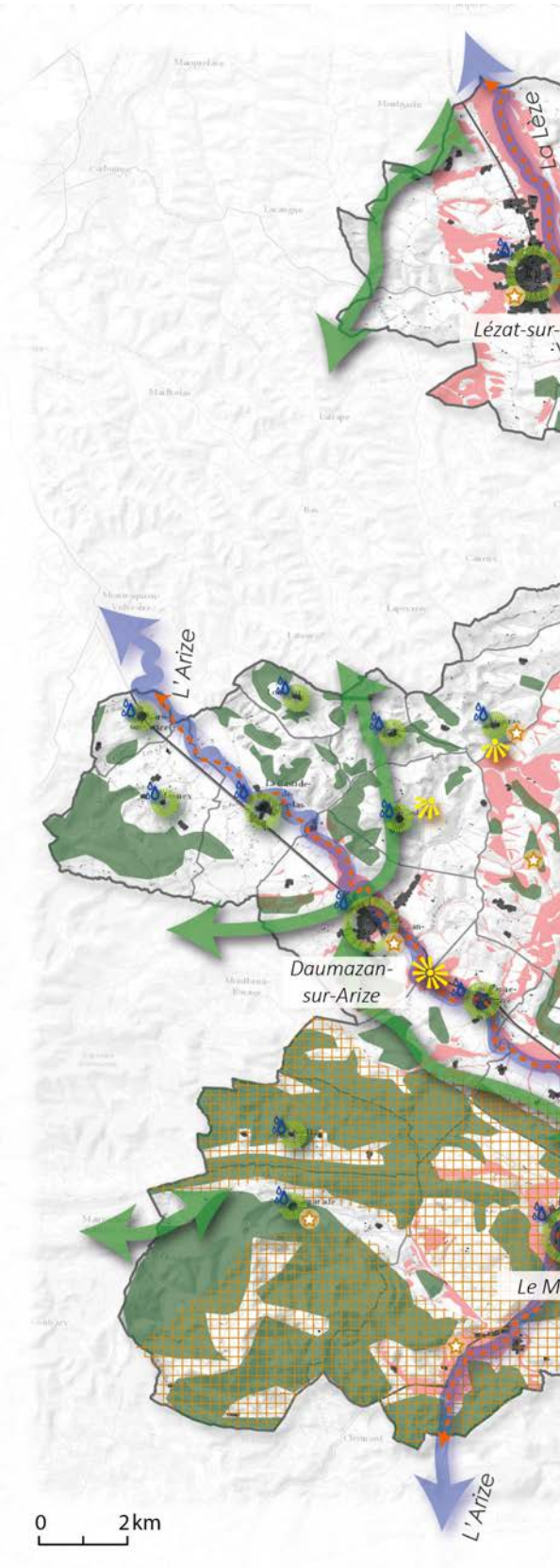
L'axe souligne la volonté collective de préserver la qualité environnementale du territoire qui dessine un cadre de vie si particulier à ses résidents. En ce sens, il s'agit de limiter l'urbanisation diffuse qui a bien souvent animé les développements territoriaux au détriment du paysage.

L'objectif global tient donc à maintenir un équilibre et une juste cohabitation entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels, en préservant ces zones cultivées devenues si précieuses, en encourageant la mise en place de jardins ou vergers collectifs, mais aussi en limitant les habitations isolées et donc, en compensation, en rénovant l'existant.

La mise en valeur passe donc inexorablement par une volonté profonde de développer l'accès à la culture et au patrimoine, par des aménagements ludiques et une mise en valeur du paysage. Une mise en valeur qu'il s'agit également de respecter dans les cœurs de villages où un espace de respiration peut devenir le moyen de mettre en perspective.

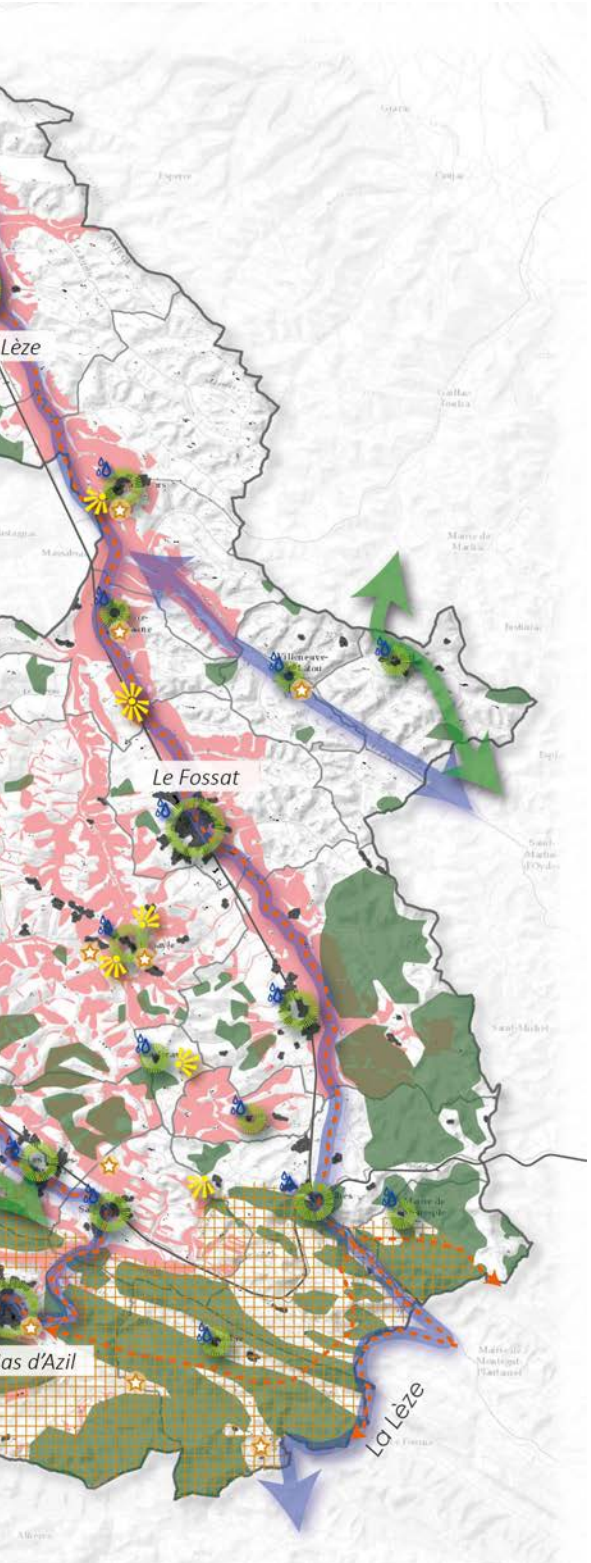
JUSTIFICATION DES CHOIX

L'Arize Lèze est un territoire animé par son patrimoine. Patrimoine rural caractérisé par son environnement mais aussi par un cadre de vie défendu par ses habitants. Chaque petit élément patrimonial, chaque fontaine ou puit, chaque lavoir et croix participe à l'histoire du territoire d'où la volonté intercommunal d'attribuer un



regard particulier et attentif à ces petits éléments..

L'intégration paysagère est importante sur le territoire. Importante puisque le paysage est un écrin naturel des villages mais les villages forment eux-mêmes des paysages à part entière qu'il s'agit de préserver pour ses caractéristiques architecturales représentatives d'une identité locale.



L'objectif du PADD souligne cette volonté collective de valoriser les caractéristiques architecturales particulières des centres-bourgs, adaptant les hauteurs et les styles, et développant des formes cohérentes et harmonieuses avec le patrimoine bâti existant. Pour ce faire, les opérations de renouvellement et la densification du tissu urbanisé doivent être pensées et structurées de manière à intégrer un cadre local particulier.

Finalement, l'implantation de structures d'énergie renouvelable, dans des secteurs ciblés pour leur bonne intégration et faible visibilité, est encouragé tant qu'il respecte l'environnement local, ses points de vue et son patrimoine.

L'eau est aussi synonyme d'irrigation, que ce soit pour la consommation ou l'agriculture. Il est donc important de concilier l'ensemble de ces besoins avec une gestion adaptée, et de créer des espaces de stockage d'eau.

La préservation du cycle de l'eau passe également par la préservation et l'entretien de ces milieux spécifiques, riches de biodiversité, que sont les zones humides. Il est central de s'assurer d'un bon accès aux cours d'eau dans le respect du cycle naturel et des risques, dans le respect des contraintes et réalités environnementales.

2.4. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD comporte trois grands objectifs chiffrés liés à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain :

1. Un objectif d'optimisation et de mobilisation du potentiel au sein du tissu urbain existant

Le renouvellement urbain constitue un levier important pour réduire la consommation d'espaces. En lien avec l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, l'ambition à l'échelle de la communauté de communes est d'atteindre au moins 50 % de la production de nouveaux logements dans des espaces en densification ou par remobilisation des deux friches (Lézat-sur-Lèze et le Mas-d'Azil).

> Choix opérés et justifications

Cet objectif est cohérent avec les capacités réelles de densification identifiées sur le territoire à l'horizon des 10 ans et détaillées dans la partie B.

2. Un objectif de remise sur le marché de logements vacants

À travers la définition de l'objectif en logement, le PLUi prévoit la remis que le marché de 100 logements vacants à l'horizon 2032, soit environ une dizaine par an. Les efforts de reconquête sont principalement attendus sur les quatre polarités : Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, Daumazan-sur-Arize et le Mas-d'Azil, qui disposent de dispositifs facilitant la reconquête du parc vacant (Convention ORT).

> Choix opérés et justifications

Cet objectif de déduction de la vacance est nécessaire puisqu'elle vient répondre aux objectifs du Code de l'urbanisme sur la prise en compte des potentiels au sein des tissus urbains constitués.

3. Un objectif de densité défini pour les extensions urbaines à vocation d'habitat

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les projets d'urbanisation dans les extensions urbaines à vocation doivent atteindre des objectifs de densité différents en fonction de l'armature territoriale du territoire. Il a été fait le choix d'imposer une densité plus importante aux polarités du territoire qui ont pour ambition d'accueillir une part importante de l'objectif de production de logements.

> Choix opérés et justifications

Cet objectif de densité est adapté à l'armature du territoire et permet de respecter les caractéristiques de chaque commune. Il est attendu une densité moyenne de 12 logements par hectare sur l'ensemble du territoire permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles.

2.5. Le scénario de développement démographique et de logements

2.5.1. Les invariants

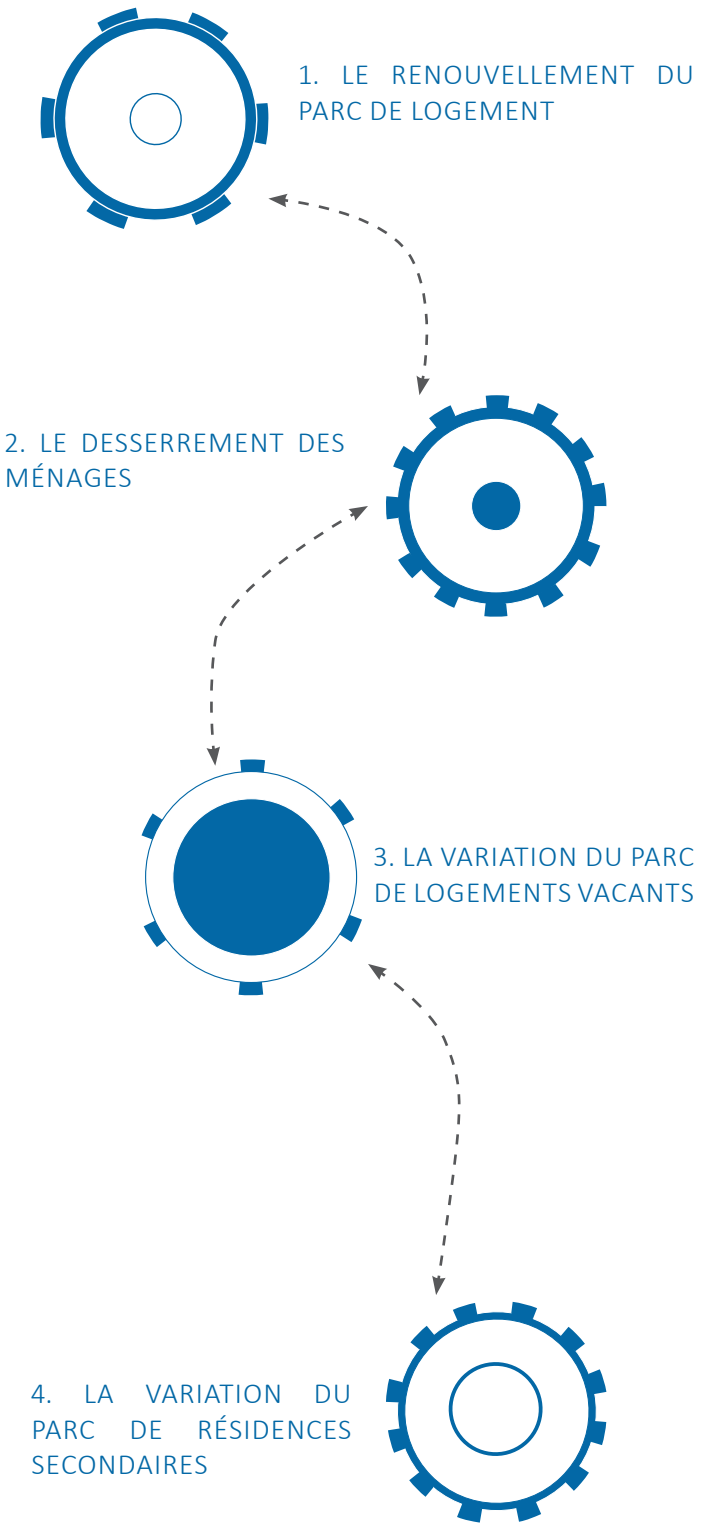
La pièce 1.1 du PLUi a permis de mettre en perspective l'absence de corrélation directe entre la construction de logements et l'augmentation de la population (voir figure page suivante). Ce constat est une tendance applicable qu'il s'agit de bien mesurer pour saisir la projection de l'évolution du territoire d'ici 2030. L'écart constaté est lié à quatre phénomènes qui font varier l'utilisation d'une partie du parc nouvellement construit : le renouvellement du parc de logements, la variation de la vacance, la variation des résidences secondaires et le desserrement des ménages.

Ces différents phénomènes peuvent, selon les périodes et les communes, consommer ou produire des logements. Cela signifie que, pour le maintien de la population, il peut y avoir des besoins supplémentaires en logement.

On qualifie souvent de « point mort » la production de logements théorique qui serait nécessaire pour maintenir la population des ménages actuelle. Le calcul de cet indicateur passe par l'identification de dynamiques spécifiques au territoire :

- Le renouvellement du parc de logements (travaux non déclarés, divisions en volume, disparition de logements tombant en ruine ou faisant objet d'un changement de destination vers d'autres usages);
- Le desserrement des ménages (il faut davantage de logements pour loger des ménages de plus en plus petits);
- La variation des logements vacants (des logements occupés deviennent vacants et inversement) ;
- La variation des résidences secondaires (des logements vacants ou occupés sont occupés à titre occasionnel, n'amenant pas de réelle augmentation de la population, des logements occasionnels deviennent occupés à titre permanent ou sont vendus et restent vacants).

Cette analyse rétrospective a été réalisée d'après les données de l'INSEE, sur la période 2013-2018, soit les dernières données disponible avant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Le renouvellement du parc de logements

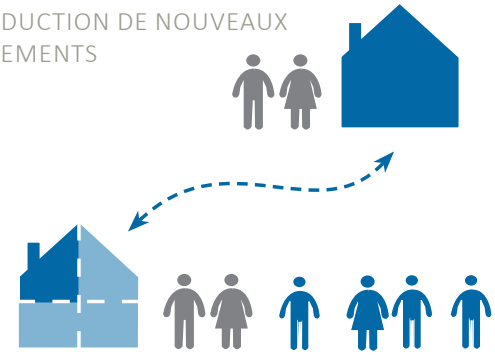
Les modifications de tout ou partie d'un bâti existant peuvent entraîner une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction (division d'un grand logement) mais aussi conduire à la suppression de logements (transformation d'un logement en local d'activité par exemple).

Le taux de renouvellement du parc de logements est important (+0.4 %), et il a permis ainsi de produire plus de 130 logements entre 2013 et 2018. Selon les élus, il s'agit principalement de changements de destination de granges ou de locaux commerciaux qui ont permis de produire autant de logements en renouvellement.

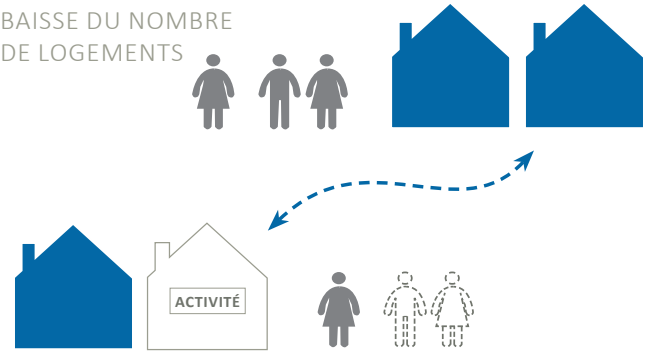
Il est pris comme hypothèse que le taux de renouvellement ne pourra être maintenu puisque le PLUi protège les rez-de-chaussée commerciaux et empêche leur changement de destination en logement dans les quatre polarités du territoire. De plus, seule une cinquantaine de changement de destination de granges vers du logement ont été identifiés, de nombreux anciens bâtiments agricoles ayant été d'ores et déjà été transformés en logement.

Ainsi, il est donc pris comme hypothèse un ralentissement du phénomène de renouvellement du parc de logement à hauteur de +0.15 % par an. Cette réduction permet toutefois d'envisager la production de 120 logements en renouvellement du parc existant, ce qui reste non négligeable.

EXEMPLE A :
PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS



EXEMPLE B :
BAISSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS



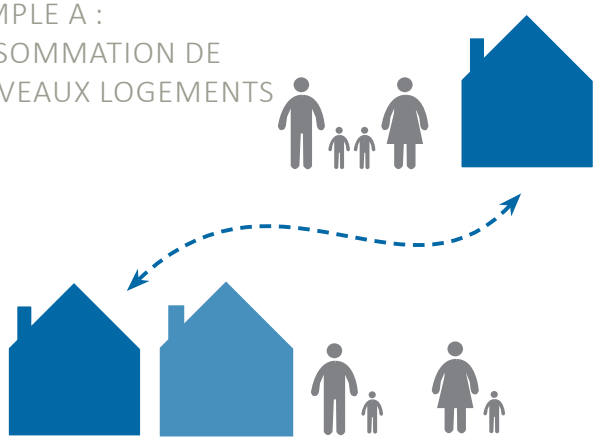
Logements supplémentaires 2013-2018	Logements construits 2013-2018	Taux de renouvellement 2013-2018	Hypothèse 2035	Production de logements à l'horizon 2035	Production annuelle
295	160	+ 0.40%	+ 0.15 %	120	10 logements par an

Le desserrement des ménages

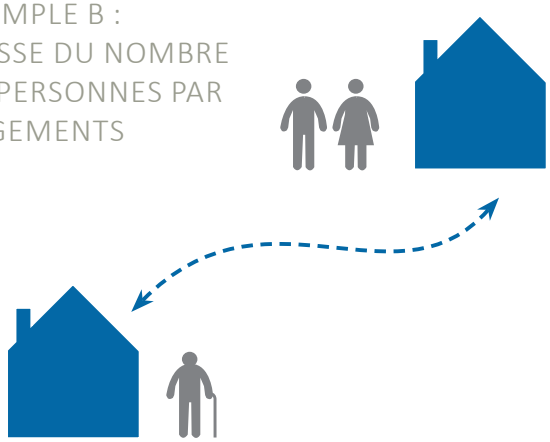
La baisse du nombre moyen de personnes par ménage engendre, à population équivalente, une augmentation du nombre de ménages et par conséquent du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

Le PLUi part sur l'hypothèse d'un fil de l'eau du desserrement des ménages en appliquant la même variation en 2024-2035 qu'entre 2013 et 2018. On remarque que le desserrement des ménages est lié au vieillissement de la population qui est très important sur le territoire Arize-Lèze. De plus, le projet de territoire vise le renforcement d'une offre de logements à destination des seniors avec la création d'une résidence autonomie au Mas-d'Azil et la production de logements de plus petite taille davantage adaptée aux personnes âgées.

EXEMPLE A :
CONSOMMATION DE
NOUVEAUX LOGEMENTS



EXEMPLE B :
BAISSE DU NOMBRE
DE PERSONNES PAR
LOGEMENTS



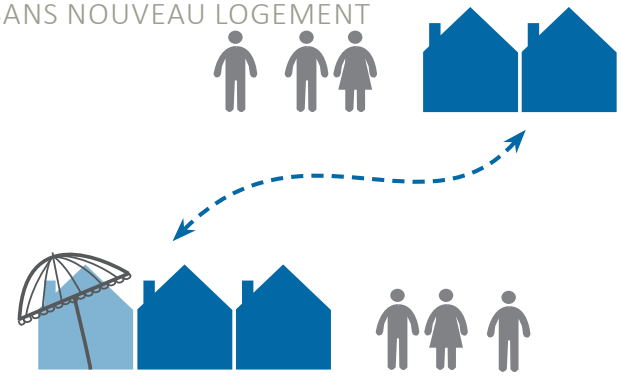
Taille des ménages en 2013	Taille des ménages en 2018	Baisse entre 2013-2018	Hypothèse 2035	Besoin de logements à l'horizon 2035	Besoins annuels
2.21	2.10	-0.11	1.92	485	40 logements par an

Les résidences secondaires

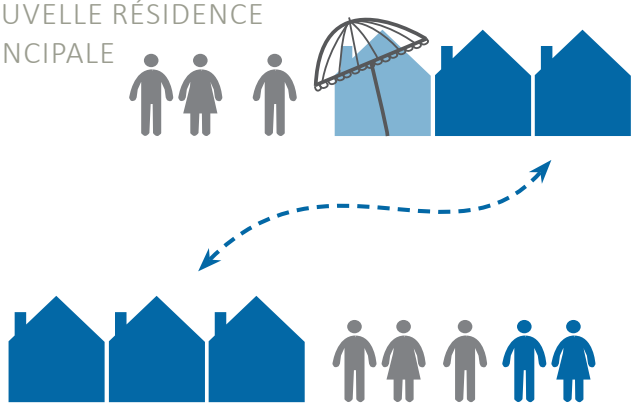
La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'occupation partielle de ces logements entraîne une utilisation discontinue des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur le fonctionnement des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

Entre 2013 et 2018, le taux de résidences secondaires est resté relativement stable, mais leur nombre a augmenté. Le PLUi fait l'hypothèse d'une évolution au fil de l'eau et vise une légère augmentation des résidences secondaires pour la période 2024-2035.

EXEMPLE A :
NOUVELLE CONSTRUCTION
SANS NOUVEAU LOGEMENT



EXEMPLE B :
NOUVELLE RÉSIDENCE
PRINCIPALE



Nombre de résidences secondaires en 2013	Nombre de résidences secondaires en 2018	Taux de variation 2013-2018	Hypothèse 2035	Besoin de logements à l'horizon 2035	Besoins annuels
1 027	1 054	+ 0.5 %	+ 0.5 %	65	5 logements par an

Les logements vacants

La vacance est un phénomène «naturel» sur un territoire. Les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette «vacance de marché», la vacance de longue durée peut immobiliser des logements.

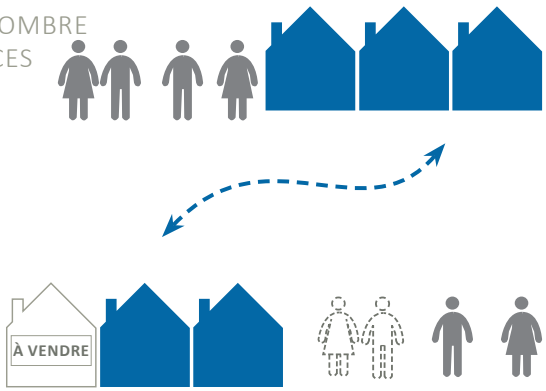
Entre 2013 et 2018, le parc de logements vacants est passé de 703 à 671 unités, soit une diminution de 32 unités. Les logements vacants représentaient en 2018 9.9 % du parc de logements.

Pour rappel, le PADD fixe des objectifs ambitieux en matière de résorption de la vacance avec la volonté de remobiliser une centaine de logements vacants pour accueillir de nouveaux ménages sur le territoire. Avec le réinvestissement de ces 100 logements vacants, le taux de vacance devrait atteindre 7.5 % du parc de logements en 2035.

EXEMPLE A :
NOUVELLE RÉSIDENCE PRINCIPALE



EXEMPLE B :
BAISSE DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



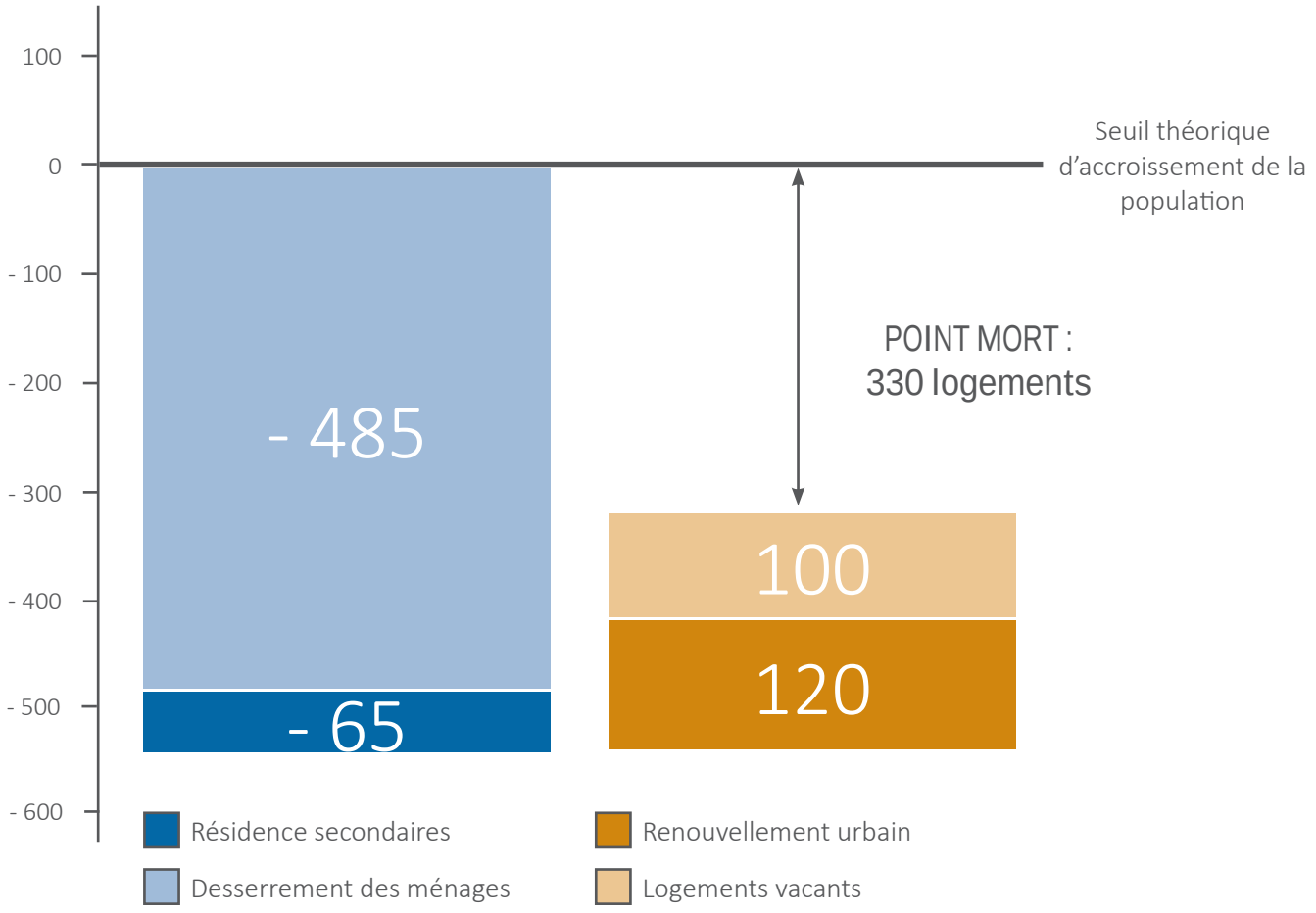
Nombre de logements vacants en 2013	Nombre de logements vacants en 2018	Taux de variation 2013-2018	Hypothèse 2035	Production de logements à l'horizon 2035	Production annuelle
703	671	- 0.9 %	- 1.3 %	100	8 logements par an

Récapitulatif

Ainsi, le point mort observé au sein du PLUi est la somme de ces quatre phénomènes.

Au total, ce sont **330 logements** qui seront nécessaires pour le maintien de la population entre 2024 et 2035 en retenant la poursuite de la diminution de la taille des ménages (de 2,10 à 1,92) combinée à une évolution similaire à celle enregistrée sur les dernières années du nombre de résidences secondaires.

Pour répondre en partie à ces « phénomènes » de consommation des logements, la collectivité souhaite agir sur le parc de logements vacants à travers son projet. Ainsi, une hypothèse de résorption de la vacance est posée, de -1,3%/an, à horizon 2035. Ainsi, on estime que 100 logements vacants pourront être remis sur le marché pour être occupés à cette échéance. De plus, le phénomène de renouvellement du parc ralenti, mais positif (+0,15 % entre 2024 et 2035) sur le territoire permet de créer des nouveaux logements sur le territoire.



2.5.2. Les «possibles» : choix du scénario de développement

En intégrant les «invariants» lors de la réflexion sur le scénario de développement démographique à choisir, la communauté de communes a souhaité, à travers son projet de PLUi, poursuivre les objectifs suivants :

1. Permettre une croissance démographique à l'échelle d'Arize Lèze

Pour permettre la croissance démographique, la communauté de commune s'est appuyée sur les données suivantes :

> L'évolution passées de la population :

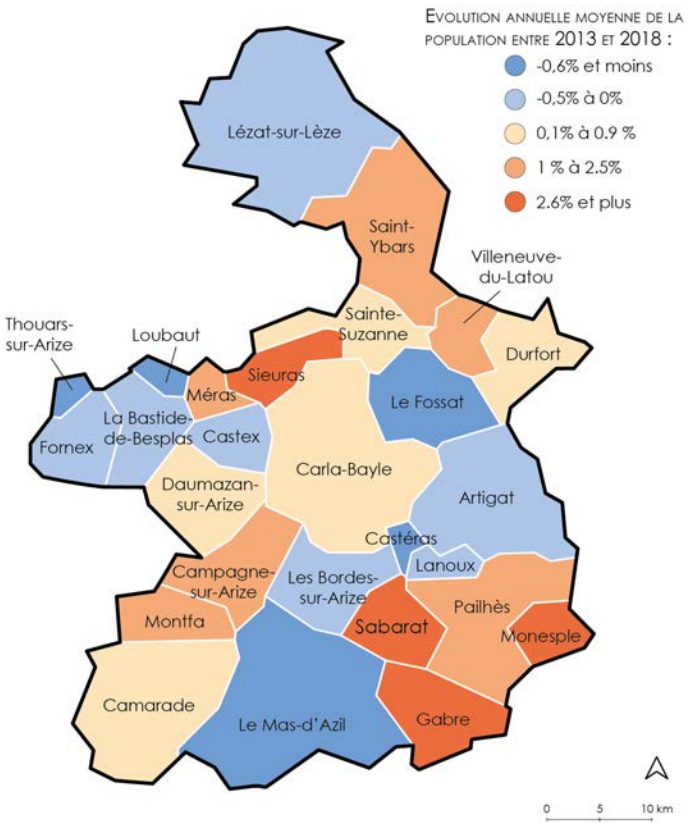
» *+ 0.23 %/an* d'évolution entre 2013 et 2018

» Évolution annuelle moyenne de la population d'Arize Lèze

2014-2020 : +0.4 %/an

1999-2018 : + 0.7 %/an

1968-2018 : + 0.19 %/an



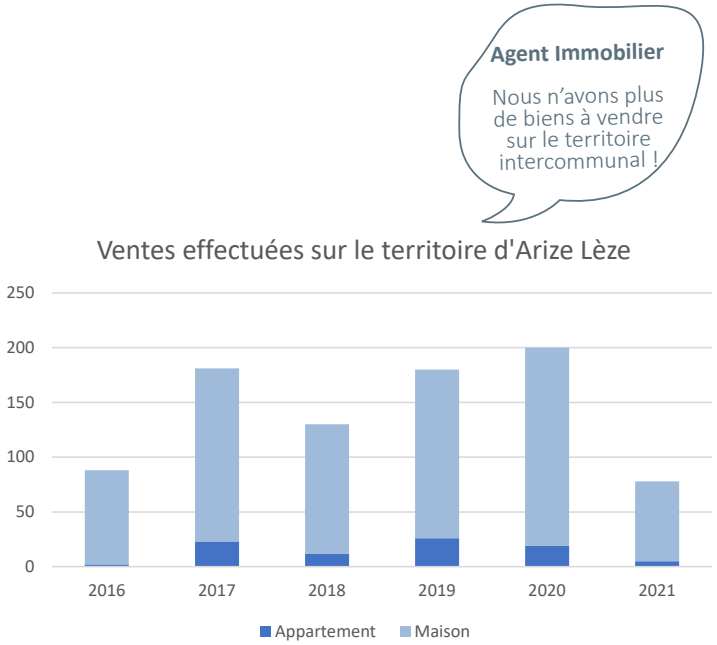
Evolution annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2018
Source : INSEE

> Le ressenti d'une attractivité grandissante :

Suite à la présentation des derniers recensements INSEE disponibles, les élus ont souhaité analyser des données plus récentes afin d'avoir une vision plus récente des évolutions sur leur territoire. Ainsi le nombre de vente et de nombre de logements autorisés entre 2016 et 2021 ont été analysés pour avoir des données mise à jour.

Ces données font apparaître une attractivité grandissante du territoire avec une hausse du nombre des ventes sur le territoire entre 2019 et 2020. Les agents immobiliers ont été interrogés sur l'état du marché début 2022, tous expriment une pénurie de bien sur le territoire d'Arize Lèze pouvant expliquer la chute des ventes en 2021.

Les biens recherchés par les acquéreurs sont très diversifiés, il peut s'agir de maisons anciennes, de fermes isolées, de terrains à bâtir, ... L'offre du territoire



Nombre de ventes effectuées entre 2016 et 2021
Source : DVF

ne permet pas de répondre à la forte demande d'installation sur le territoire intercommunal.

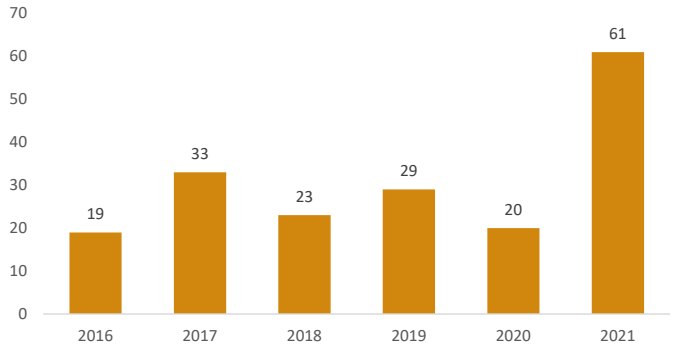
L'analyse du nombre de permis de construire accordés entre 2016 et 2021 fait apparaître un pic de la construction en 2021 avec plus de 61 permis de construire accordés.

Enfin, la politique «Habitat» menée par la communauté des communes permet l'émergence de nombreux projets sur le territoire intercommunal qui permettent le réinvestissement de logements vacants et/ou dégradés.

Élus

La crise sanitaire a rendu notre territoire plus attractif, on a de nouveaux arrivants tous les mois.

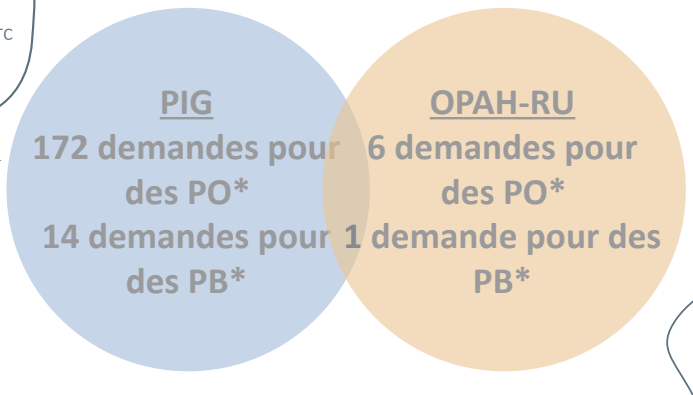
Logements autorisés entre 2016 et 2021



Nombre de permis de construire autorisés entre 2016 et 2021
Source : Sit@del

Technicien

La politique «habitat» menée par la CCAL accompagne la réhabilitation du parc de logements



Altaïr

De nombreux projets sont à l'étude, dont plusieurs devraient aboutir prochainement, notamment des projets locatifs très intéressants de part leur nature ou leur localisation

RÉCAPITULATIF DES OBJECTIFS CONTRACTUALISÉS

	PIG 2018-2021		PIG 2021-2023		OPAH RU 2021-2026		Total
	Par an	Sur 3 ans	Par an	Sur 2 ans	Par an	Sur 5 ans	
PO	36	108	30	60	10	50	
PB	8	24	2	4	8	40	
Façades	0	0	0	0	8	40	
Sommes	**44**	**132**	**32**	**64**	**26**	**130**	**326**

* PO : Propriétaire Occupant
* PB : Propriétaire Bailleur

Source : Altaïr

> Les hypothèses étudiées

1_PROLONGEMENT DES DYNAMIQUES RÉCENTES

Reproduction des évolutions démographiques observées sur la période récente (2013-2018)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION :
+ 0,23 %

POPULATION SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE A HORIZON 2035 :
+ 400 habitants (23 habitants/an)

LOGEMENTS A PRODUIRE A HORIZON 2035 :
+ 450 logements (25 log/an)
- → 380 en production neuve
- → 100 en réhabilitation du vacant

2_PROLONGEMENT DES DYNAMIQUES DE CETTE DÉCENNIE

Reproduction des évolutions démographiques observées sur la dernière décennie (2008-2018)

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION :
+ 0,35 %

POPULATION SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE A HORIZON 2035 :
+ 650 habitants (40 habitants/an)

LOGEMENTS A PRODUIRE A HORIZON 2035 :
+ 600 logements (35 log/an)
- → 500 en production neuve
- → 100 en réhabilitation du vacant

3_PROLONGEMENT DES DYNAMIQUES DÉPARTEMENTALES

Reproduction des évolutions démographiques observées par la projection OMPHALE de l'Ariège

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION :
+ 0,41 %

POPULATION SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE A HORIZON 2035 :
+ 800 habitants (47 habitants/an)

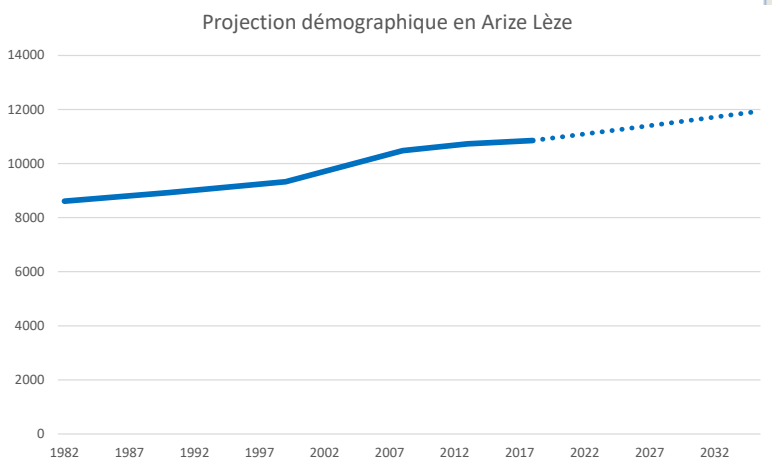
LOGEMENTS A PRODUIRE A HORIZON 2035 :
+ 650 logements (38 log/an)
- → 550 en production neuve
- → 100 en réhabilitation du vacant

> Le scénario privilégié par les élus

Les élus ont travaillé sur ces hypothèses en groupe lors d'ateliers de travail et lors d'un comité de pilotage qui a permis de préciser le scénario privilégié de développement. Lors de ces échanges, il est ressorti que les élus avaient le sentiment que la dynamique démographique avait tendance à repartir à la hausse ces dernières années même si cela s'exprimait de façon très différenciée au sein du territoire. Ils se sont accordés sur l'enjeu de consolider l'offre en logement à proximité des centralités pour redynamiser les centres-bourgs.

Au vu de ces ressentis, les trois scénarios semblaient sous-dimensionnés par rapport à la demande enregistrée par les élus. De fait, ceux-ci ont choisi de créer un quatre scénario plus ambitieux pour le territoire, en augmentant le rythme d'accroissement démographique enregistré depuis les années 2010, avec une croissance annuelle du nombre d'habitants de +0,55 % par an.

Il faut toutefois noter de même si ce scénario est ambitieux, il reste cohérent lorsque qu'on analyse la projection démographique du territoire. En effet, la courbe reste sur une évolution continue et ne connaît pas de décrochage spectaculaire. Enfin, le territoire a déjà connu des périodes de croissance similaire voire supérieure : 1990 à 1999 : +0.5 % par an, 1999 à 2009 : +1.3% par an et 2014-2020 :+0.4 % par an.



Projection démographique en Arize Lèze
Source : INSEE et Cittànova

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION :
+ 0,55 %

POPULATION SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE A HORIZON 2035 :
+ 1 000 habitants (75 habitants/an)

LOGEMENTS A PRODUIRE A HORIZON 2035 :

+ 800 logements (42 log/an)
- → 700 en production neuve
- → 100 en réhabilitation du vacant

2. Conforter l'armature territoriale

Arize Lèze, à travers son projet de PLUi, a souhaité travailler sur une répartition fine de l'offre en logements.

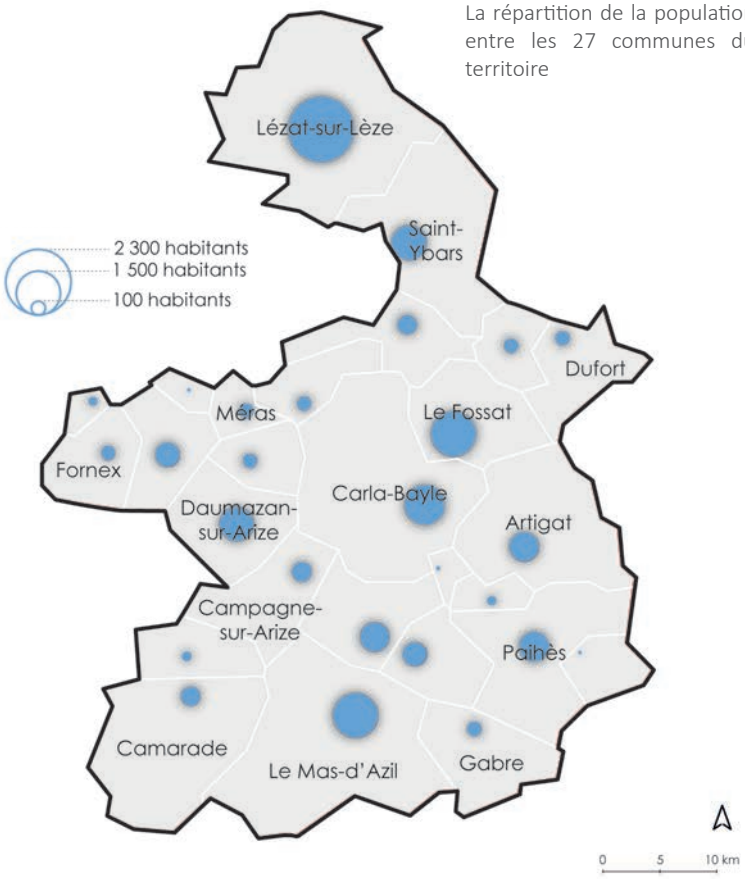
> Les tendances passées :

Nombre d'habitants en 2018 : 10 850

Communes	Part de la population de la CCAL
Lézat-sur-Lèze	21,5%
Le Mas-d'Azil	10,8%
Le Fossat	9,6%
Carla-Bayle	7,2%
Daumazan-sur-Arize	6,7%
Saint-Ybars	6,2%
Artigat	5,2%
Les Bordes-sur-Arize	4,8%
Pailhès	4,4%
La Bastide-de-Besplas	3,5%
Sabarat	3,3%
Campagne-sur-Arize	2,5%
Sainte-Suzanne	2,2%
Camarade	1,7%
Villeneuve-du-Latou	1,5%
Durfort	1,4%
Gabre	1,1%
Fornex	1,0%
Méras	1,0%
Sieuras	0,9%
Castex	0,9%
Montfa	0,8%
Thouars-sur-Arize	0,5%
Lanoux	0,5%
Loubaut	0,3%
Monesple	0,3%
Castéras	0,2%

2/3 des habitants du territoire

La répartition de la population entre les 27 communes du territoire

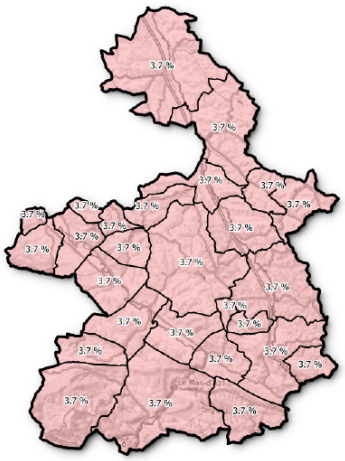


La répartition communale en 2018
Source : INSEE

> Les hypothèses étudiées

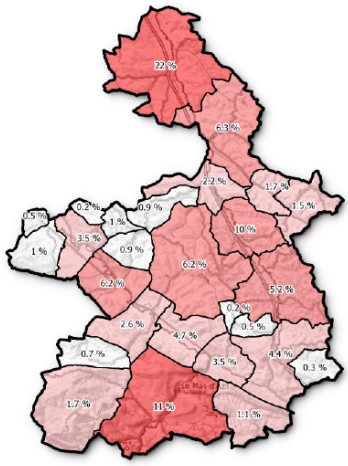
1_RÉPARTITION UNIFORME

L'effort d'accueil est rééquilibré uniformément sur le territoire intercommunal, ainsi chaque commune accueille le même nombre d'habitants



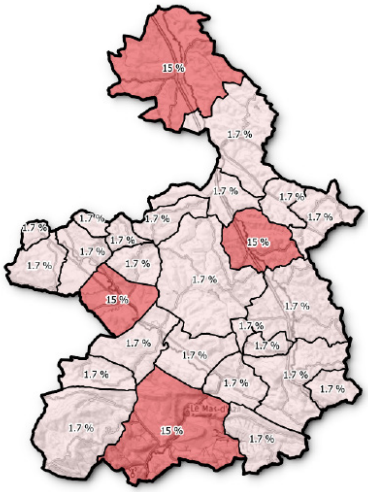
2_STABILISATION DES PROPORTIONS ACTUELLES

Tous les territoires contribuent à l'accueil de la population à hauteur de leur poids démographique



3_CONFORTEMENT DES POLARITÉS

L'accueil est concentré sur les quatre polarités du territoire en laissant toutefois des possibilités de développement aux autres communes.



> Le scénario privilégié par les élus

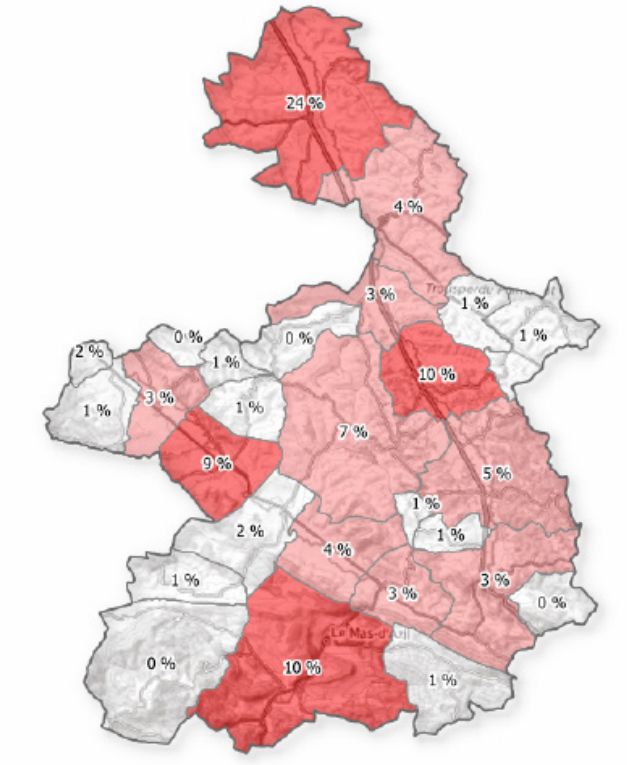
Au cours des différentes phases de travail avec les élus, a été définie l'armature territoriale du territoire en définissant trois échelons :

- Les 4 Centres : Daumazan-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Le Fossat et le Mas-d'Azil
- Les 8 Bourgs : Artigat, La Bastide-de-Besplas, Les Bordes-sur-Arize, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars.
- Les Villages : Camarade, Castéras, Castex, Durfort, Fornex, Gabre, Lanoux, Loubaut, Méras, Monesple, Montfa, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou, Sainte-Suzanne

Les élus souhaitent renforcer les pôles en affirmant leur rôle de polarité pour l'ensemble du territoire, il faut toutefois offrir des possibilités d'évolution à chaque commune du territoire en fonction de ses capacités d'accueil mais, aussi ses dynamiques passées. Ainsi, un quatrième scénario est créé pour affirmer l'armature territoriale du territoire.

- » 50 % du développement pour les 4 Centres
- » 35 % du développement pour les 8 Bourgs
- » 15 % développement pour les 15 Villages

SCÉNARIO CONFORTEMENT DE L'ARMATURE TERRITORIALE



2.5.3. Le scénario choisi

	Donnée
POPULATION	
Objectif accueil de population 2024-2035	+ 1000 habitants
Variation annuelle 2024-2035	+55 % par an
LOGEMENT	
Objectif production de logement 2024-2035	+ 800 logements
Dont pour le point mort	330 logements
Dont pour l'accueil de nouveaux ménages	470 logements
MÉNAGE	
Personnes par ménage pour le desserrement des ménages	1,92 personnes par ménage
Personnes par ménages pour l'accueil	2,15 personnes par ménage
Soit une moyenne de	2,07 personnes par ménage

3

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

3.1. La traduction réglementaire du PLUi

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 1 : Un territoire en évolution constante au service de sa population	
Objectif 1.1. *Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée*	
Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire intercommunal en définissant un taux de croissance annuel de +0.55 % afin de permettre l'arrivée d'environ mille habitants sur le territoire intercommunal à l'horizon 2035,	» Le PLUi permet la construction de 700 logements sur le territoire en définissant des zones constructibles et favorise le réinvestissement des logements vacants par la mise en place d'un règlement souple. Ainsi, la production de logements devrait s'accompagner par l'installation de nouveaux ménages sur le territoire.
Assurer une production de logements cohérente avec l'accueil de population envisagée mais répondant également aux mutations du parc de logements existant : le desserrement des ménages, la variation des logements vacants et des résidences secondaires, le renouvellement du parc de logements, environ 800 logements ont été identifiés comme nécessaire pour répondre à l'ensemble de ces phénomènes,	» Dans le projet de PLUi, une production de 713 logements neufs est matérialisée dans les OAP et sur le plan du zonage (partie 7 : le PLUi et la consommation d'espace). Les logements vacants à réhabiliter n'ont pas été ciblés, la politique "habitat" volontariste de la communauté de communes prenant le relais pour encourager la réhabilitation des logements vacants.
Prioriser les espaces de développement afin de phaser le développement du territoire,	» Un calendrier d'ouverture à l'urbanisation a été défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de phaser l'urbanisation dans le temps.
Accompagner la reconquête du parc vacant en s'appuyant sur les interventions publiques et en mobilisant une centaine de logements vacants pour la production totale de logements envisagée permettant d'atteindre un taux de vacance de 7.5 % en 2035 contre 9.9 % en 2018,	» Dans le projet de territoire, il est envisagé d'accueillir de nouveaux habitants par réhabilitation des logements vacants. Ainsi, pour accueillir les 1000 habitants supplémentaires du projet politique, 800 logements sont nécessaires. » Le projet définit une production neuve de 713 logements afin de laisser un part de la production en réhabilitation de l'existant limitant ainsi la concurrence avec le parc ancien existant.
Définir une armature territoriale cohérente et équilibrée qui renforce l'ensemble des composantes du territoire en permettant l'arrivée de nouveaux ménages sur toutes les communes d'Arize Lèze,	» Les objectifs de production de logements ont été territorialisés en fonction de l'armature territoriale définie dans le PADD. Les centres accueillent 54 % de la production, les bourgs 32 % et les villages 14 %.
Adapter la production de logements aux capacités communales (équipements et réseaux), dans une logique de complémentarité et d'équilibre entre les deux Vallées.	» Les concessionnaires des réseaux ont été interrogés lors de la définition des zones constructibles afin de s'assurer de la capacité des réseaux. » Des emplacements réservés dédiés aux réseaux et aux équipements ont été matérialisés afin d'anticiper les besoins des nouveaux habitants.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
OBJECTIF 1.2. *DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS EN L'ADAPTANT AUX BESOINS DES HABITANTS*	
Avoir une réponse à toutes les étapes des parcours de vie en recherchant davantage de diversité dans un parc de logements largement dominé par la maison individuelle, en travaillant différentes formes urbaines grâce notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,	» Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent plusieurs formes urbaines afin de diversifier l'offre du territoire. » Dans les préconisations des OAP, plusieurs préconisations ont été définies pour accompagner l'implantation de nouvelles formes urbaines sur le territoire.
Proposer davantage de logements locatifs et locatifs sociaux pour répondre à un manque identifié sur le territoire aussi bien pour les jeunes que pour les personnes âgées,	» L'OAP n°07 de Daumazan-sur-Arize définit un objectif de production d'habitat social à hauteur de 30 %. » Les OAP n°10 du Fossat et n°16 de Lézat-sur-Lèze demandent la production de logements collectifs.
Réfléchir à la typologie des logements en proposant des logements de plus petite taille pour répondre aux phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population,	» La production de logements de plus petite taille est un objectif affiché dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment pour les OAP des quatre polarités.
Offrir davantage de modernité dans les tissus denses des villages pour améliorer leur image : qualité des espaces publics, présence d'espace de stationnement, cheminements piétonniers, ...	» Des principes d'intégration paysagère sont définis dans les OAP afin de s'assurer de la qualité architecturale et environnementale des nouvelles constructions, à titre d'exemple, tous les nouveaux stationnements devront être végétalisés. » Des emplacements réservés ont été créés pour développer les mobilités douces.
Permettre le développement des résidences secondaires pour renforcer l'attrait touristique du territoire,	» La production de logements envisagée permettra d'accompagner l'accueil de nouveaux ménages mais aussi de renforcement des résidences secondaires. La définition de l'objectif de production de logements prenant en compte l'augmentation des résidences secondaires sur le territoire.
Lutter contre l'habitat indigne, contre la vacance et la précarité énergétique conformément à la stratégie de l'ORT, valant OPAH-RU,	» Deux OAP sont définies pour permettre le réinvestissement des friches du territoire.
Définir une politique d'encadrement et être vigilant sur l'implantation potentielle d'habitat alternatif.	» Une OAP pour de l'habitat léger est créée sur la commune de Pailhès. En dehors de cette zone, l'habitat léger est autorisé uniquement s'il est à destination du tourisme.
OBJECTIF 1.3. *DÉFINIR UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DE SANTÉ PUBLIQUE*	
Promouvoir un habitat économe en énergie et durable grâce à l'appui des aides financières existantes sur le territoire pour limiter la consommation d'énergie du territoire et participer à l'objectif régional Territoire à Energie Positive (TEPOS),	» Le règlement accorde des dérogations aux constructions d'exemplarité énergétique afin d'encourager les constructions de ce type sur le territoire.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Intégrer les enjeux de sobriété foncière dans la réflexion d'accueil de nouveaux habitants en mobilisant prioritairement les potentiels d'urbanisation existants au sein des groupements bâtis (mobilisation des dents-creuses existantes, des logements vacants et des friches) avant de flécher le développement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et ainsi contribuer à l'objectif national d'une gestion raisonnée du foncier, au moins 50% de la production de nouveaux logements est attendue dans les espaces en densification et dans les deux friches du territoire.	» 403 logements sont prévus sur les friches, en division parcellaire et en dent-creuse soit 56 % de l'objectif de production neuve. » L'OAP "Densification" accompagne l'optimisation des espaces urbains pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.
Etre exigeant sur la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales pour tous les projets de construction et d'aménagement,	» Le règlement impose le maintien d'un coefficient de pleine terre » Les OAP thématiques apportent des préconisation concernant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Développer les réseaux d'assainissement collectif lorsque cela est possible dans les villages et réfléchir à des systèmes de collectes individuels groupés pour les opérations d'aménagements groupées pour limiter l'impact du développement sur les milieux aquatiques,	» Les plans d'assainissement collectifs sont situés en annexe du PLUi. » Les secteurs de développement ont été choisis en fonction de plusieurs critères dont celui de la présence d'un assainissement collectif.
Mettre aux normes les réseaux d'adduction de l'eau potable,	» L'augmentation de la population entraine une nécessaire mise à niveau des réseaux pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants.
Limiter la dépendance énergétique du territoire en permettant une production encadrée et adaptée aux enjeux du territoire (agricoles, environnementaux, paysagers, patrimoniaux, ...) et en réduisant la consommation énergétique du territoire,	» Deux zones de développement des ENR sont définies : une à Lézat-sur-Lèze et une seconde à Daumazan-sur-Arize.
Tenir compte de la question de la mobilité pour l'accueil de nouveaux habitants en encourageant l'utilisation de modes de déplacement respectueux de l'environnement en lien avec les projets menés par l'intercommunalité (schéma cyclable, voies douces, projet de pôle d'échanges multimodaux).	» Dans les OAP sectorielles, il est prévu l'aménagement de liaisons douces lorsqu'une nouvelle voirie est créée. » Les élus ont mobilisé l'outil de l'emplacement réservé pour développer les liaisons douces sur leur territoire.
OBJECTIF 1.4. *OFFRIR UN MAILLAGE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE QUALITÉ POUR TOUS.TES*	
Maintenir et renforcer l'offre et la diversité d'équipements et des services en poursuivant les actions de la collectivité en particulier pour la santé et la petite enfance,	» La zone Ue identifie les secteurs d'équipements existants et permet le développement d'équipements notamment sportifs et culturels en densification.
Réfléchir à la diversification de l'offre d'hébergements pour les personnes âgées en trouvant des alternatives à la maison de retraite : maison autonomie, création de lieux de vie plus diversifiés et/ou intergénérationnels,	» L'OAP n°12 au Mas-d'Azil permet l'aménagement d'une résidence autonomie pour diversifier l'offre d'hébergements à destination des personnes âgées.
Renforcer le tissu associatif et culturel grâce au maintien et à la création de lieux favorisant le lien social (bars et locaux associatifs, bibliothèques, MJC, city stades, etc.),	» Le PLUi ne met aucun frein à la création de locaux associatifs. La mixité des fonctions est même encouragée dans les secteurs Uc et Up.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Créer des centres-bourgs vivants et accueillants avec des aménagements urbains qualitatifs qui invitent à leur appropriation par les habitants,	» L'article L151-23 permet de protéger les espaces verts du tissu urbain existant afin de maintenir des espaces de respiration. » L'intégration paysagère des nouvelles constructions est encadrée par le règlement afin de ne pas autoriser toute construction incompatible avec l'environnement urbain existant.
Protéger les rez-de-chaussée commerciaux pour assurer leur maintien dans les secteurs à enjeux (en particulier sur les quatre communes centre) afin de préserver l'attractivité,	» Les principaux linéaires commerciaux des communes pôles (Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, Daumazan-sur-Arize et le Mas-d'Azil) sont protégés par une prescription graphique permettant le maintien des vitrines en rez-de-chaussée.
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),	» Plusieurs espaces verts ont été matérialisés au sein de OAP sectorielles afin de garantir la création d'espaces publics conviviaux lors de l'aménagement de la zone.
Accompagner le déploiement de la fibre et de la couverture mobile du territoire,	» La production de logements est essentiellement orientée sur les espaces déjà desservis. Avec l'augmentation de la population, les gestionnaires devront mettre à niveau leur offre pour répondre aux besoins du plus grand nombre.
Maintenir l'ensemble des écoles du territoire.	» Le développement démographique a pour but de redynamiser les villages en produisant 800 logements de densité variable répartis sur les 27 communes du territoire d'étude. Cette production de logements permettra entre autre l'accueil de nouvelles familles à la recherche de logements individuels abordables avec jardin afin d'établir des familles avec enfants.
OBJECTIF 1.5. *FAIRE DU «BIEN VIVRE ENSEMBLE» UNE PRIORITÉ DU TERRITOIRE POUR ASSURER L'INTÉGRATION DES NOUVELLES POPULATIONS*	
S'appuyer sur les atouts pluriels du territoire pour accroître la notoriété de la collectivité et ainsi encourager l'installation de jeunes ménages sur le territoire,	» Plusieurs outils sont mobilisés pour protéger le cadre de vie du territoire : protection du patrimoine et des paysages avec les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisation ainsi que par la définition de zone Agricole protégée, l'encadrement de l'aspect des constructions pour respecter l'architecture locale, la limitation du mitage du territoire pour préserver les paysages, ...
Encourager le «retour au Pays» des habitants qui ont quitté le territoire en mettant en avant l'offre diversifiée d'équipements et services ainsi que la douceur de vie offerte pour les personnes désireuses de vivre dans un territoire rural disposant d'une offre urbaine de qualité et répondant aux besoins du quotidien,	» La zone Ue identifie les secteurs d'équipements existants et permet leur développement.
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, ...),	» Les OAP sectorielles prévoient la création d'espaces partagés au sein de nouveaux quartiers créés. » L'OAP thématique "Biodiversité" encourage la végétalisation des centres.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
(Re)Donner envie d'habiter en coeur de village par un renouvellement de l'espace public,	» Aucune traduction réglementaire n'est possible dans le cadre du PLUi mais la poursuite de la politique est encouragée et soulignée dans la volonté collective.
Poursuivre les actions de requalification du bâti et des espaces publics dans les Centres, Bourgs et Villages par la mobilisation des différents programmes et dispositifs,	
Accompagner le développement des maillages doux (vélo, piéton, ...) pour limiter l'utilisation des véhicules motorisés, faciliter les déplacements du quotidien et mettre en lien les différentes infrastructures du territoire,	» Plusieurs emplacements réservés ont été créés pour le développement des liaisons douces.
Mettre en avant la solidarité de la population en encourageant des actions privés de partage et de convivialité,	» La convivialité passe par l'aménagement des espaces publics qualitatifs.
Faire respecter les règles de vie des villages et le «bien vivre ensemble».	» L'OAP thématique "Densification" vise à accompagner l'implantation des nouvelles habitations pour renforcer l'intimisation des parcelles.
Axe 2 : Un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité	
OBJECTIF 2.1. *PROTÉGER L'AGRICULTURE ET ACCOMPAGNER SON ÉVOLUTION*	
Protéger l'activité agricole dans toutes ses composantes (économique, nourricière, paysagère, ...) et toutes ses formes en limitant l'impact du développement urbain sur ces milieux et en préservant les terres au potentiel agronomique fort de toute artificialisation,	» Les zones cultivées, et/ou pâturées et facilement accessibles, situées à proximité des villages et exploitations agricoles ont été classées en zone A. » Certaines zones agricoles sensibles par leur caractère paysager ou agronomique, situées à proximité des villages ont été classées en zone Ap, n'autorisant aucune construction. C'est le cas de Daumazan-sur-Arize, Fornex, Lanoux, ...
Redéfinir les zones agricoles des documents d'urbanisme en vigueur pour faciliter le développement des exploitations agricoles du territoire aujourd'hui limité,	» La quasi-totalité des terres exploitées ont été classées en zone Agricole afin de ne pas freiner le développement d'une exploitation.
Soutenir le développement des circuits-courts, des ventes directes, des marchés de producteurs locaux, ... pour renforcer le poids de l'agriculture dans l'économie locale,	» Le règlement écrit autorise la diversification économique des exploitations agricoles en zone A. De petits espaces de vente pourront ainsi s'implanter au sein des bâtiments agricoles existants ou en annexe. » La zone U autorise également l'implantation de commerces qu'ils soient liés à une activité agricole ou non.
Valoriser le patrimoine agricole en permettant son réinvestissement tout en encadrant les destinations possibles des bâtiments,	» Le PLUi recense les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de répondre à un nouvel usage.
Accompagner la diversification de l'activité agricole en permettant des activités secondaires à l'agriculture (tourisme, énergies renouvelables, transformation et commerce, ...),	» Le règlement écrit autorise la diversification économique des exploitations agricoles en zone A. De petits espaces de vente pourront ainsi s'implanter au sein des bâtiments agricoles existants ou en annexe.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Faciliter l'installation d'agriculteurs sur le territoire pour anticiper le renouvellement de la profession.	» La zone A, qui recense les terres agricoles de fond de vallée (cultivées ou pâturées) est destinée au seul usage agricole. La constructibilité y est limitée aux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations afin de garantir le développement de ces activités. L'implantation de nouvelles exploitations ou l'agrandissement des exploitations existantes y est possible.
OBJECTIF 2.2. *DÉVELOPPER ET RENFORCER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE*	
Poursuivre le développement d'une économie plurielle et porter une politique volontariste en matière de création d'emplois pour tous les secteurs d'activités : industriel, tertiaire, artisanat, agriculture, commerce, service, tourisme, ...	» Les zone UX et AX permettre le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire.
Adapter le tissu économique aux nouveaux besoins induits par la crise sanitaire mondiale en aménageant des espaces de co-working et en offrant une desserte numérique de qualité aux entreprises du territoire,	» Le règlement de la zone UX permet la création d'espace de co-working : la destination "Bureau" est autorisée dans les zones UC, UP et UX.
Mettre en avant les savoir-faire de l'artisanat local en s'appuyant sur la formation et la découverte des savoir-faire locaux,	» Aucune traduction réglementaire n'est possible dans le cadre du PLUi mais la poursuite de la politique est encouragée et soulignée dans la volonté collective.
Accompagner la mixité des fonctions dans le tissu urbain en permettant l'installation d'activités non nuisantes, compatibles avec le caractère résidentiel des lieux comme de l'artisanat ou des professions libérales, permettant ainsi de renforcer l'offre économique du territoire,	» Les zones U du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements.
Encourager un aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités, espaces souvent délaissés, et accompagner l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments d'activités économiques.	» L'OAP thématique "Commerce et Logistique" donne des préconisations sur les aménagements attendus dans les zones d'activités. Une plus grande végétalisation de ces espaces est attendue. » L'aspect des constructions est également encadré dans le règlement.
OBJECTIF 2.3. *POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS*	
Promouvoir l'itinérance sur le territoire et la mise en réseau des lieux d'intérêts (circuits de découverte, animations territoriales, réseaux de belvédères), par l'aménagement de liaisons douces et des circuits de randonnées balisés favorisant la découverte du territoire,	» Plusieurs emplacements réservés pour le développement des liaisons douces ont été créés.
Identifier les lacs du territoire comme des vecteurs importants du développement de l'offre touristique et de loisirs, mais également comme des milieux écologiques en développant préférentiellement un tourisme vert et durable sur ces espaces,	» Des zones UL ont été définies autour du Lac de Saint-Ybars et du Carla-Bayle pour accompagner l'installation d'activités touristiques. Pour le Lac de Filheit au Mas-d'Azil, un STECAL est créé pour permettre la création d'une résidence de tourisme.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
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, ...	» Les éléments patrimoniaux ont été recensés par les élus et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
Avoir une réflexion sur l'aménagement des abords des rivières (baignade, espaces de détente, ...),	» Le PLUi permet l'aménagement d'espace public aux abords des rivières. » Le cahier de préconisation sur "les aménagements et constructions en zone inondable" donne des exemples d'aménagement ayant été réalisé sur d'autres territoires.
Développer la communication ainsi que la signalétique pour (re)découvrir le territoire,	» Aucune traduction réglementaire n'est possible dans le cadre du PLUi mais la poursuite de la politique est encouragée et soulignée dans la volonté collective.
Accompagner l'animation culturelle et touristique des sites et améliorer sa communication et sa promotion (« médiateur nature » auprès de groupes scolaires par exemple).	
OBJECTIF 2.4. *CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE DU TERRITOIRE*	
Conforter l'offre et la diversité de commerces, en développant les commerces itinérants et les food-trucks pour aller au plus près des besoins des habitants,	» Le PLUi ne met aucune contrainte réglementaire pour l'itinérance des commerces. » Le travail réalisé sur les espaces publics dans le cadre des OAP et de l'ORT rendra plus attractifs ces espaces pour l'installation d'un commerce ambulant.
Maîtriser le développement commercial en périphérie des centres et des bourgs pour rechercher la complémentarité et non concurrence avec les commerces des centralités afin de pérenniser les activités existantes et à venir,	» Le règlement autorise les commerces en zone UC, Up et UXa, ainsi aucun commerce ne pourra s'implanter en périphérie.
Définir une stratégie de développement commercial, artisanal et logistique par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique traduisant une armature équilibrée de l'offre,	» L'OAP thématique commerce et économie fixe des objectifs de maintien et développement du commerce local dans les pôles et de diversification et pérennisation des commerces à l'année.
Mobiliser les friches à Lézat-sur-Lèze et au Mas-d'Azil pour renforcer l'offre de commerces existante par la définition d'opérations mixtes avec plusieurs destinations : habitat, commerces et services,	» Le règlement et les OAP du PLUi autorisent l'implantation de commerces et services sur les deux friches.
Travailler sur l'image du centre-commercial des Bordes-sur-Arize en améliorant sa lisibilité et requalifier son intégration paysagère,	» L'OAP thématique "Commerces et Logistique" fixe des préconisation d'aménagement de la zone commerciale des Bordes-sur-Arize pour améliorer sa qualité architecturale et paysagère.
Protéger les rez-de-chaussée commerciaux sur les sites stratégiques des centres et des bourgs en interdisant leur changement de destination vers de l'habitat,	» Les vitrines commerciales des axes structurants des communes pôles sont protégées par une prescription graphique «linéaire commercial à préserver» afin de pérenniser leur présence en centre village.
Renforcer les commerces de proximité (dépôt de pain, épicerie, point colis, ...) et les rendre accessibles par le développement d'une desserte «tous modes» limitant l'utilisation des véhicules motorisés.	» L'OAP thématique "Commerces et Logistique" renforce l'accessibilité des commerces en définissant comme action de "Permettre une accessibilité multi-modale des commerces aux habitants afin de répondre à tous les modes de déplacements."

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
OBJECTIF 2.5. *FACILITER LES DÉPLACEMENTS DU QUOTIDIEN ET AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE*	
Réaliser des aménagements pour faciliter et sécuriser les modes actifs (piétons, cyclistes…) tant pour les déplacements du quotidien que pour les activités de tourisme et de loisirs,	» Des prescriptions graphiques « sentiers à préserver» au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme ont été identifiées afin d'afficher la volonté de valorisation, de préservation et d'entretien des chemins structurants
Créer des voies vertes le long des deux Vallées : la Lèze et l'Arize,	» Une bande d'inconstructibilité est définie aux abords de la Lèze et de l'Arize afin de permettre la réalisation de ce projet sur le temps long.
Utiliser les outils offerts par le PLUi pour appliquer le schéma cyclable Arize Lèze sur le territoire,	» Des emplacements réservés, notamment à Daumazan-sur-Arize, ont été créés pour permettre des acquisitions foncières afin de mailler le territoire.
Réorganiser et augmenter les possibilités de stationnement par la mise en place d'emplacements réservés,	» Neuf emplacements réservés pour la création d'espaces de stationnement ont été matérialisés.
Développer des alternatives au « tout-automobile » par la création d'aires de covoiturage et de liaisons douces et par l'amélioration de la desserte vers les différentes polarités du territoire.	» Les principales destinations des emplacements réservés visent à améliorer la desserte du territoire par l'aménagement des voiries existantes et la création de circuits pour les modes actifs.
Axe 3 : Des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux	
OBJECTIF 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 : les zones humides, les espaces boisés, les milieux rocheux, les haies et bocages, ...	» Les milieux écologiques font l'objet d'une protection par leur classement en zone naturelle, ou par la mobilisation des prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles au titre de l'article L151-23.
Intégrer la notion de connexions écologiques (corridors) en amont de tout projet, sur des secteurs en densification comme en extension,	» La définition des zones constructibles a été faite en fonction de la Trame Verte et Bleue. » Le règlement impose un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et la matérialisation d'une clôture végétale en limite avec la zone A et N afin de préserver les continuités écologiques.
Encourager la plantation des sols nus pour limiter le ravinement, le ruissellement et capter un maximum de nitrates,	» Le règlement impose un coefficient de pleine terre. » Il est également demandé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement. » Pour les zones UX, le règlement impose la plantation d'un arbre pour 200 m² d'espace libre.
Protéger le réseau de haies historiques constituant la véritable trame verte du paysage,	» Le réseau de haies fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Avoir une vigilance accrue sur la protection de la ressource en eau au moyen de plusieurs actions : » Protéger et restaurer la ripisylve des cours d'eau, » Atteindre un bon niveau écologique pour l'ensemble des cours d'eau du territoire, » Préserver l'ensemble des zones humides, » Limiter l'urbanisation en bordure proche et sur les milieux aquatiques, » Mettre en place des aménagements paysagers respectueux des milieux aquatiques et de sa biodiversité, » Utiliser les zones inondables comme des espaces de transition entre les milieux naturels et urbanisés,	» Une prescription graphique «zone humide à préserver» identifie les zones humides afin de les préserver. » Les cours d'eaux principaux et leurs abords sont protégés par un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en zone Ns qui interdit toute construction et évolution du bâti à proximité des cours d'eau. » L'OAP "Biodiversité" encadre les dispositifs de gestion pluviale.
Accompagner les plantations avec une liste d'essences locales mieux adaptées au climat du territoire,	» Une liste des essences végétales préconisées est située en annexe du règlement écrit. Est également ajoutée en annexe la liste des essences végétales potentiellement allergisantes ainsi que la liste des espèces végétales invasives.
Réfléchir à la rétention d'eau pluviale à la parcelle.	» Plusieurs préconisations pour la gestion de la rétention des eaux pluviales sont définies dans le règlement écrit, les OAP sectorielle et les OAP thématique "Biodiversité" et "Risques naturels et résilience".
OBJECTIF 3.2. *RÉDUIRE L'IMPACT DES ACTIVITÉS HUMAINES SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES*	
Porter une attention particulière à l'impact des activités agricoles et économiques sur la qualité des cours d'eau,	» Aucune traduction réglementaire n'est possible dans le cadre du PLUi mais la poursuite de la politique est encouragée et soulignée dans la volonté collective.
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 : » Permettre la création d'unités de méthanisation en lien avec les activités agricoles, » Développer et encadrer la production d'hydroélectricité par l'implantation de microcentrales au fil de l'eau, » Accompagner le développement des énergies solaires en toiture pour les particuliers, les professionnels et les services publics : potentiel de production d'énergie important et non consommateur d'espaces agricoles ou naturels, » Cibler le développement des parcs photovoltaïques au sol sur les espaces artificialisés, » Protéger les lignes de crêtes, les terres agricoles et les lacs de l'installation d'énergies renouvelables pour protéger leurs aspects patrimoniaux et paysagers, » Valoriser la ressource en bois,	» Le règlement stipule que toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et patrimoniale. Une attention particulière doit cependant être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations ou sur le contexte environnant. » Deux zones de développement des énergies renouvelables ont été identifiées sur le territoire et classées en zone Aenr.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Développer les mobilités propres et les alternatives à la voiture individuelle (aires de covoiturage, liaisons douces, maillages piétons)	» Les principales destinations des emplacements réservés visent à améliorer la desserte du territoire par l'aménagement des voiries existantes et la création de circuits pour les modes actifs.
Intégrer les enjeux de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette avec une dynamique de production de logements maîtrisée, raisonnée et planifiée par une plus grande optimisation du foncier en définissant des objectifs de densité pour chaque composante de l'armature territoriale et un phasage des espaces de développement.	» La production du PLUi répond aux objectifs d'accueil de population, plus de la majorité de la production est ciblée sur des espaces en densification. » L'OAP "Densification" permet de rationaliser le foncier et d'accompagner la densification du territoire.
OBJECTIF 3.3. *VALORISER LES RESSOURCES PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE*	
Promouvoir une gestion forestière durable en accompagnant une exploitation raisonnée des ressources en bois tout en protégeant les fonctions touristiques, écologiques et paysagères de ces boisements,	» Les exploitations forestières sont autorisées en zone N.
Protéger et faciliter l'accès aux espaces de biodiversité pour les habitants mais également les visiteurs en mettant en place une signalétique spécifique sur les milieux identifiés : espaces paysagers des villages, les rivières, les lacs, les zones humides, ...	» Les espaces de biodiversité ont été protégés sur la commune, la communauté de communes doit maintenant poursuivre la politique de pédagogie en mettant en place du signalétique adaptée.
Valoriser les nombreux points de vue du territoire en mobilisant les différents outils réglementaires : encadrement de l'intégration paysagère des constructions visibles depuis les hauteurs, protection des lignes de crêtes pour ne pas fermer les paysages, ...	» 27 points de vue du territoire ont été protégés.
Limiter l'embroussaillement des paysages en permettant des exploitations permettant leur entretien,	» L'ensemble des terres cultivées ou cultivables ont été classées en zone agricole afin d'identifier leur vocation agricole.
Préserver la diversité des éléments identitaires d'Arize Lèze, tant naturels (haies, arbres et alignements remarquables, ...) que bâtis (domaines, fermes, moulins, petit patrimoine : murs, murets, fours, lavoirs, fontaines, ...) ou paysagers (cône de vue, petit belvédère...),	» Des prescriptions graphiques «patrimoine paysager et bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural» recensent et protègent les éléments de patrimoine et canaux d'irrigation du territoire.
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.	» Des zones Ap ont été créées à proximité des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques afin de les préserver.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
OBJECTIF 3.4. *APPORTER DE LA QUALITÉ AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS*	
Valoriser l'artisanat et les méthodes de construction du territoire (murs en pierre, maison à colombage) en s'appuyant sur la formation et la découverte des savoir-faire locaux,	» Le règlement écrit encourage l'utilisation des matériaux traditionnels afin de protéger l'aspect architectural traditionnel.
Renforcer la défense incendie et privilégier des dispositifs qualitatifs qui s'intègrent dans le paysage pour les opérations d'ensemble,	» Des emplacements réservés ont été créés pour créer des dispositifs de lutte contre les incendies.
Affirmer la place de l'eau au sein des espaces urbanisés ou révéler sa présence,	» Les éléments de patrimoine liés à l'eau sont protégés : mares, fontaines, puits, ...
Avoir un cahier des exigences communes pour l'ensemble des nouveaux projets d'habitat (paysage, espace public, architecture, ...),	» L'aspect des constructions est encadré dans le règlement. De nombreuses dispositions sont communes à l'ensemble des zones.
Lutter contre la banalisation paysagère et respecter l'identité et la silhouette de chaque centre, bourg et village par l'accompagnement de formes urbaines adaptées aux tissus urbains,	» L'aspect des constructions est encadré afin d'accompagner l'intégration paysagère des nouvelles constructions. » Des zones Ap ont été matérialisées sur certaines entrées de village afin de préserver les prescriptives paysagères existantes.
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,	» Les clôtures en limite de la zone agricole ou naturelle devront obligatoirement être végétalisées.
Gérer interface entre espace public et espace privé par un encadrement qualitatif des clôtures,	» Seules les clôtures en limite de l'emprise public font l'objet d'une attention particulière.
Identifier des espaces ou éléments de biodiversité dans chaque commune (parc, arbre spécifique, verger, jardin, ...) comme bien commun,	» Le classement Nj permet également de préserver les secteurs de jardins situés principalement entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. » Quelques arbres remarquables ont également été protégés en cœur de village.
Aménager des espaces publics arborés et paysagers de qualité dans les nouvelles opérations pour accompagner leur appropriation par les habitants.	» Chaque secteur d'extension est cadré par une OAP précisant les règles d'implantation / aspect/ visibilité et intégration par rapport aux constructions voisines. En complément de l'OAP, le règlement des zones AUh précise la nécessite de reprendre certains codes architecturaux (colorimétrie / pente de toit/etc.)

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
OBJECTIF 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 afin de ne pas aggraver l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés,	» L'OAP "Risques et Résilience" ainsi que le cahier des préconisations facilitent la lecture du risque sur le territoire et donnent des préconisations sur les aménagements à établir en zone de risques afin de réduire l'aléa.
Prendre en compte le risque inondation, le plus impactant sur le territoire, dans les projets de développement,	» Cette mesure est intégrée à l'OAP "Risque et Résilience"
Informer la population sur les possibilités de construction et d'aménagement dans les différentes zones d'aléas des Plans de Prévention des Risques par la rédaction d'un cahier de recommandation,	» Le cahier de préconisations des zones inondables a pour objectif de donner des exemples d'aménagements possibles en zone de risque et de guider les choix d'aménagement et de construction dans les zones impactées par le risque.
Favoriser la plantation de haies sur les sites sensibles pour limiter l'érosion des sols en intégrant la profession agricole à la réflexion,	» Les haies sont protégées sur le territoire afin d'interdire leur arrachage.
Veiller à la perméabilité des sols pour ne pas aggraver l'impact des aménagements sur les milieux naturels,	» Un coefficient d'espace vert est imposé pour toute parcelle de plus de 600 m² afin de permettre la perméabilité du sol. » De plus, les préconisations des OAP (sectorielles et thématiques) encouragent la déminéralisation des espaces publics en imposant des places de stationnement perméables à l'eau par exemple.
Communiquer sur la gestion des fossés et l'entretien des berges des cours d'eau auprès des administrés,	» Aucune traduction réglementaire n'est possible dans le cadre du PLUi mais la poursuite de la politique est encouragée et soulignée dans la volonté collective.
Valoriser les zones inondables en proposant des aménagements tels que des équipements sportifs, parcours santé, potagers collectifs, etc.	» Le cahier de préconisations des zones inondables donne des exemples d'aménagements possibles.



PARTIE B

DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS ET CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PASSÉES

1

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE

1.1. Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

1.2. Les données de l'observatoire de l'artificialisation

1.2.1. La définition

L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. À titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

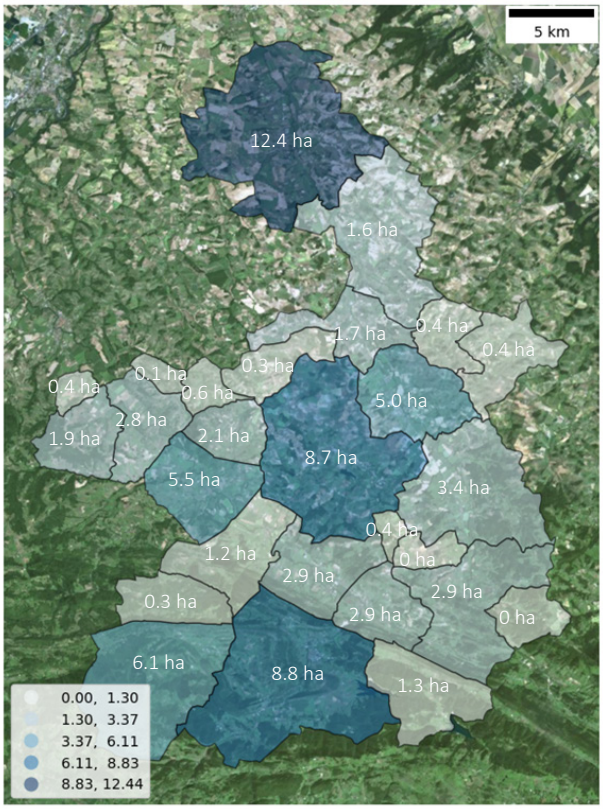
La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclues). Aujourd'hui, la consommation d'espace est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cérema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP.

1.2.2. Les données

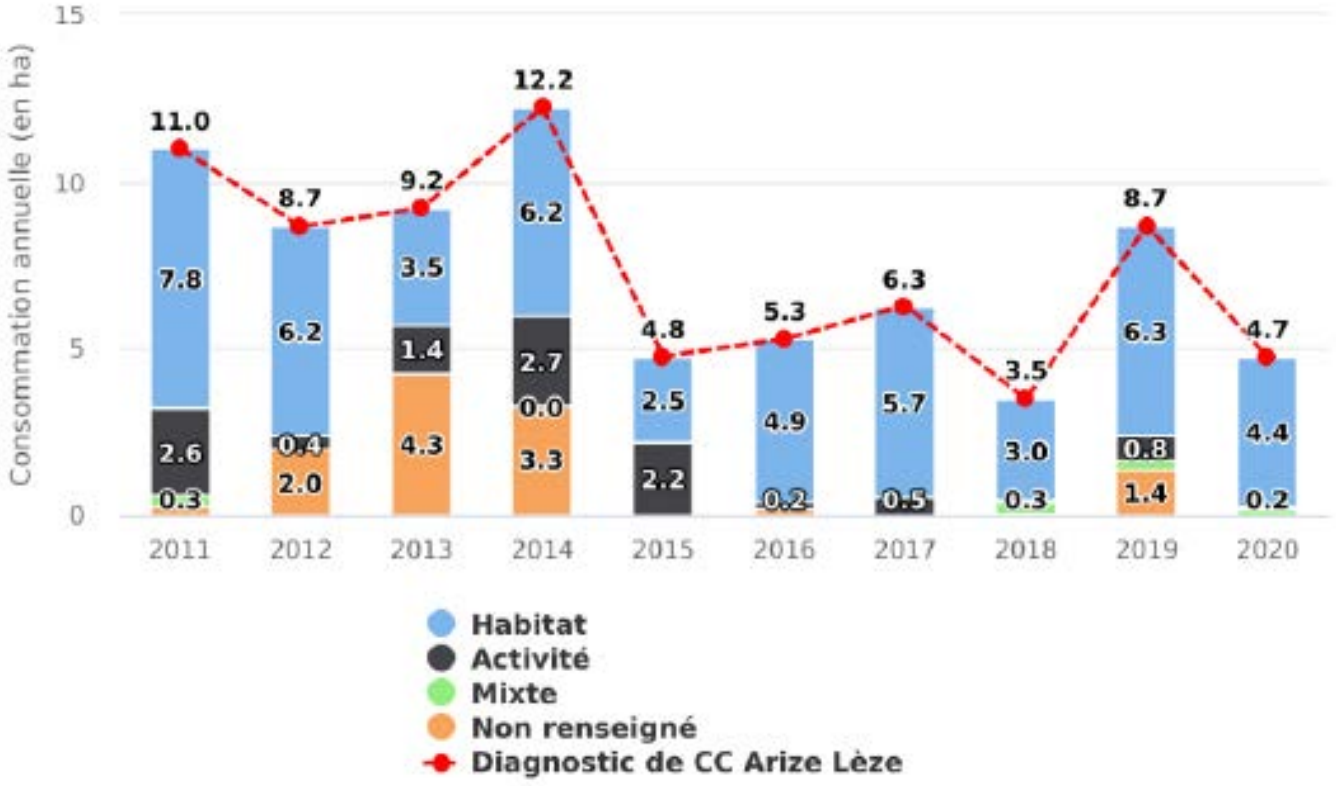
Entre le 01/01/2011 et le 31/12/2020, la communauté de communes a consommé 74.32 hectares.

Ainsi pour respecter le cadre législatif, la consommation d'espace d'ici 2031 devrait tendre vers une surface de 37.16 hectares.

Sur le territoire, trois communes ont été particulièrement consommatrices d'espaces agricoles, naturels et forestiers : Lézat-sur-Lèze, Carla-Bayle et Le Mas-d'Azil. À elles trois, elles représentent plus de 40 % de la consommation totale de l'intercommunalité.



Consommation d'espaces des communes
Source : SPARTE



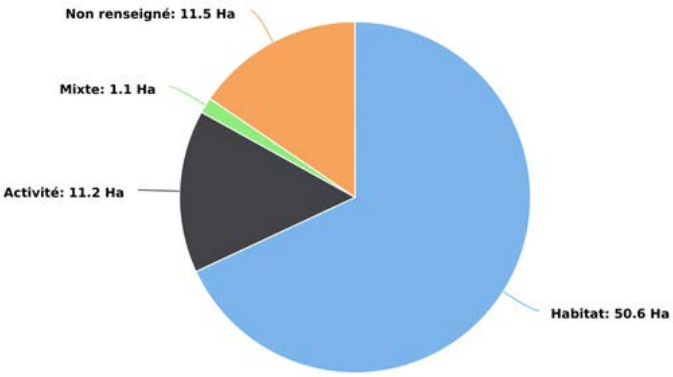
Consommation d'espaces par an et par typologie
Source : SPARTE

Deux tiers des surfaces consommées sont destinées à accueillir de l'habitat. Cela représente plus de 50 ha au total en extension sur l'espace agricole ou naturel.

La deuxième destination des surfaces ayant des constructions neuves est celle des activités économiques.

La création des ZAE sur le territoire a pour vocation de structurer l'accueil des entreprises autour de pôles attractifs. Ces ZAE permettent de libérer un foncier important nécessaire à l'implantation d'activités, notamment industrielles ou spécifiques nécessitant une surface importante. La prise de la compétence économie par la communauté de communes permet de mettre en commun des moyens pour la viabilisation et la valorisation de ces espaces.

Entre 2011 et 2020, 15% des surfaces ont été consommées pour de l'activité économique.



Déterminant de la consommation
Source : SPARTE

Par rapport aux Communautés de Communes voisines, le territoire Arize Lèze est le moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les autres collectivités ont eu une consommation deux fois supérieure à celle du territoire sur la même période observée.

Ainsi, les espaces agricoles et naturels d'Arize Lèze subissent moins de pression face de l'urbanisation que sur les territoires alentours.

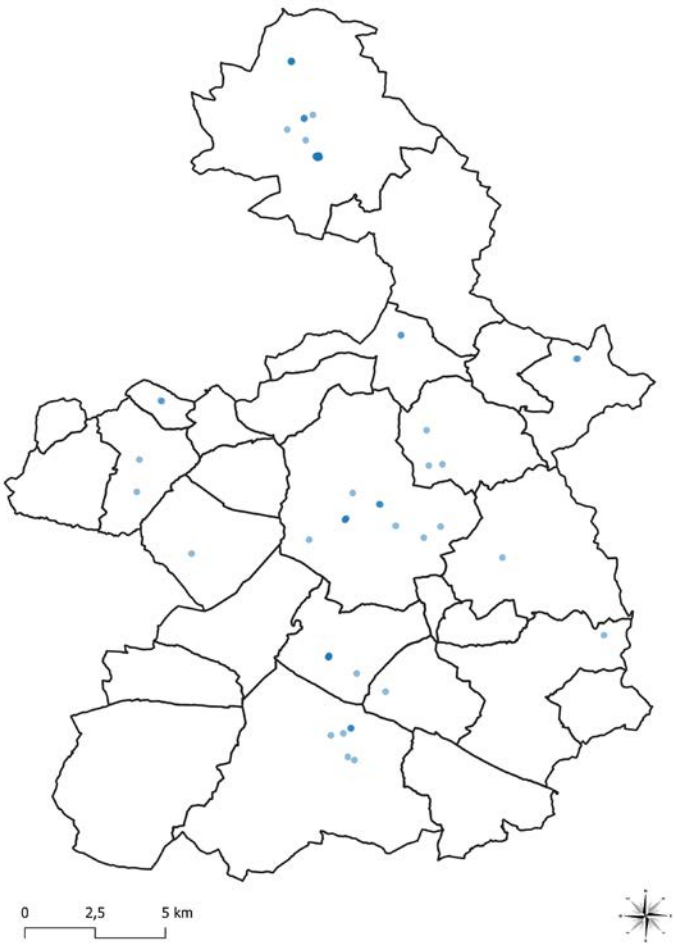
territoire	Consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2030 en ha
CC Arize Lèze	74.3
CA Pays Foix-Varilhes	131.9
CC Couserans-Pyrénées	142.1
CC du Volvestre	203.1
CC du Bassin Auterivain Haut-Garonnais	241.9
CC des Portes d'Ariège Pyrénées	249.8

Consommation d'espaces NAF par EPCI
Source : SPARTE

1.3. Le calcul de la consommation d'espace depuis 2020

Après 2020, ceux sont les permis d'aménager et de construire autorisés qui ont été recensés. Ainsi, cette méthode permet d'avoir une estimation des la consommation du 1er Janvier 2021 au 31 Juin 2023 (date de l'analyse des permis de construire).

9.9 ha ont été consommés depuis 2021 dont la seule destination est l'habitat. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est accompagné d'une augmentation des autorisations d'urbanisme. En effet, avec la redéfinition des règles à l'échelle intercommunale, de nombreux pétitionnaires ont fait aboutir leur projet de construction ou mis en vente leur terrain afin de ne pas perdre les droits à construire de leur propriété.



Loclisation des permis de construire ayant une consommation d'ENAF entre 2021 et 2023

2

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

2.1. Le cadre de l'analyse

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des tissus urbains des communes d'Arize Lèze.

Cette analyse a permis d'identifier des potentiels et de mettre en évidence :

- des secteurs en capacité d'accueillir une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles),
- des secteurs susceptibles de connaître une mutation (secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours : friche d'activités, démolition/reconstruction de logements).

À noter que le PLUi ne constitue pas le seul outil pour mettre en œuvre la politique de renouvellement urbain (d'autres outils existent comme l'ORT notamment). Cependant, le PLUi s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'implanter de nouvelles constructions dans l'environnement urbain), mais également en définissant pour un certain nombre de sites des orientations d'aménagement et de programmation précisant les principes de leur aménagement.

2.2. Les capacités de densification à vocation dominante résidentielle

2.2.1. La définition des enveloppes urbaines

La méthode

Une étape nécessaire au recensement des capacités de densification concerne la qualification des enveloppes urbaines du territoire. En effet, le diagnostic a montré l'existence de nombreux groupements bâtis, en dehors des centres-villes/centres-bourgs, dispersés au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette dispersion est liée entre autres à l'activité agricole nécessitant un besoin de proximité et au développement de l'urbanisation à partir des années 1960-70.

Afin de pouvoir définir sa capacité à maîtriser la consommation future du PLUi, Arize Lèze engage aujourd'hui dans le cadre du PLUi une évaluation du potentiel de constructibilité de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit plus précisément de mesurer les capacités de densification de l'habitat par un repérage des dents creuses et des parcelles pouvant faire l'objet d'une division. L'estimation de ce potentiel théorique contribuera ainsi à la définition des objectifs de construction de logements pouvant être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine et par conséquent à ceux portant sur la modération de la consommation d'espaces.

L'enveloppe urbaine qu'est ce que c'est ?

Les enveloppes urbaines correspondent aux parcelles bâties agglomérées significatives d'un territoire. Ainsi, cette appellation concerne les villes, les villages et leurs extensions récentes contiguës, ainsi que les hameaux d'une certaine taille. L'habitat diffus de faible densité (qui contribue en grande partie au phénomène de mitage) et les hameaux d'une taille insuffisante ainsi que les zones d'activités et commerciales et les installations agricoles ne sont pas pris en compte.

Bien qu'il puisse exister des passerelles entre les deux, l'enveloppe urbaine ne correspond pas exactement aux zones Urbaines (zones U) qui seront délimitées au PLUi : elles représentent le tissu urbain aggloméré « réel » existant à l'instant T de la présente étude. Leur délimitation est nécessaire à la détermination du périmètre dans lequel l'inventaire du gisement foncier pourra être réalisé.

La délimitation des enveloppes urbaines

L'enveloppe urbaine est calculée à partir des bâtiments recensés au cadastre en Janvier 2022. Une zone tampon de 25m est définie autour des bâtiments. Sont ainsi considérés comme faisant partie de la même enveloppe, deux bâtiments distants l'un de l'autre de moins de 50m. Ce principe permet d'exclure de l'enveloppe urbaine les espaces du territoire caractérisés par un tissu d'habitat individuel très lâche et qui de fait ne peuvent être considérés comme constituant une entité urbaine.

Il a été défini qu'une enveloppe urbaine correspondait à tous les espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 50 mètres), regroupant un minimum de 5 constructions ayant une fonction urbaine (habitation, activité, services publics, ...). Les zones d'activités sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

Les bourgs sont systématiquement reconnus comme une enveloppe urbaine, même s'il ne répondent pas à l'ensemble de ces critères afin de reconnaître les bourgs des plus petites communes du territoire. A contrario, tous les groupements bâtis ne respectant pas ces critères sont exclus de l'enveloppe urbaine.



Exemple de travail de l'enveloppe urbaine de la commune de Saint-Ybars

Sont également inclus au sein de l'enveloppe urbaine :

- Les cimetières adjacents à des constructions,
- Les espaces de stationnement et espaces artificialisés présentant une fonction urbaine adjacents à des constructions,
- Les espaces non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (places publiques, espaces verts, ...)
- Les dents-creuses situées entre deux constructions éloignées de moins de 50 m.

Les parcelles non bâties mais entièrement situées dans l'enveloppe sont ensuite ajoutées.

De même, sont intégrés à l'enveloppe urbaine les projets d'aménagement autorisés ou en cours (en lien avec l'habitat), même en l'absence de bâti, ainsi que les infrastructures et services urbains de plein air (terrains de sport, espaces verts, cimetières, etc.).

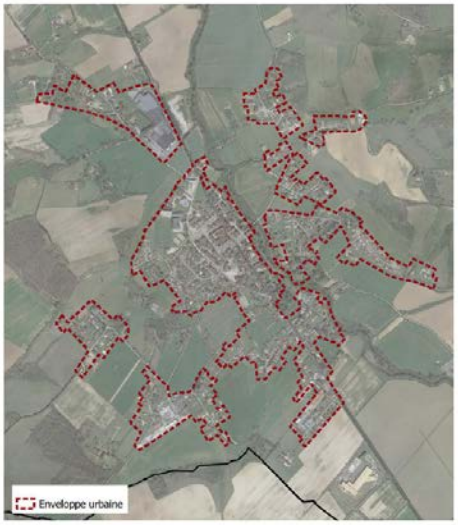
Les limites de l'enveloppe urbaine sont ensuite ajustées, afin de correspondre dans la mesure du possible aux limites parcellaires.

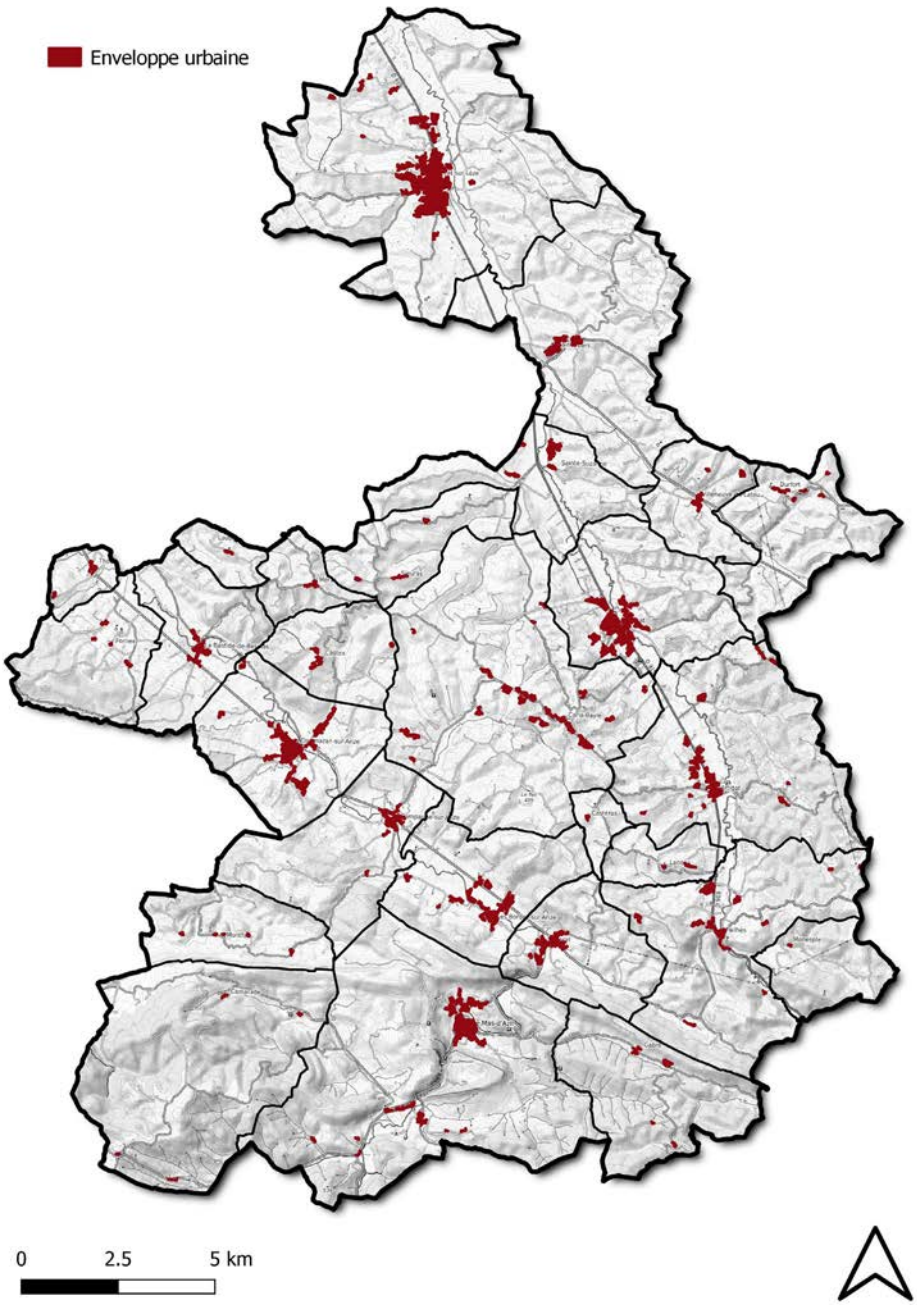
Les enveloppes urbaines finalisées

LÉZAT-SUR-LÈZE



LE FOSSAT





166

Enveloppes urbaines sur le territoire

2.2.2. La catégorisation des enveloppes urbaines

L'ensemble de ces 166 enveloppes urbaines ont été analysées et travaillées au cour d'un atelier spécifique avec les élus.

Ce travail sur les enveloppes urbaines à permis d'initier le travail sur les zones urbaines en se questionnant sur l'ensemble des secteurs qui répondaient aux critères des enveloppes urbaines. Ainsi, avant d'identifier le potentiel, les élus ont du, sur la base des fiches proposées, s'interroger sur la catégorisation et les capacités de chaque enveloppe urbaine.

Dans un premier temps, une fiche technique a été établie pour chaque enveloppe urbaine en mettant en avant plusieurs éléments :

» L'état des lieux :
- le nombre de bâtiments,
- la distance du chef-lieu,
- la présence d'une activité économique spécifique,
- la forme urbaine,
- la présence d'un centre ancien,
- la répartition urbaine,

» La vie à l'année :
- la présence d'un équipement public et/ou lieu de rassemblement,
- la présence de services de proximité et/ou commerce,
- la présence d'une zone d'activités,

» L'impact agricole :
- la présence d'un bâtiment agricole,
- la connaissance d'un projet agricole,
- la distance d'un espace cultivé,

» L'impact environnemental et paysager :
- la présence d'un monument historique protégé,
- le caractère patrimonial du groupement,
- la présence d'un risque,
- la distance de l'enveloppe des éléments de la trame verte et bleue,

» Les capacités techniques :
- la capacité des réseaux,
- L'assainissement collectif
- l'assainissement non collectif,
- l'eau potable,
- l'électricité,
- internet,
- la qualité du réseau viaire.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble de ces informations, les élus ont classé leurs différentes fiches par catégorie : agglomération, village, hameau, habitat diffus. Ils devaient définir les critères de chaque catégorie afin d'obtenir une harmonisation de la classification.

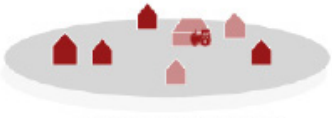
D'autres catégories ont été ajoutées pour s'adapter au contexte local : les hameaux agricoles, les exploitations agricoles, les villages anciens, les quartiers récents, ...

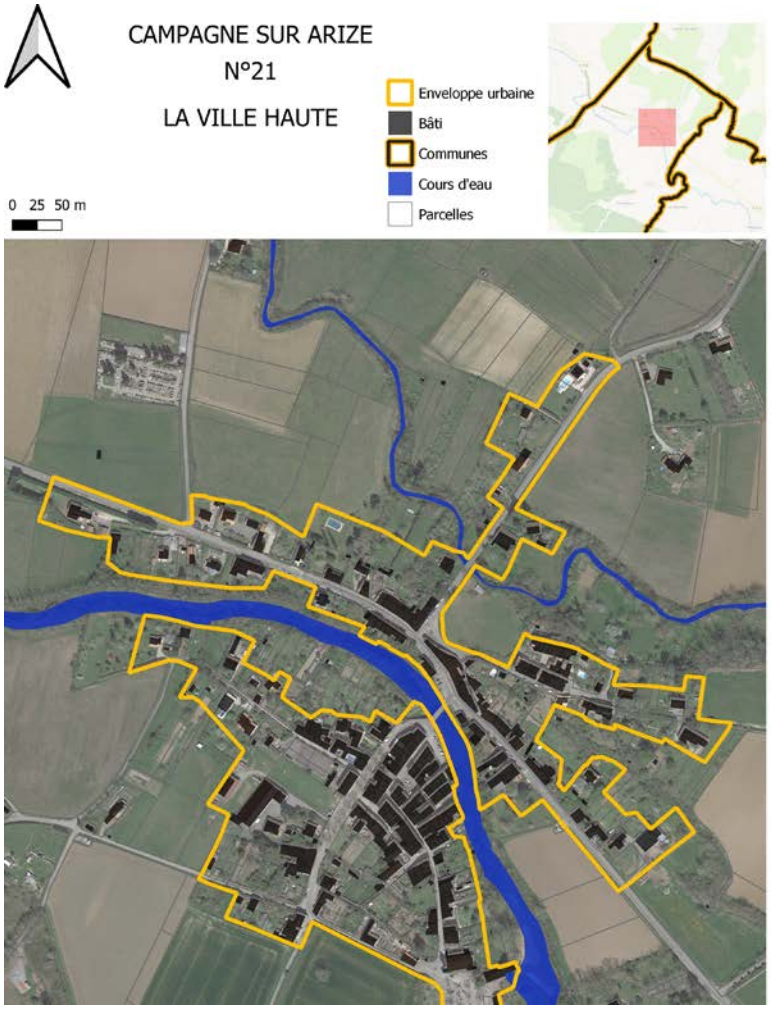
Dans un troisième temps, les élus ont corrigé la délimitation des enveloppes urbaines par rapport à la proposition faite sur la fiche. Il est important de rappeler que toutes les enveloppes urbaines n'ont pas vocation à devenir des zones urbaines.


AGGLOMERATION


VILLAGE


HAMEAU


HABITAT DIFFUS



ANALYSE DE L'ENVELOPPE URBAINE

ETAT DES LIEUX

Nombre de bâtiment : > 30

Distance au chef lieu : < 1 km

Présence d'une activité économique spécifique : Commerce

Forme urbaine :
Présence d'un centre ancien : NON
Répartition urbaine : LACHE
Autre :

IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Patrimoine Bâti (Monument Historique) : NON

Caractère patrimonial du groupement bâti (de 0 à 10, 10 étant le plus qualitatif) :

Présence de risque : NON

Elément de la TVB :
Trame boisé : - 50 m
Trame pelouse : - 50 m
Trame prairie : - 50 m
Trame zone humide : - 50 m
Trame Aquatique : OUI

VIE A L'ANNEE

Présence d'un équipement public et/ou lieu de rassemblement : NON

Service de proximité et/ou commerce : OUI

Zone d'activités : NON
NON

IMPACT AGRICOLE

Présence de bâtiment agricole : OUI

Projet agricole : NON

Espace cultivé : - 50 m

CAPACITE TECHNIQUE

Réseau (desservi / non desservi / en sous capacité) :

Assainissement collectif : OUI
Assainissement non collectif : OUI
Eau Potable : OUI
Electricité : OUI
Internet (ADSL/FIBRE/ non desservi) :

Qualité du réseau viaire : BON

CONCLUSION

PREMIERE IMPRESSION : A la lecture de toutes vos fiches, vous classeriez ce groupement bâti dans quelle catégorie ?

- AGGLOMERATION
- VILLAGE
- HAMEAU
- ZONE D'ACTIVITES
- HABITAT DIFFUS
- AUTRES :

Exemple de travail sur les enveloppes urbaines de Campagne-sur-Arize
Source : Cittànova

2.2.3. Le potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine

La méthode d'identification des potentiels

Que ce soit à travers la législation en vigueur, les orientations du PADD ou bien les objectifs fixés du SRADDET, tous poursuivent un même horizon de réduction de la consommation d'espace. Le renouvellement constitue un levier important pour réduire la consommation d'espace. Les efforts de renouvellement urbain ont été modulés en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis.

Afin de renforcer les centres-villes/centres-bourgs, l'armature urbaine et de limiter le mitage urbain, toutes les enveloppes urbaines citées précédemment n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements. L'objectif est d'identifier des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptée à chaque tissu. Cet objectif va dans le sens de l'application de la loi ALUR, votée en mars 2014, qui limite fortement la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (villages, hameaux, écarts). En effet, la loi réinterroge la constructibilité au sein de ces secteurs en permettant une évolution mesurée des habitations existantes (sans lien avec l'activité agricole) en zones Agricoles et Naturelles et forestières (extensions et annexes). La constructibilité doit ainsi être clairement justifiée.

La communauté de communes a fait le choix de définir le potentiel de production de logements en renouvellement urbain à partir d'un « potentiel théorique réel » plutôt que par ventilation d'un objectif chiffré selon l'armature urbaine. En effet, le «niveau d'armature» des communes ne préjuge en rien du potentiel de densification et de mutation de leurs tissus déjà bâtis. Ainsi, la communauté de communes a retenu une méthode intégrant la concertation des communes et la prise en compte de leur connaissance fine du terrain. Ce travail a permis d'identifier un potentiel théorique réel établi à partir des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Chaque enveloppe urbaine a été analysée et étudiée en détail afin de définir la réalité territoriale et les véritables enjeux en présence. Cet affinage a été fait grâce à un travail de terrain et des permanences communales permettant de mettre à jour des connaissances qu'une cartographie systématique ne peut pas mettre en lumière.

Le potentiel et la capacité d'accueil des dents creuses ont été affinés au regard de plusieurs critères :

- L'absence de construction ou de vocation sur la parcelle ;
- L'absence de risque ou de contrainte naturelle forte ;
- La taille des parcelles au vu de l'objectif de densification ;
- La viabilité des parcelles et leur accessibilité ;
- L'absence de projet connu ou de demande de permis en cours ;
- L'absence de volonté communale d'en faire un espace de respiration ;
- L'absence de rétention foncière.

Une fiche descriptive d'identification du potentiel a été générée pour chaque enveloppe urbaine. Un atelier de travail avec les élus est venu préciser le recensement : chaque potentiel repéré de manière automatique a ainsi été qualifié :

- Les terrains faisant l'objet de difficultés de maîtrise foncière ou destinés actuellement à un autre usage qu'il semble difficile de mobiliser à court ou moyen terme,
- Les parcelles non mobilisables du fait de l'existence d'un risque, d'une contrainte, ou d'un PC déjà accordé,
- Les parcelles considérées comme mobilisables durant la durée de vie du PLUi.

Ont ainsi été retenus les potentiels pouvant être mobilisés pendant la durée de vie du PLUi.

Suite au travail sur la classification et l'identification du potentiel, il a été demandé un dernier travail aux élus : celui de la priorisation des enveloppes urbaines. En effet au regard des projets, quelles sont les enveloppes urbaines qui doivent être priorisées ?

À titre d'exemple, certains hameaux ont été classés en priorité 1 (priorité forte) alors que des centres-bourgs ont été classés en priorité 3 (priorité faible) en raison du risque inondation présent sur les centres bloquants tout projet d'aménagement ou de construction.

Ce travail de priorisation a permis la délimitation des zones urbaines.

SABARAT
N°145

ELEMENTS DE CADRAGE
- Parcelles
- Cours d'eau
- Communes
- Bâti
- Enveloppe urbaine

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
- Zone bleue
- Zone rouge

TYPOLOGIE DU POTENTIEL RECENSE
- Dent creuse
- Division parcellaire
- Eco
- Renouvellement urbain

0 50 100 m



Exemple de travail sur le potentiel sur Sabarat
Source : Cittànova

La méthode pour estimer le potentiel de logements en densification

Chaque potentiel validé par les communes a fait l'objet d'une analyse individuelle. Les contraintes physiques, les enjeux paysagers, et environnementaux existants sur le site, etc... ont été prises en compte et un nombre de logements a été estimé en fonction de la densité définie dans le PADD et de la morphologie de la parcelle.

Les capacités en densification pour chaque commune sont présentes dans le tableau suivant :

	Nombre de logements en densification	
Commune	Friche	Dent-creuse
Les 4 Centres		
DAUMAZAN-SUR-ARIZE	0	17
LE FOSSAT	0	28
LEZAT-SUR-LEZE	70	79
LE MAS-D AZIL	10	16
Les 8 Bourgs		
ARTIGAT	0	6
LA BASTIDE-DE-BESPLAS	0	8
LES BORDES-SUR-ARIZE	0	9
CAMPAGNE-SUR-ARIZE	0	0
CARLA-BAYLE	0	35
PAILHES	0	13
SABARAT	0	19
SAINT-YBARS	0	5
Les 15 Villages		
CAMARADE	0	-
CASTERAS	0	-
CASTEX	0	2
DURFORT	0	1
FORNEX	0	-
GABRE	0	2
LANOUX	0	4
LOUBAUT	0	3
MERAS	0	7
MONESPLE	0	-
MONTFA	0	-
SIEURAS	0	4
THOUARS SUR ARIZE	0	2
VILLENEUVE-DU-LATOU	0	6
SAINTE-SUZANNE	0	9

> Au total, 360 logements peuvent être créés au sein des enveloppes urbaines existantes, soit 51,4 % de l'objectif de production des 700 logements neufs.

Ces 360 logements représentent une enveloppe foncière de 21,8 ha, dont 19 ha n'engendrent aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels. La grande majorité des dents creuses ne consomment pas d'espace, car elles se situent au sein des enveloppes urbaines (telles que définies dans la partie précédente) : il s'agit d'espaces interstitiels entre deux constructions existantes.

Dès que le terrain est déclaré à la PAC, même s'il se trouve au sein de l'enveloppe urbaine, il est compté dans la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers projetée du PLUi.



PARTIE C

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

LE CHOIX ET LA DÉLIMITATION DES SECTEURS SOUMIS À DES OAP

1.1. Rappel réglementaire

L'article L.151-4 et l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour réaliser les orientations d'aménagement et de programmation.

1.2. Choix et délimitation des secteurs d'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 notamment d'encadrer, en plus des dispositions réglementaires, les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Ces OAP s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine dite « Zone U » ou en zone à urbaniser dite « Zone AU ». Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites « Zone 1AU » sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, que ces secteurs soient à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipements, contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'OAP est une possibilité. Cette possibilité a été mobilisée à plusieurs reprises afin d'encadrer, avec une vision d'ensemble communale, le futur développement des secteurs importants sujets à du renouvellement urbain comme à Lézat-sur-Lèze ou au Mas-d'Azil.

Les périmètres des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont reportés sur le règlement graphique du PLUi (plan de zonage). Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Les autres types d'OAP (patrimoniales, équipement…) n'ont pas été jugées utiles à mettre en œuvre à l'échelle du PLUi, soit parce que d'autres outils venaient déjà encadrer et orienter les éléments en lien avec ces thématiques (exemple des outils de protection réglementaires du patrimoine bâti et paysager dans les prescriptions graphiques), soit parce que ces éléments ont trouvé une traduction réglementaire dans le règlement.

Toutefois, des OAP ont été réalisées sur des thématiques spécifiques : (1) le développement commercial, (2) la maitrise de la densification, (3) la biodiversité, (4) l'agriculture et l'intégration paysagère et (5) la prise en compte des risques naturels.

Le choix et la délimitation des secteurs d'OAP a dû suivre plusieurs critères non hiérarchisés :

- Respecter l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles,
- Considérer les secteurs d'extension au regard du potentiel foncier mobilisable en dent creuse et en renouvellement,
- Respecter la répartition du nombre de logements à produire,
- Etre en accord avec les choix de développement communaux,

Considérer les réalités environnementales (topographie, risques, espaces naturels protégés et non protégés, contexte paysager et patrimonial…), techniques (réseaux,…) et législatives de chaque secteur avant de définir sa mobilisation en secteur d'extension et donc d'OAP.

1.3. L'ÉLABORATION ET LA DÉFINITION DES OAP

L'élaboration des OAP s'est faite par étapes successives :

1/ Pré-analyse des secteurs en considérant leurs caractéristiques brutes de localisation,

2/ Visite de terrain pour apprécier les aménagements proposés, mieux juger les enjeux d'aménagement et les enjeux en présence,

3/ Production de l'OAP au regard d'un diagnostic de terrain,

4/ Modification et ajustements des propositions par les communes jusqu'à validation.

1.3.1. Pré-analyse des secteurs d'OAP et visites de terrain

Après avoir établit une présélection de la part des élus communaux, les secteurs d'OAP retenus ont été dans un premier temps analysés en bureau d'études. Cette démarche a pour objectif de disposer, en amont des visites sur place, de premiers éléments de diagnostic. Cette analyse se base principalement sur des données cartographiques : photographies aériennes, éléments cartographiques du diagnostic du PLUi, plans des réseaux lorsqu'ils sont disponibles, regard sur les risques applicables et sur les enjeux de biodiversité (PPRI, ZNIEFF),...

Cette analyse a permis de pré-identifier les enjeux d'aménagement :

- **Enjeux paysagers et environnementaux** : topographie du secteur, présence de cours d'eau, zones humides, boisements, haies bocagères, ... Inscription dans la Trame Verte et Bleue ou dans un zonage de biodiversité (ZNIEFF, N2000...).
- **Enjeux urbains et patrimoniaux :** espaces publics, morphologie urbaine et fonctionnalité des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur, patrimoine identifié à proximité...
- **Enjeux de desserte :** possibilités de desserte par les réseaux, liaisons douces existantes ou possibles avec les points d'attrait les plus proches (équipements, emplois, commerces, ...), voiries et accès,...

Dans un deuxième temps et après avoir réalisée cette présélection, des journées de visite de site ont été organisées en Février 2023, en présence des élus.

Sur base des éléments pré-identifiés, les visites de terrain permettent :

- D'identifier des éléments complémentaires non visibles sur plan : vue ou perspective sur le grand paysage, talus haut, construction non cadastrée, chemin ou voie d'accès mobilisable, pente...
- De constater les éléments qui ont disparu : haie abattue, bâtiment démoli,...
- De définir le positionnement des accès de desserte pour garantir la sécurité routière : largeur des accès, visibilité,...



Visite de terrain à Lézat-sur-Lèze

1.3.2. La production des OAP et leurs ajustements

C'est avec tous ces éléments d'analyse et de connaissance que les partis d'aménagement ont alors été élaborés. Ainsi, les secteurs qui présentaient trop d'enjeux environnementaux n'ont pas été retenus (démarche d'évitement).

Les premières esquisses sont apposées sur des vues aériennes fixant de la main des élus les grandes lignes d'aménagement et les réalités de diagnostic, depuis les impossibilités techniques jusqu'à la ou les voies de desserte. Plusieurs parti-pris d'aménagement peuvent parfois être «testés» pour déterminer quel est le plus opportun. Ces dessins prennent aussi bien la forme de plans que d'annotations générales.

Chaque permanence communale a été le moyen d'affiner, d'ajuster, de réduire ou supprimer des secteurs en fonction des choix et des doutes, des réalités foncières et environnementales de chaque site.

L'OAP est ensuite élaborée dans sa version numérique puis retravaillée grâce à des aller-retours techniques réguliers avec les élus, par échanges directs, téléphoniques ou informatiques. L'objectif de ces échanges étaient de s'adapter au mieux aux enjeux environnementaux en présence et répondre aux objectifs du PADD.

La définition des secteurs d'OAP s'est déroulée de manière efficace, stricte et minutieuse puisque les élus communaux avaient une vision établie et éclairée de leur commune, des enjeux environnementaux et du potentiel mobilisable. Experts de leur territoire, ils ont su aiguiller les arguments, alerter sur les enjeux à considérer et s'attarder sur la préservation du cadre dans lequel ces futures zones de projet s'érigeront.

1.3.3. Présentation des OAP sectorielles dans la pièces n°3

Les OAP sectorielles contiennent des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation - hormis les OAP thématiques- sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture. Chaque secteur contient, en fonction de ces enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins précises concernant :

- La programmation de l'opération : habitat, activité, économie,
- Les attentes en termes de logements, de typologie et de part de logements sociaux,
- Les grands principes de desserte du site,
- Les orientations d'aménagement sur l'insertion paysagère incluant les espaces publics,
- La traduction réglementaire des mesures d'évitement et de réduction des incidences environnementales projetées,
- D'autres mesures relatives à l'insertion urbaine et la qualité architecturale,
- Les attentes en termes de stationnement.

2

DES OAP EN COHÉRENCE AVEC LE PADD

Les OAP établies dans le cadre du PLUi viennent traduire ou préciser certaines orientations ou objectifs du PADD, notamment en ce qui a trait à l'insertion paysagère. En effet, les communes ont à cœur de s'assurer une bonne intégration des secteurs de projet dans l'existant et ses caractéristiques environnementales, urbaines et architecturales.

Dans la même logique que ce qui définit le PADD, un certain appui a été valorisé en ce sens dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions qui accompagnent les OAP varient d'une commune à l'autre et d'un secteur à l'autre en fonction des enjeux d'aménagement du site, de la commune concernée (urbaine, rurale, ...) et des choix d'aménagement (passés ou futurs) identifiés à l'échelle communale.

L'axe 1 du PADD s'attache plus largement à la question de l'accueil démographique et le cadre de vie de manière générale. Les OAP ont donc un rôle déterminant à jouer quant aux règles à définir sur les évolutions projetées, et répondent de fait aux objectifs de :

- Produire le nombre de logements suffisants pour le maintien de la population de chaque commune, en tenant compte des phénomènes de réduction de la taille des ménages et des modes d'habiter (obj. 1.1),
- Développer une offre supplémentaire de logements permettant l'accueil de nouvelles populations, au regard des capacités actuelles et en priorisant le développement sur les espaces en densification(obj. 1.1),
- Privilégier des opérations d'habitations individuelles groupées et des petits collectifs pour limiter la consommation foncière (obj. 1.3),
- Diversifier l'offre en logements afin de répondre à une pluralité de profils (obj. 1.2).

Les OAP permettent de répondre en partie à l'objectif de production de logement défini dans le PADD pour accueillir de nouveaux habitants. Le tableau ci-contre récapitule la production par commune et par secteur.

N°	Commune concernée	Site	Estimation logements
01	Artigat	*Les Andreous*	*25 à 30*
02	Campagne-sur-Arize	*Village*	*3 à 5*
05	Castéras	*Village*	*3 à 5*
03	Carla- Bayle	*Monginaud Nord*	*4 à 6*
04		*Gaillard du Bosc*	*8 à 10*
06	Castex	*Village*	*2 à 4*
07	Daumazan-sur-Arize	*Route de Montbrun*	*25 à 30*
08	Durfort	*Village*	*2 à 4*
09	La Bastide-de-Besplas	*Village*	*6 à 8*
10	Le Fossat	*Mongeat*	*30 à 35*
11	Le Mas d'Azil	*Founbarascou*	*10 à 15*
12		*Pey-Boué*	*23 à 25*
13		*Friche*	*8 à 10*
14	Les Bordes-sur-Arize	*Eycheil*	*4 à 6*
15	Lézat-sur-Lèze	*Ferrus et Monicart*	*15 à 20*
16	Lézat-sur-Lèze	*Friche*	*60 à 80*
17	Pailhès	*Ruquet*	*6 à 8*
18	Saint-Ybars	*Chemin du Foirail*	*3 à 5*
19	Saint-Ybars	*Coumonines*	*11 à 13*
20	Saint-Ybars	*Chapelle*	*3 à 5*
21	Sainte-Suzanne	*Biquet*	*7 à 9*
22	Thouars-sur-Arize	*Village*	*3 à 5*
23	Thouars-sur-Arize	*gracio*	*6 à 8*
24	Villeneuve-du-Latou	*Entrée de Village*	*3 à 5*
		Total	*270 à 350*

Ce chiffre ne correspond pas au nombre total des logements qui sont prévus en extension dans le PLUi. En effet, certains logements envisagés en extension, soit font déjà l'objet d'un permis d'aménager/de construire accordé et ne font donc pas l'objet d'OAP, soit sont inclus dans la zone urbaine en raison du positionnement des parcelles et de l'existence de l'ensemble des réseaux ; les enjeux moindres de ces secteurs en raison des faibles superficies concernées notamment (pour 1 voire 2 logements) n'ont pas amené à y réaliser des OAP.

Différentes formes urbaines ont été définies dans les OAP afin de répondre à l'objectif 1.2 du PADD. Les OAP de Lézat-sur-Lèze, du Fossat, de Daumazan-sur-Arize et du Mas-d'Azil définissent toutes une volonté de mixité des formes urbaines en imposant l'aménagement de logements collectifs, de maisons de ville ou de maisons individuelles. Il faut noter que pour l'OAP de Daumazan-sur-Arize, une part de logements sociaux est demandée.

L'OAP n° 12 du Mas d'Azil accompagne la création d'une résidence autonomie sur le territoire intercommunal pour répondre aux besoins d'une population vieillissante comme le souligne l'axe 1.4 du PADD.

L'accueil de nouveaux ménages sur le territoire va accompagner l'arrivée de familles avec enfants, permettant de maintenir l'offre scolaire existante dans ce milieu rural souvent en tension sur la question des fermetures de classes.

Les OAP permettent de respecter l'objectif de densité minimal de 12 logements par hectare, inscrit dans le PADD. Les OAP respectent les densités minimales affichées dans le PADD par typologie de commune. Ainsi, il est attendu des opérations plus dense sur les centres et les bourgs que sur les villages.

L'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant est recherchée.

Les OAP prévoient également de renforcer les connexions entre les opérations d'ensemble en extension et les centres de village et de bourg.

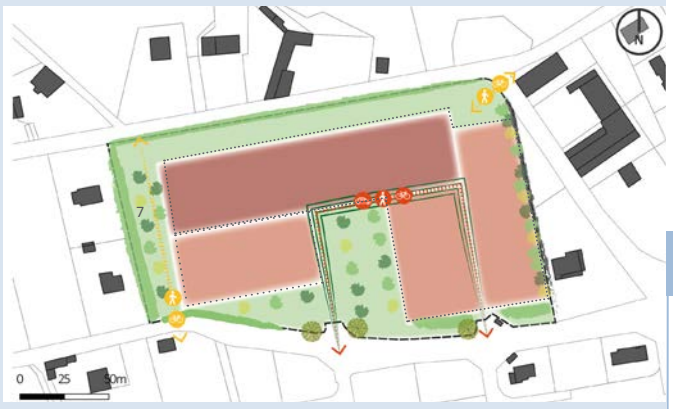
Afin de développer une urbanisation respectueuse de l'environnement, un des principes généraux applicables dans tous les secteurs comportant des OAP est de "limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public". En ce sens, les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'eau ou semi-végétalisées et les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).

Afin de préserver le cadre de vie rural du territoire à travers la protection des sites d'exploitation, les besoins de l'activité agricole ont été pris en compte lorsque cela s'avérait nécessaire.

La biodiversité du territoire s'affiche également à travers les ceintures jardinées autour des bourgs ; les OAP ont pour objectif de renforcer le traitement végétal aux abords des espaces urbanisés. Il est indiqué que les haies vives sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.

ORIENTATIONS DU PADD

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire intercommunal en définissant un taux de croissance annuel de +0.55 % afin de permettre l'arrivée d'environ mille habitants sur le territoire intercommunal à l'horizon 2035,
- Prioriser les espaces de développements afin de phaser le développement du territoire,
- Avoir une réponse à toutes les étapes des parcours de vie en recherchant davantage de diversité dans un parc de logements largement dominé par la maison individuelle, en travaillant différentes formes urbaines grâce notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Proposer davantage de logements locatifs et locatifs sociaux pour répondre à un manque identifié sur le territoire aussi bien pour les jeunes que pour les personnes âgées,
- Réfléchir à la typologie des logements en proposant des logements de plus petite taille pour répondre aux phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population,
- Être exigeant sur la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales pour tous les projets de construction et d'aménagement,
- Réfléchir à la diversification de l'offre d'hébergements pour les personnes âgées en trouvant des alternatives à la maison de retraite
- Aménager des espaces de convivialité et d'échange au sein des nouveaux quartiers par la création d'équipements favorisant les interactions (parcours santé, jardins partagés, équipements sportifs ou récréatifs),







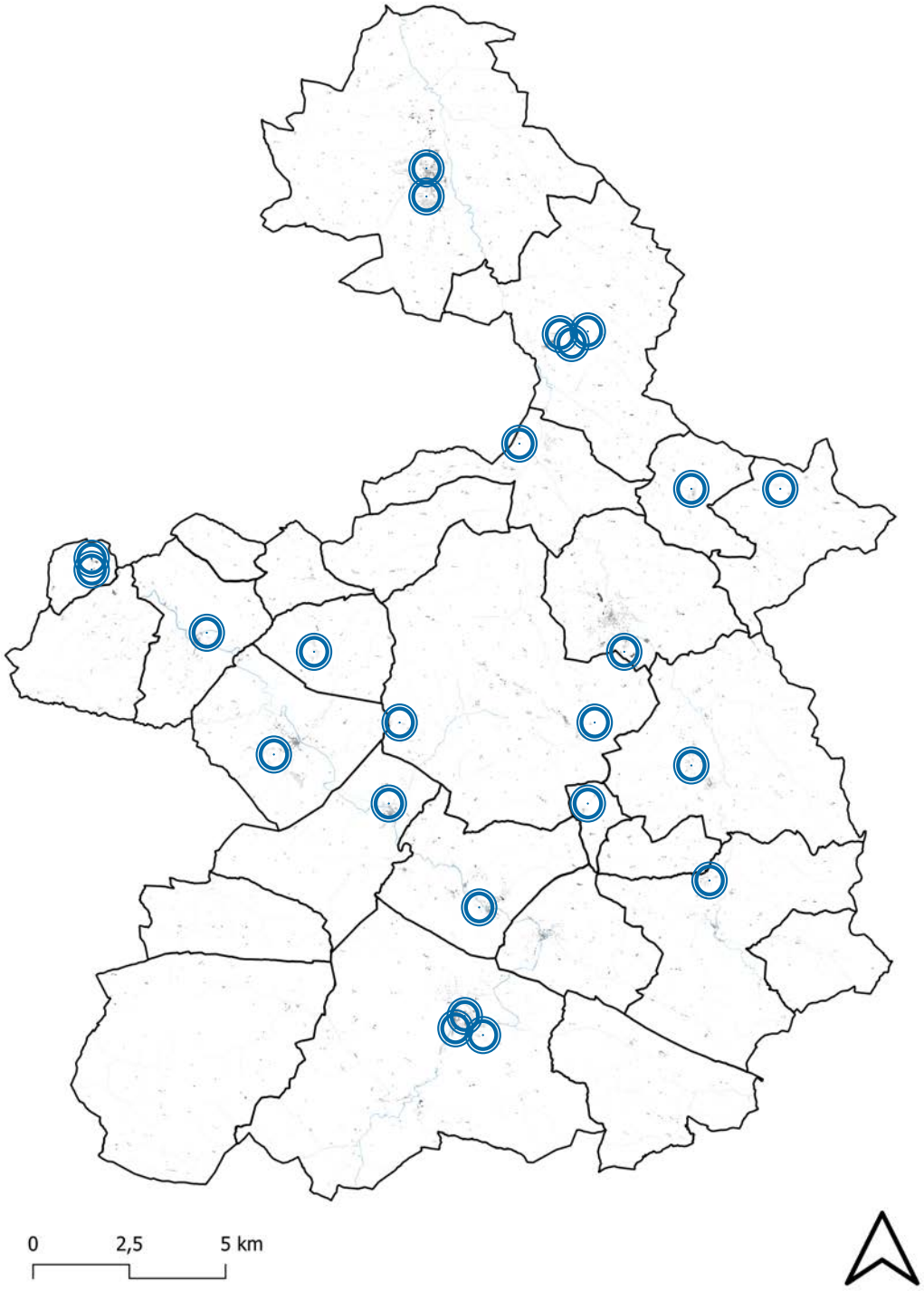
3

FOCUS SUR LES OAP ET JUSTIFICATIONS INDIVIDUELLES

3.1. Une vision générale pour des secteurs ciblés

L'article L.151-4 et l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour établir les orientations d'aménagement et de programmation, mais surtout à justifier les choix opérés, identifier les secteurs et développer leur contexte.



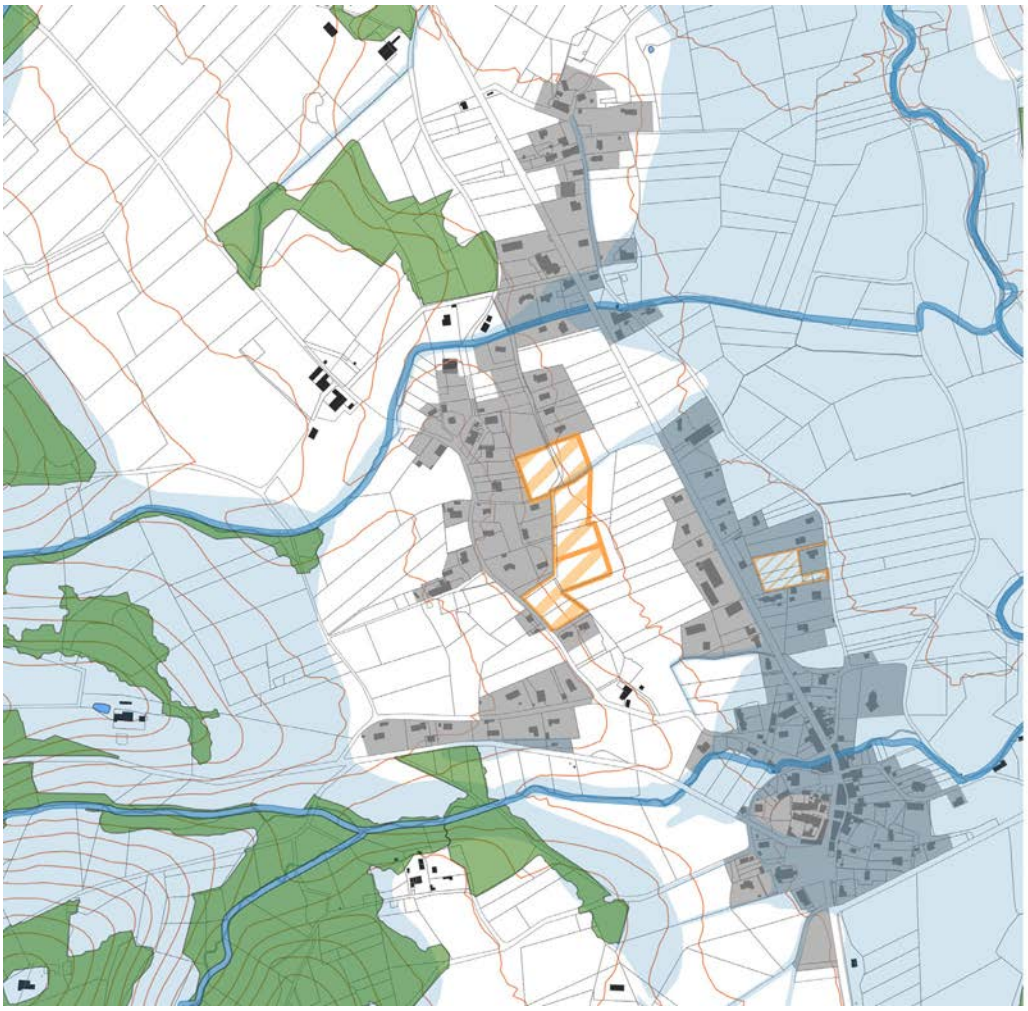
Les OAP sectorielles d'Arize Lèze

3.2. Des OAP "Habitat" pour encadrer le développement dans une démarche ERC

Artigat

secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

OAP n°1 : Les Andreous









Ce secteur de projet, à destination principale d'habitat, est l'unique projection d'accueil démographique de la commune. Découpé en plusieurs phases, il permet de répondre à une évolution raisonnée et organisée par strates autour d'une voirie connectée et structurante. Cette voirie a été aménagée par la commune dans le but d'aménager cette zone.

Le développement de la commune d'Artigat est largement impacté par le risque inondation qui couvre plus de la moitié de la commune. Ce secteur de développement est l'un des seuls sites de la commune à se trouver dans une zone blanche non concernée par le risque.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global maximal de 30 logements.

JUSTIFICATION DES CHOIX

LOCALISATION	Le secteur est situé en entrée nord du village d'Artigat, en vis à vis avec collines. Le site est traversé par une voie secondaire réalisée récemment, qui vient se brancher sur le Chemin des Coteaux au sud-ouest. Au-delà des terrains agricoles à l'est, il y a la route de Toulouse (D919).		
SURFACE CONCERNÉE	2,20 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	25 à 30 logements
DENSITÉ MAXIMALE	12 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa, 1AUb et 1AUc
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu, certaines parcelles sont cultivées.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Répondre aux besoins en logements - Urbanisation sur l'un des seuls sites non impacté par le risque sur la commune		
PARTICULARISME	- Le secteur de projet a été découpé en plusieurs phases afin de prioriser et s'assurer d'une continuité première sur le bord de route avant de poursuivre une urbanisation au tissu resserré		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Voirie interne aménagée	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des prairies et fourrages. Comme la totalité de la commune d'Artigat, le secteur se trouve en dehors de tout périmètre réglementaire.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant).		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre du PLUi, seule la zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation à court terme, un phasage a été défini sur le site. Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les Bourgs comme Artigat participent à hauteur de 32 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La voirie interne à la zone est d'ores et déjà aménagée. Il est imposé la réalisation d'accès regroupés pour limiter les accès directes sur le voie interne à la zone. La voirie communale dessert la route départementale au Nord.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg d'Artigat.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Augmentation des déplacements au sein du site - utilisation d'une voirie aujourd'hui sous-utilisée
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement conséquent pour la commune, se retrouve en extension urbaine sur le secteur agricole qui à vocation à évoluer le plus rapidement. Sur site aucune contrainte environnementale majeure n'est recensée. Le site n'est soumis à aucun risque connu à ce jour.

Mesure ERC

L'aménagement de ce secteur est phasé en trois périodes afin de définir une urbanisation progressive compatible avec les capacités du territoire.

Les haies présentent sur le secteur ont été protégées et ne peuvent faire l'objet d'abattage.

La surface boisées située au Nord de l'opération a été exclue de la zone d'aménagement et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU pour assurer son maintien.

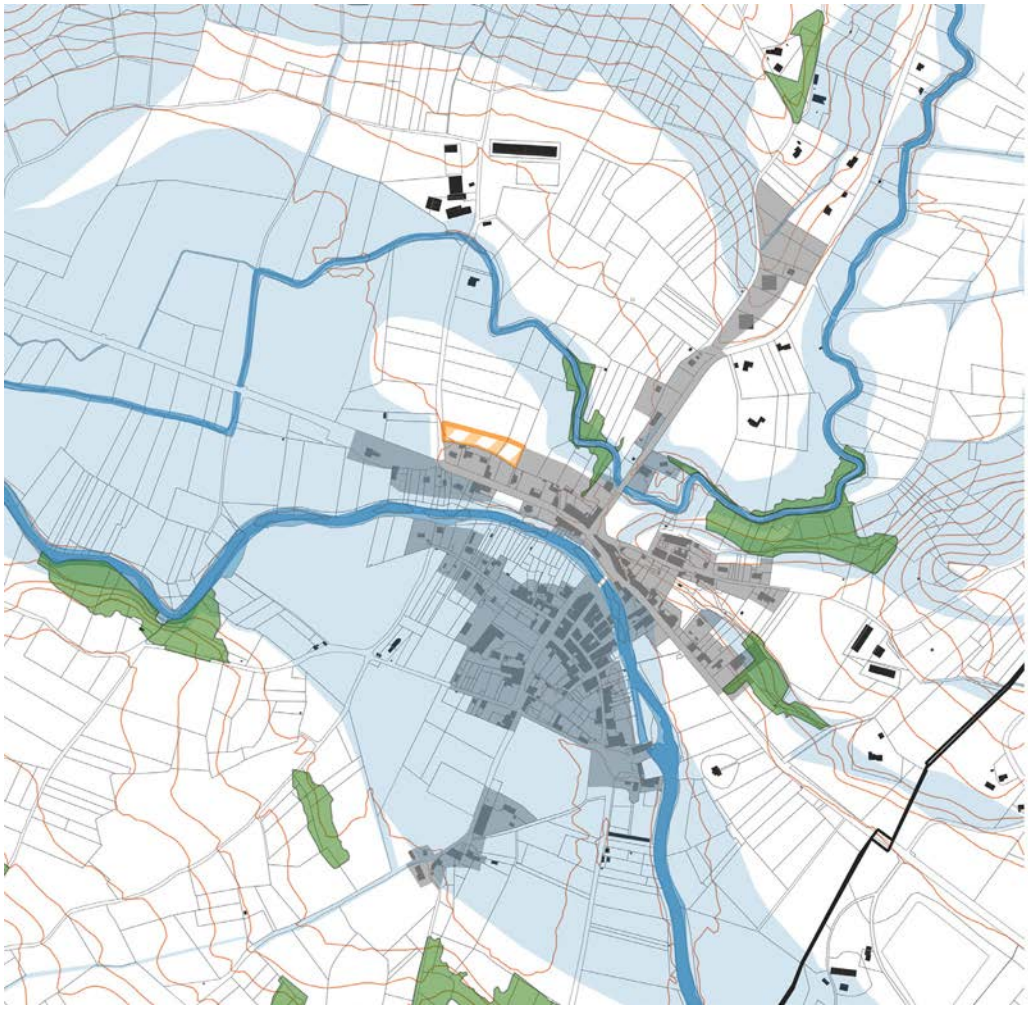
L'impact paysager est le plus important. Afin de le réduire, la réglementation du site impose des formes urbaines proches de celles du bourg avec des volumes limités et la préservation de larges jardins afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. La transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est également prévue.

L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

CAMPAGNE-SUR-ARIZE

SECTEUR 1AUA

OAP N°2 : LE VILLAGE









Situé au Nord du village à proximité du cimetière, le site de projet s'étend sur plus de 3 600 m² et permet d'accueillir de nouveaux logements pour répondre à la projection démographique du territoire pour les 10 années à venir.

Le secteur de projet n'est pas impacté par les risques puisqu'il se situe dans une blanche du PPR.

Bien que situé en extension, le secteur de projet a la particularité d'être entouré d'un écrin verdoyant et à proximité immédiate du centre-bourg, la mairie se trouvant à moins de 500 m. Cette position lui offre un statut idéal de développement, proche des réseaux et des services.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global de 3 à 5 logements.

LOCALISATION	Situé au Nord-Est de la commune de Campagne-sur-Arize, le site est accessible par le chemin de Saint-Martin à l'Ouest.		
SURFACE CONCERNÉE	0.35 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	3 à 5 logements
DENSITÉ MAXIMALE	12 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est cultivé pour du fourrage (RPG 2021).		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Absence de risque - Inclusion d'un développement dans la poursuite de l'urbanisation et proche du bourg - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Le site est une prairie enherbée quasiment plate - À l'ouest un léger fossé, puis un petit talus bordent le site le long de la route		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur le chemin de Saint-Martin Accès regroupés à aménager	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Au Nord du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie une activité de fourrage en 2021.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire et de la TVB identifiée. La préservation des haies existantes est assurée et une haie supplémentaire est créée tout au long de la face Nord et Nord-Est pour contribuer à la restitution du milieu naturel environnant.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les Bourgs comme Campagne-sur-Arize participent à hauteur de 32 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès immédiat sur la route communale, les trois à cinq logements attendus n'auront pas d'impact notable sur les flux de déplacement.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré. Ces quelques logements seront l'occasion de renforcer le village.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Limitation de la dépendance à la voiture par l'aménagement d'un site à proximité du centre-bourg
Mobilité	Création d'une voie d'accès
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteur privilégié de la commune, il se retrouve à venir optimiser un secteur déjà desservi et urbanisé dans sa périphérie immédiate. La production agricole sur site se voit de plus en plus contrainte et d'ores et déjà entamée par l'espace résidentiel et les espaces d'agréments associés. Sur site aucune contrainte environnementale majeure n'est recensée. Le site n'est soumis à aucun risque connu à ce jour.

Mesure ERC

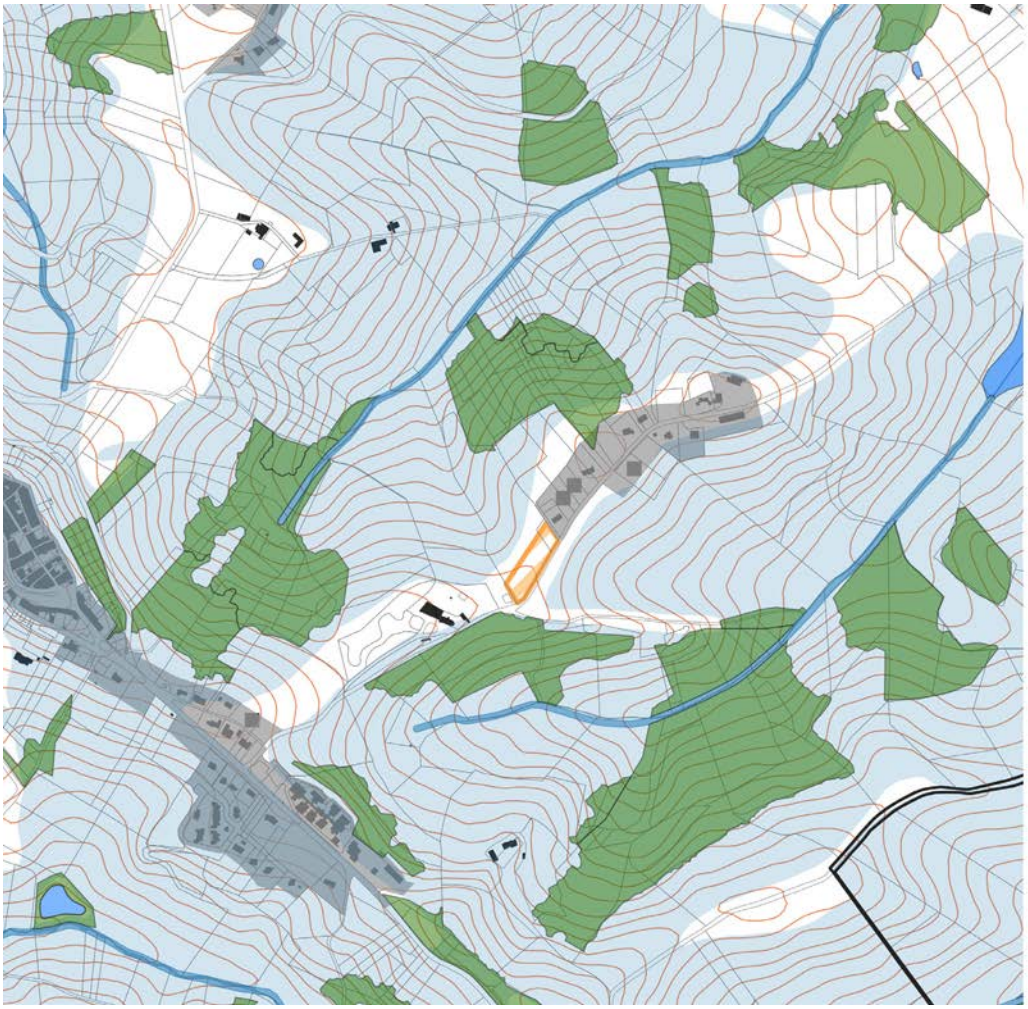
Le secteur nord est exclu de l'OAP et de la constructibilité par une zone A afin de limiter la consommation d'espaces. L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

CARLA-BAYLE

SECTEUR 1AUA

OAP N°3 : MONGINAUT









Situé l'est de la Bastide du Carla-Bayle, Le secteur de projet marquera l'entrée du hameau de Monginaut. Le site est caractérisé par un socle en pente à proximité d'une haie.

Le chemin, peu circulé, de Monginaut longe la limite est du site et il débouche au sud de la route départementale. Le centre-bourg se trouve à l'Ouest à environ 1 kg de distance.

On notera que le foyer de vie, un de principaux employeurs de la commune, se situe au Peyrat à moins de 600 m de la zone.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global de 4 à 6 logements.

JUSTIFICATION DES CHOIX

LOCALISATION	Le secteur se situe à l'est du centre-bourg du Carla Bayle et au Nord du ruisseau de Lafont. Les site est accessible depuis la route de monginaut.		
SURFACE CONCERNÉE	0,39 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	4 à 6 logements
DENSITÉ MAXIMALE	12 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Renforcement d'un hameau - Calme et perspectives paysagères intéressantes du secteur de projet - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Une perspective paysagère sur la Bastide du Carla-Bayle est existante, le site offre également une vue sur les Pyrénées lorsque le temps est dégagé - Un bornage a d'ores et déjà été réalisé sur le site. - Le hameau s'est densifié récemment avec l'installation de trois ménages au cours des cinq dernières années.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voirie communale	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À l'Est du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter trop lourdement les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage, de plus la taille du secteur de développement est réduite pour atténuer l'impact sur les espaces agricoles. Ici, le RPG identifie une culture de protéagineux en 2021.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire et de la TVB identifiée. Une attention particulière est apportée sur la végétalisation du site. Le site se trouve en dehors des zones impactées par le risque.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les Bourgs comme le Carla-Bayle participent à hauteur de 32 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct à une route locale de desserte suffisamment calibré mais marqué par une topographie et une courbe nette. L'aménagement devra assurer la bonne gestion de la desserte au préalable des constructions. L'apport en logements n'aura pas d'impact majeur sur les flux du village.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont calibrés pour cette nouvelle population et ces nouveaux logements ne viendront que rééquilibrer la part des logements habités à l'échelle du Carla-Bayle.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement pour la commune, se retrouve en extension urbaine sur le secteur agricole faisant déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme (DP division) avant l'élaboration du PLUi. Sur site aucune contrainte environnementale majeure n'est recensée. L'objectif est de renforcer un hameau existant puisque le centre ne peut évoluer en raison des contraintes de topographie.

Mesure ERC

Le secteur Nord-Ouest est exclu de l'OAP et de la constructibilité par une zone A afin de limiter la consommation d'espaces.
L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

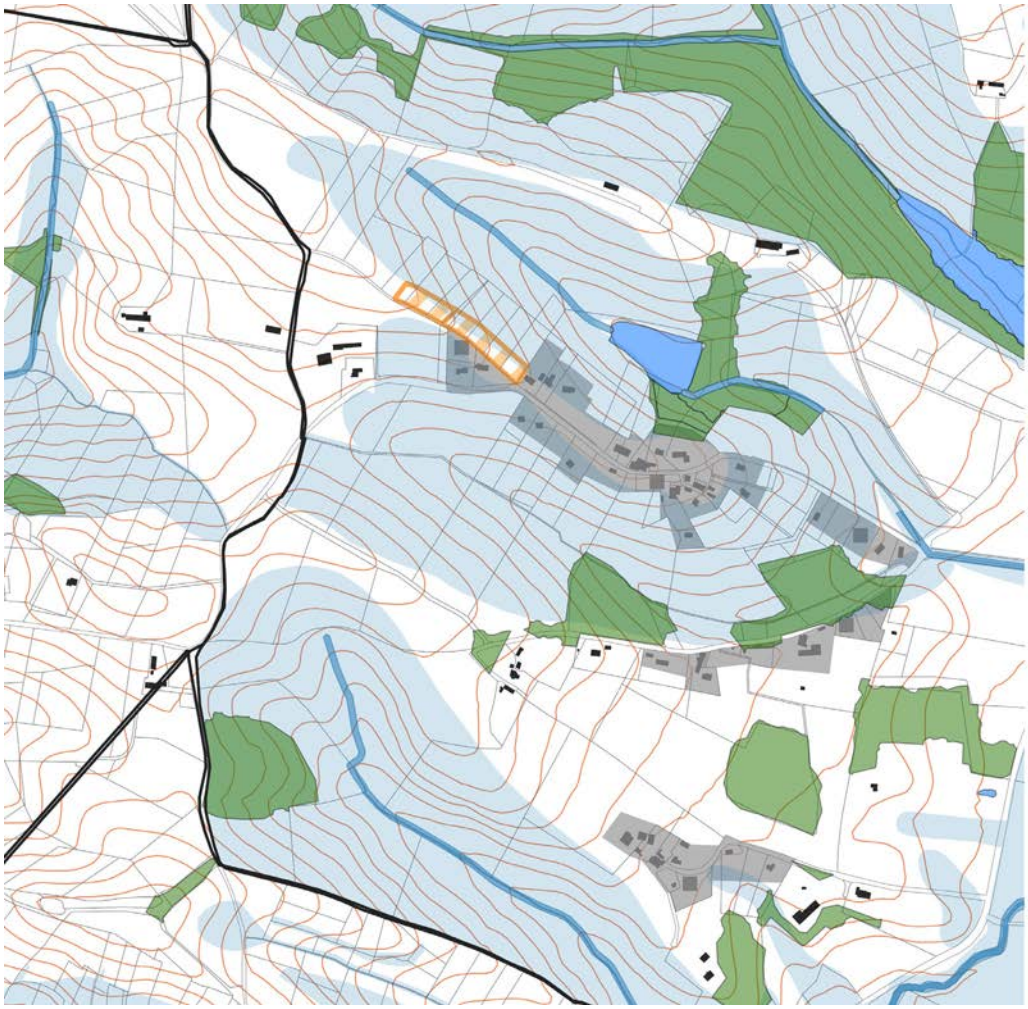
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

CARLA BAYLE

SECTEURS 1AUA ET 1AUB

OAP N°4 : GAILLARD DU BOSC







Le site est une prairie dégagée, marqué par une pente vers l'est. Il a une belle vue dégagée sur les Pyrénées, au sud. Des haies bocagères bordent le site en limite sud, nord et est.

Positionné en très légère pente, entre deux groupements bâtis, le site a fait l'objet de renforcement des réseaux par la commune et ils ont été viabilisés par les propriétaires. Le terrain est accessible depuis la voie communale est facilement aménageable.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global de 8 à 10 logements.

LOCALISATION	Le site se situe en continuité du hameau de Gaillard du Bosc, l'un des plus important de la commune du Carla-Bayle		
SURFACE CONCERNÉE	0.71 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	8 à 10 logements
DENSITÉ MAXIMALE	12 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa et 1AUb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé pour du fourrage.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Renforcement d'un hameau - Calme et perspectives paysagères intéressantes du secteur de projet - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Le site offre une vue sur les Pyrénées - Les propriétaires ont viabilisé les terrains, les coffrets électriques ont été installés.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voirie communale	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du hameau et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas créer de mitage. Ici, le RPG identifie une prairie sur l'ensemble du secteur. Le phasage à l'urbanisation permet d'avoir un impact moindre sur les espaces agricoles alentours. De plus, le site constructible a été largement réduit par rapport à la zone constructible du PLU en vigueur sur la commune du Carla-Bayle.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire et de la TVB identifiée. Les haies existantes sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. De plus, l'OAP impose le maintien des haies et talus plantés existants.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre du PLUi, seule la zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation à court terme, un phasage a été défini sur le site. Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les Bourgs comme Carla-Bayle participent à hauteur de 32 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès immédiat sur la route communale, la dizaine de logements attendus n'auront pas d'impact notable sur les flux de déplacement.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré. Ces quelques logements seront l'occasion de renforcer le village.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- [x] Éviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement pour la commune, se retrouve en extension urbaine sur le secteur agricole faisant déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme (DP division) avant l'élaboration du PLUi. Sur site aucune contrainte environnementale majeure n'est recensée. L'objectif est de renforcer un hameau existant puisque le centre ne peut évoluer en raison des contraintes de topographie.

Mesure ERC

Le secteur Nord est exclu de l'OAP et de la constructibilité par une zone A afin de limiter la consommation d'espaces, ainsi seule une partie de la parcelle est constructible.
L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue et un arbre remarquable d'essence locale devra être planté.

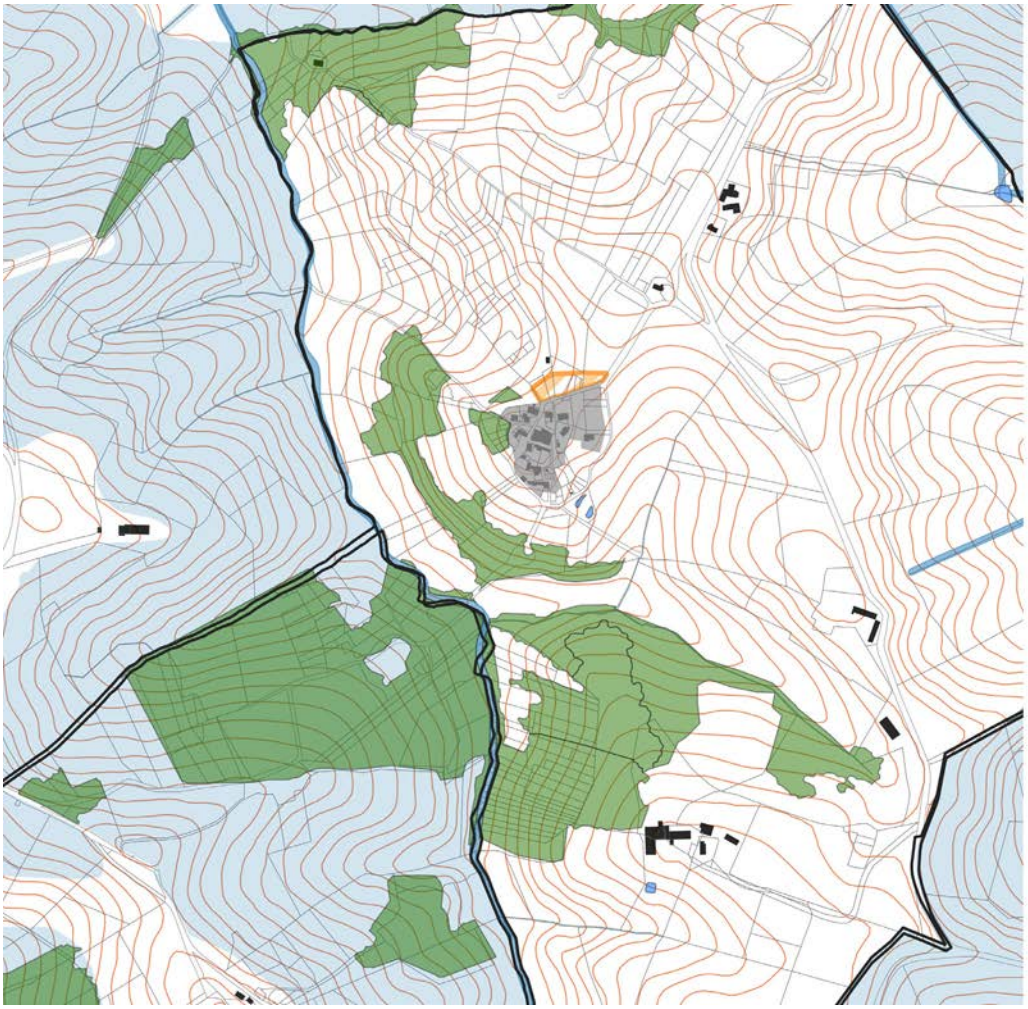
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

CASTÉRAS

SECTEUR 1AUA

OAP N°5: LE VILLAGE











Ce secteur de projet, à destination principale d'habitat, est l'unique projection d'accueil démographique de la commune. Découpé en plusieurs phases, il permet de répondre à une évolution raisonnée et organisée par strates autour d'une voirie connectée et structurante. Cette voirie a été aménagée par la commune dans le but d'aménager cette zone.

Le développement de la commune d'Artigat est largement impacté par le risque inondation qui couvre plus de la moitié de la commune. Ce secteur de développement est l'un des seul site de la commune à se trouver dans une zone blanche non concernée par le risque.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global maximal de 30 logements.

JUSTIFICATION DES CHOIX

LOCALISATION	Le secteur est situé en entrée de village, à moins de 100 m du centre du village		
SURFACE CONCERNÉE	0.29 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	3 à 5 logements
DENSITÉ MAXIMALE	9 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu et certaines parcelles sont cultivées.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de village - Aménagement de l'entrée de ville - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Une végétalisation importante est attendue afin de maintenir et renforcer le corridor boisé existant autour du village de Castéras, - Après une période longue sans aucune nouvelle construction, deux habitations se sont aménagées sur le terrain situé en face du secteur de développement. - La commune a enterré les réseaux afin d'apporter plus de qualité à son entrée de village.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voirie communale	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des prairies. Un accès aux parcelles agricoles situées en second rideau est maintenu.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire et de la TVB identifiée. L'OAP impose le maintien de la végétation existante.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les villages comme Castéras participent à hauteur de 14 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la route communale avec l'aménagement d'accès regroupés pour répondre à la desserte interne.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Castéras.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte et broussaille
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien de la végétation existante sur le site Aménagement de l'entrée du village
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement à court terme pour la commune, il se retrouve à venir optimiser un secteur déjà desservi et urbanisé en entrée de village. La production agricole sur site est absente et aucune contrainte environnementale majeure n'est recensée.

Mesure ERC

L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

Un espace naturel existant doit être maintenu dans le projet pour préserver une fenêtre visuelle sur le grand paysage.

L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

CASTEX

SECTEUR 1AUA

OAP N°6 : LE VILLAGE











Ce secteur de projet, à destination principale d'habitat, est l'unique projection d'accueil démographique de la commune. L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le projet global de la commune de requalification de son centre bourg.

Il se situe en contre-bas de la motte féodale, avec une topographie en pente douce permettant des prescriptions sur le grand paysage intéressantes.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global de 2 à 4 logements.

LOCALISATION	Le site se trouve à l'ouest du centre-bourg, qui accueille la Mairie et la salle communale. Il est longé par la rue du Village à l'Est et au Sud.		
SURFACE CONCERNÉE	0,29	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	2 à 4 logements
DENSITÉ MAXIMALE	9 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu, certaines parcelles sont cultivées.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Le site est en partie artificialisé avec la présente d'un bâtiment ancien qui pourra être soit réaménagé soit démoli - La commune de Castex est engagée dans une réflexion global concernant l'aménagement de son centre- ancien, ce secteur de développement permettra de dynamiser la vie du village - Regard attentif porté à la topographie en déclivité		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la route communale	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.. Le site est actuellement cultivé en prairie, Cependant, en raison de sa faible emprise, l'impact sur l'activité agricole est moindre.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire. Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Les haies bocagères et les éléments végétaux se trouvant à proximité ont été protégés dans le PLUi. L'OAP impose la plantation d'une haie d'essence locale sur les limites de l'opération.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les villages comme Castex participent à hauteur de 14 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès immédiat sur la route communale, les quatre logements attendus n'auront pas d'impact notable sur les flux de déplacement.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Castex.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Création d'espace vert Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Ce secteur vise une optimisation complète des réseaux et de l'espace urbanisé existant. Il s'inscrit dans la logique de la commune de réhabilitation de son centre-bourg.

Mesure ERC

Sur le secteur central, un espace de transition végétalisé est attendu.

L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

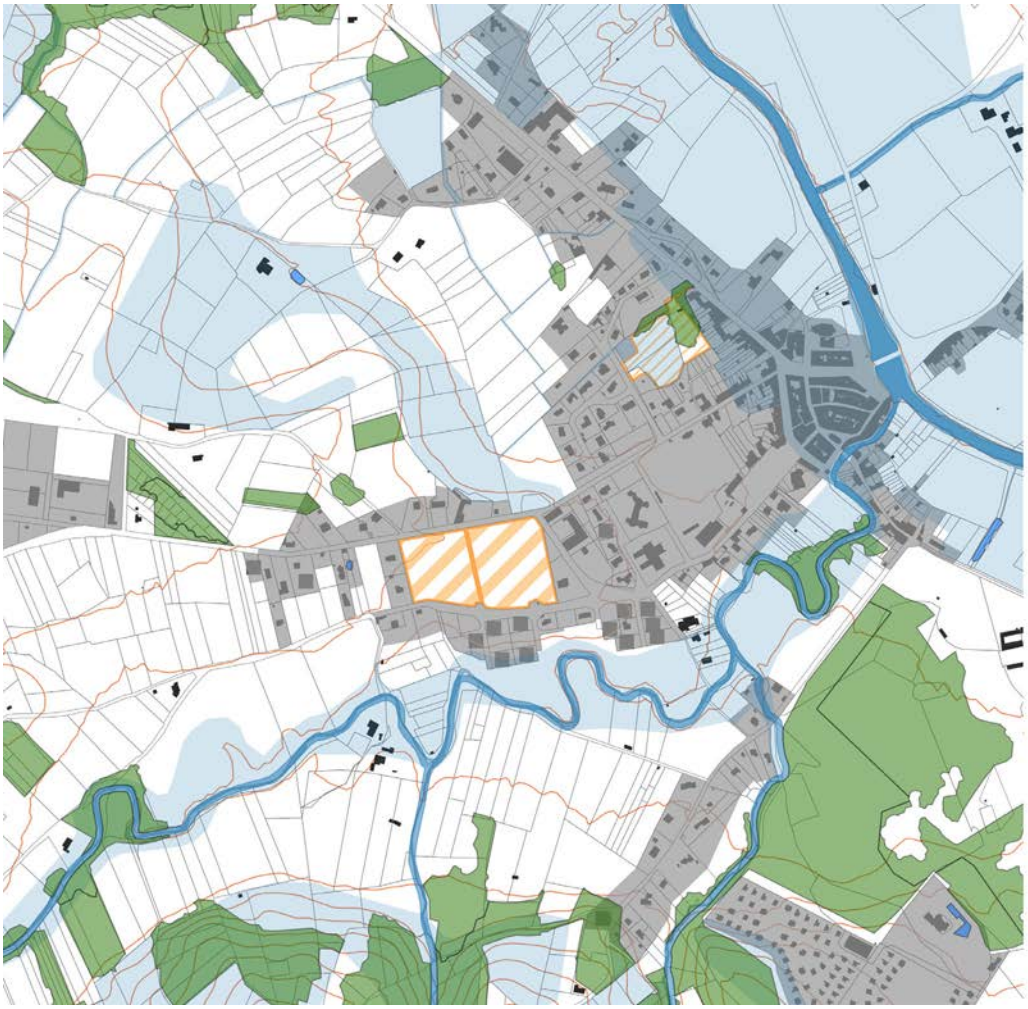
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

DAUMAZAN-SUR-ARIZE

SECTEUR 1AUA ET 1AUB

OAP N°7 : ROUTE DE MONTBRUN









Zone urbaine

Zone à urbaniser

FOND DE CARTE

Parcelles

Bâtiment

Bâtiment nouveau non cadastré

Courbe de niveau

Cours et voies d'eau

Forêt

Zone inondable

0 75 150 m

Ce secteur de projet, à destination principale d'habitat, est l'unique projection d'accueil démographique de la commune. Il a été phasé en raison de sa grande superficie et afin de maîtriser le développement communal.

Il est ciblé comme un secteur de développement depuis de nombreuses années : la commune a prévu l'ensemble des dessertes : eau, électricité, assainissement, voirie, pluvial lorsqu'elle a aménagé le lotissement se trouvant au Sud du secteur de projet.

Le centre-bourg de Daumazan-sur-Arize se trouve à moins de 600 mètres à l'Est du site mais on notera la proximité des équipements publics : école, la salle des fêtes, le stade, l'EHPAD l'Ostal.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global maximal de 30 logements.

JUSTIFICATION DES CHOIX

LOCALISATION	Le site est situé à l'ouest du bourg de Daumazan-sur-Arize. Il est longé au Nord par la route D19A et au sud par le chemin de Monbrun.		
SURFACE CONCERNÉE	2,82	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	25 à 30 logements
DENSITÉ MAXIMALE	15 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Publique
CONTEXTE URBAIN	Intégré au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa et 1AUb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement mis à la disposition d'un agriculteur par la commune pour son entretien.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements - Consolidation du groupement pavillonnaire par un aménagement réfléchi en finalisation la zone habitée au sud du secteur de développement - Mutualisation des accès pour un développement global - Diversifier l'offre en logement du territoire		
PARTICULARISME	- Le secteur de projet a été découpé en plusieurs phases afin de prioriser et s'assurer d'une continuité première au plus proche du centre-bourg. - Le site est une propriété communale, il a été ciblé comme un secteur de développement en raison de sa position stratégique à proximité du centre et des équipements sociaux - Un travail a été mené sur les formes urbaines du futur quartier avec l'objectif d'aménager des maisons de ville de petite taille (T3-T4). Cette offre de logements plus petits permet de répondre aux besoins identifiés sur le territoire.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur le chemin de Montbrun, deux giratoires sont existants	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À l'Est du bourg de Daumazan-sur-Arize et en inclusion urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Le secteur n'est impacté par aucune contrainte environnementale réglementaire et ne remet en cause aucune continuité écologique identifiée dans la TVB.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire. Le projet permet de maintenir la végétation existante sur le site. Il est également prévu de renforcer les continuités écologiques par la création d'espaces naturels aux franges de l'opération et en son centre. La plantation d'essences locales est attendue.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les communes pôles comme Daumazan-sur-Arize participent à hauteur de 54 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53 % la consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Deux giratoires permettent de desservir la zone, le réseau viaire a été calibré en anticipant l'aménagement de ce secteur. Il n'est prévu aucun accès direct sur la route départementale pour les véhicules, seuls des cheminements piétions devront être réalisés.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont calibrés pour cette nouvelle population et ces nouveaux logements. Le secteur est déjà un quartier proche des commerces et services et ces nouveaux habitants pourront finaliser ce quartier.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population en centre-bourg
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Participation à la vie du village, secteur intégrer au tissu urbain du centre
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Limitation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création de circuits de mobilité douces et d'un réseau viaire interne
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement conséquent pour la commune, il vise une optimisation complète des réseaux et de l'espace urbanisé existant. Il s'agit d'une propriété foncière communale dont l'aménagement est phasé en deux.

Mesure ERC

Dans le cas présents, les orientations cadres permettent d'affiner les bons critères d'implantations, et tout concorde à conclure à l'absence complète d'impact et même à l'amélioration de la situation existante.

DURFORT

SECTEUR 1AUA

OAP N°8 : LE VILLAGE











Localisé à l'Est du village de Durfort, le secteur de projet situé en continuité directe du village est facilement accessible depuis la voie communale qui dessert ensuite la RD 14.

Utilisé comme prairie, le secteur est longé par une route communale. Partiellement arborées, les parcelles sont bordées de haies mixtes hautes à l'Est créant une coupure entre espace bâti et le futur site de projet.

L'ensemble du projet est de petite superficie est permet de conforter le village de 2 à 4 habitations.

LOCALISATION	Le secteur est situé à l'est du centre-bourg de Durfort, il est longe au Nord par la rue des Pierettes.		
SURFACE CONCERNÉE	0.28	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	2 à 4 logements
DENSITÉ MAXIMALE	9 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Intégré au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est cultivé en prairie.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de village - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Le développement de Durfort étant largement contraint par la topographie, les seules possibilités de développement du bourg se situent en ligne de crête. - Le site est actuellement constructible dans la carte communale en vigueur, quelques constructions ont été autorisées au Nord du projet. - Afin de prendre en compte la topographie, l'OAP impose une implantation des habitations en continuité de celles existantes. De plus, la hauteur est limitée à un RDC afin de ne pas fermer les perspectives paysagères.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la RD et voirie interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des prairies. Cependant, en raison de sa faible emprise, l'impact sur l'activité agricole est moindre.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire. Le projet permet de maintenir la végétation existante sur le site.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les villages comme Durfort participent à hauteur de 14 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la route communale par l'aménagement d'accès regroupé.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Durfort.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- [x] Éviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement prioritaire pour la commune, se retrouve en densification mais impactant un îlot agricole. Sur site aucune contrainte environnementale majeure n'est recensée.

Mesure ERC

L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue. Des plantations sont prévues en bordure de voirie pour limiter l'impact visuel de la voirie.

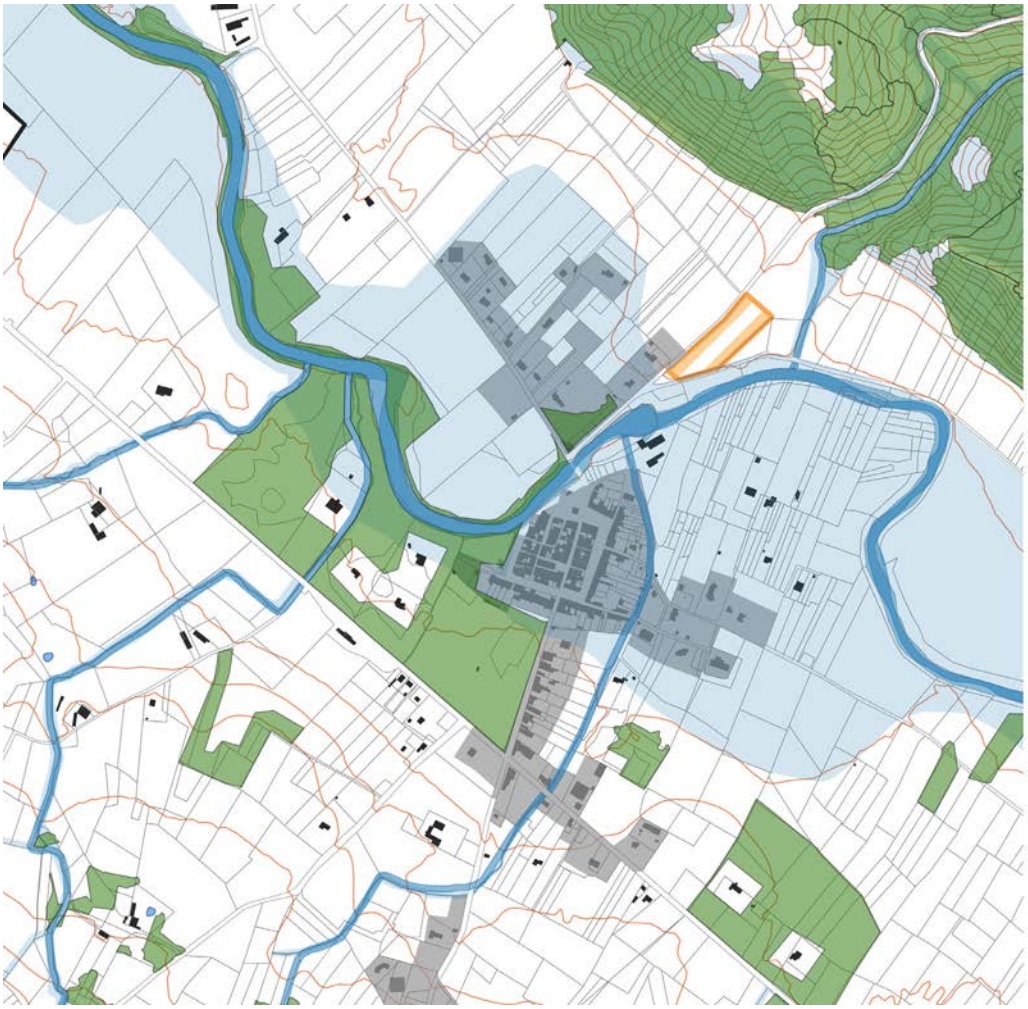
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

La Bastide-de-Besplas

secteur 1aua

oap n°9: Le Village











Le secteur de développement de la commune de La Bastide-de-Besplas se situe sur un foncier communal. Le site apparaît comme légèrement excentré du centre mais il s'agit du secteur le plus proche non concerné par le risque inondation et pouvant être urbanisé.

Le développement de la commune est largement contraint : la quasi-majorité du village se situe en risque fort inondation et une route départementale d'envergure traverse la commune. Ce site a été retenu puisqu'il est facilement aménageable en raison de sa topographie plate.

Il convient de souligner que la mairie se situe à moins de 300 m.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global de 6 à 8 logements.

LOCALISATION	Le secteur est situé au Nord-Est du centre-bourg. Il est longé par deux routes départementales : le RD 26 au Nord-Ouest et le RD 326 au Sud.		
SURFACE CONCERNÉE	0.79 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	6 à 8 logements
DENSITÉ MAXIMALE	12 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Publique
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé puisque mis à la disposition d'un agriculteur par la mairie.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements - Renforcer les équipements publics du territoire		
PARTICULARISME	- Le secteur de projet vise une mixité des fonctions puisqu'il est envisagé l'aménagement d'un équipement public de type salle des fêtes - La végétation aux abords de l'opération est remarquable avec la présence de nombreux arbres. Le projet prévoit la plantation de deux arbres "signal" pour poursuivre la végétalisation du secteur.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la RD et accès regroupé à aménager	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie une production de fourrage. Cependant, en raison de sa faible emprise, l'impact sur l'activité agricole est moindre.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire. La ZNIEFF de type 1 "Arize et Affluent en Aval de Cadarcet" se situe à proximité du secteur de développement. Les haies existantes seront préservées, une nouvelle haie devra être aménagée en bordure avec l'espace agricole. Ainsi les fonctions écologiques du site sont maintenues par ailleurs et les continuités resteront fonctionnelles.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les Bourgs comme La Bastide-de-Besplas participent à hauteur de 32 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la route départementale.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de La Bastide-de-Besplas.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Participation à la vie du village Aménagement d'un équipement public
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement prioritaire pour la commune sur un foncier lui appartenant, se retrouve en extension urbaine sur le secteur agricole. Sur site aucune contrainte environnementale majeure n'est recensée. Aucun risque identifié sur le secteur.

Mesure ERC

L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

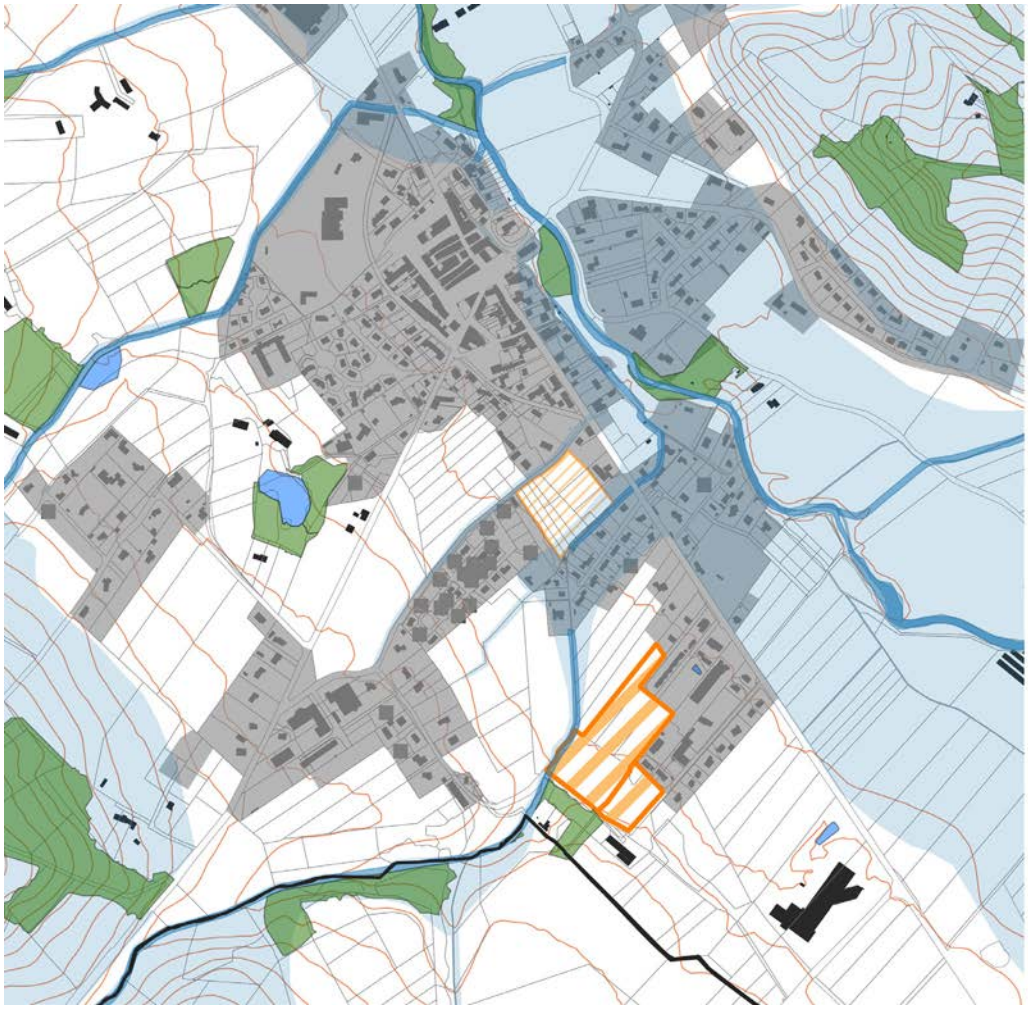
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

LE FOSSAT

SECTEURS 1AUA ET 1AUB

OAP N°10 : MONGEA











Ce secteur de projet, à destination principale d'habitat, est l'unique projection d'accueil démographique de la commune. Découpé en plusieurs phases, il permet de répondre à une évolution raisonnée et organisée par strates autour d'une voirie connectée et structurante.

Le site est facilement aménageable en raison de sa topographie plate. De plus, il s'agit d'un foncier en partie public.

La crèche intercommunale va être implantée sur ce secteur afin de renforcer l'offre petite enfance du territoire.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global maximal de 35 logements.

LOCALISATION	Le secteur est situé au Sud du centre-bourg du Fossat. Le site est longé par le chemin du Mongea		
SURFACE CONCERNÉE	2,55 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	30 à 35 logements
DENSITÉ MAXIMALE	15 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Publique (1AUa) et Privée (1AUb)
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa et 1AUb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu, aucune parcelle n'est déclarée à la PAC en 2021.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements - Diversification du parc de logements		
PARTICULARISME	- Le secteur de projet a été découpé en plusieurs phases afin de prioriser et s'assurer d'une continuité dans l'urbanisation. - Il est attendu un projet à haute valeur environnementale se rapprochant du Label "Eco-Quartier".		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la RD et le chemin de Mongea et voirie interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le développement de ce secteur permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Le secteur n'est impacté par aucune contrainte environnementale réglementaire et ne remet en cause aucune continuité écologique identifiée dans la TVB.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site est entouré d'éléments constituant de la Trame Verte et Bleue Locale : le ruisseau du Carol à l'Ouest et un boisement au Sud. Ces éléments sont protégés dans le projet de PLUi. L'OAP prévoit l'aménagement d'un espace vert à proximité du ruisseau et aucun aménagement n'est prévu sur le bois existant. Le projet prévoit le maintien des haies existantes ainsi que la plantation de nouvelles haies aux franges de la zone.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Le développement est phasé dans le temps. Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les communes pôles comme Le Fossat participent à hauteur de 54 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53 % la consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la route communale et sur la départementale en utilisant un accès existant. Un emplacement réservé est créé est prévoit l'agrandissement du chemin de Mongea.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont calibrés pour cette nouvelle population et ces nouveaux logements. Une crèche sera implantée à proximité immédiate de la zone.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population en centre-bourg
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Participation à la vie du village, secteur intégrer au tissu urbain du centre
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Limitation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création de circuits de mobilité douces et d'un réseau viaire interne
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- [x] Éviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement conséquent pour la commune, il vise une optimisation complète des réseaux et de l'espace urbanisé existant. Il s'agit d'une propriété foncière communale dont l'aménagement est phasé en deux.

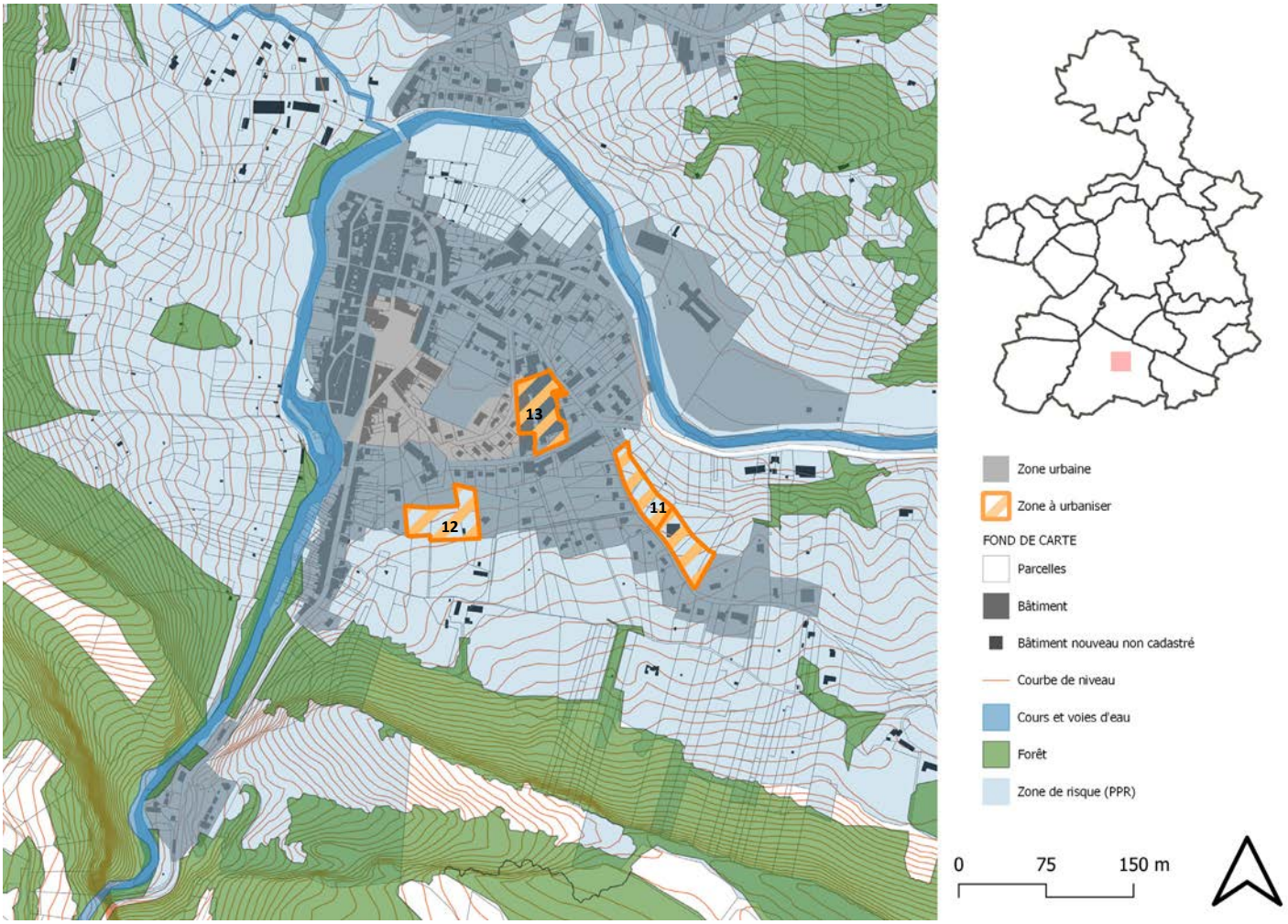
Mesure ERC

Dans le cas présents, les orientations cadres permettent d'affiner les bons critères d'implantation, et tout concorde à conclure à l'absence complète d'impact et même à l'amélioration de la situation existante. Des linéaires de haies d'une belle épaisseur permettront de relier le Nord et le Sud vers le cours d'eau.
La commune souhaiterait viser un label de type écoquartier pour ce secteur.
La parcelle concernée par la zone PPR est dédiée à l'aménagement d'un "espace naturel ou jardiné".

Le Mas-d'Azil

secteurs 1AUa, 1AUb et UP

OAP n°11, n°12 et n°13



Le Mas d'Azil dispose de trois secteurs de développement avec leurs caractéristiques propres :

Le premier se situe au lieu-dit Founbarascou, longé par la route de Caoue. Il est classé en zone bleue glissement de terrain dans le PPR communal. L'aménagement de ce site prévoit la réalisation de 10 à 15 logements. Il est phasé en deux afin d'avoir une progressivité dans l'aménagement de la zone.

Le second se situe à proximité immédiate des équipements du centre. Le site ambitionne de diversifier l'offre d'hébergements à destination des personnes âgées par l'aménagement d'une résidence autonomie. Ce nouvel équipement vient compléter l'offre existante de la résidence Le Souleihou. Le terrain est classé en zone bleue à risque glissement de terrain. Le terrain est desservi par le chemin de Pey-Boué.

Enfin, la dernière OAP concerne la fiche "Dedieu" du Mas-d'Azil. L'OAP s'appuie sur une étude menée par la commune afin d'accompagner la reconquête de cet espace central. Une mixité des fonctions est attendue sur le site. Elle est en partie propriété communale et en partie privée. Elle accueille aujourd'hui plusieurs activités : un musée, des associations, des activités artisanales et des logements. Le secteur est classé comme zone bleue à risque crue torrentielle.

OAP N°11 : FOUNBARASCOU





OAP N°12 : PEY-BOUÉ





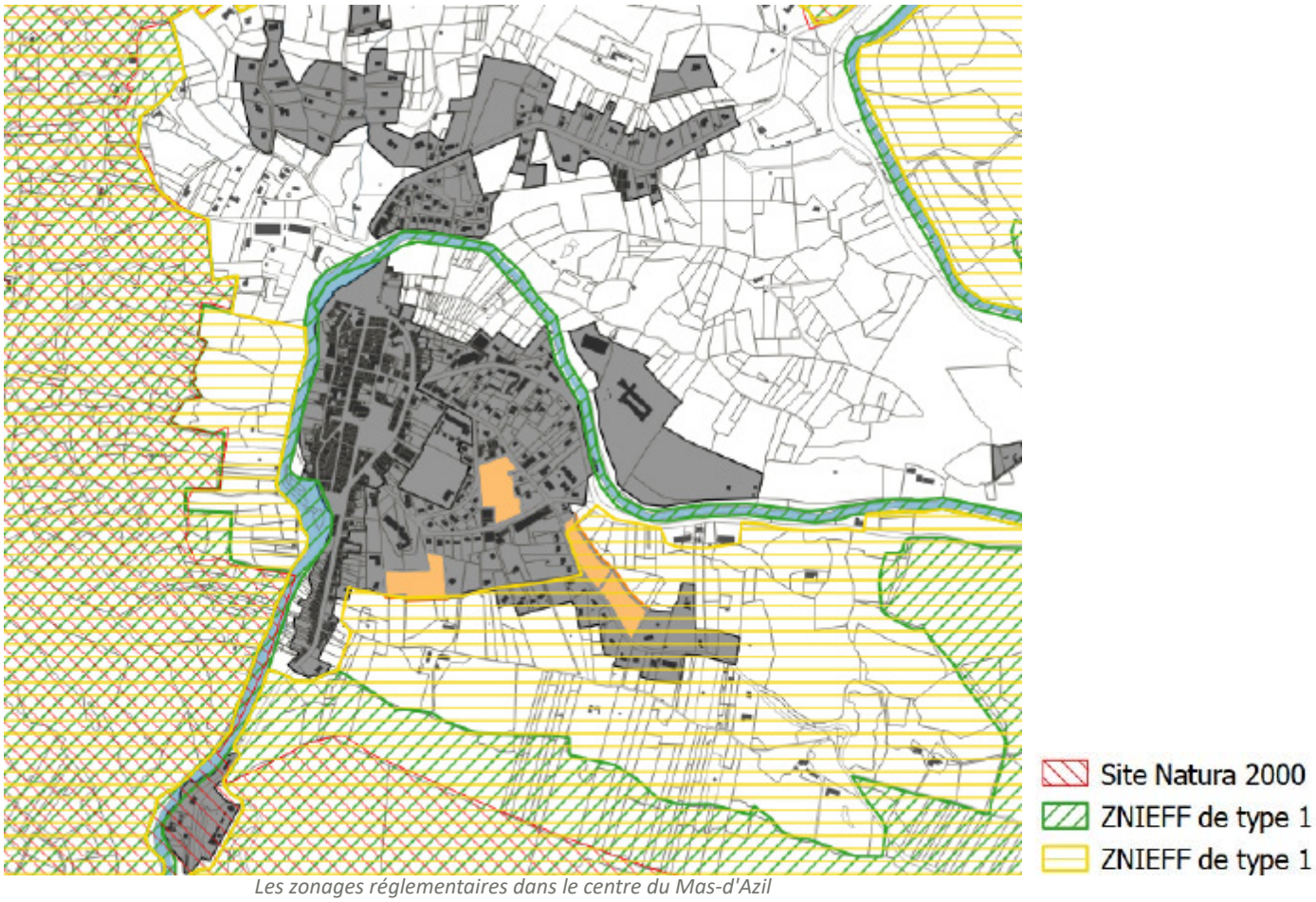
OAP N°13 : LA FRICHE





LOCALISATION	Les secteurs de développement se situent tous au Sud de la commune, le Nord ne pouvant être aménagé en raison de la présence de la Lèze. Il faut noter qu'ils se situent tous à proximité du centre et en continuité des espaces urbanisés.		
SURFACE CONCERNÉE	1.10 ha 0.78 ha 0.85 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	10 à 15 logements 23 à 25 logements 10 logements
DENSITÉ MAXIMALE	12 logements/ha 30 logements/ha 15 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée Publique et privée Publique et privée
CONTEXTE URBAIN	Intégré au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa et 1AUb 1AUa UP
FOCUS SUR LES SECTEURS CIBLÉS			
USAGE ACTUEL DU SITE	Les deux premiers sites ont une vocation agricole. Des constructions sont présentes sur le site de l'OAP n°11. Le troisième site est actuellement artificialisé.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements - Diversifier l'offre de logement à destination des personnes âgées - Reconstruire la ville sur elle même en réhabilitant les friches industrielles - Rechercher la mixité des fonctions et usage dans le tissu urbain.		
PARTICULARISME	- Le site a été phasé afin de répondre aux préconisations des Services de l'État et des réalités de l'évolution des besoins exprimés sur la commune - Le site de l'OAP n°11 est actuellement constructible dans le PLUi de l'Arize, des demandes d'autorisations sont en cours sur ce site, on constate également l'implantation de constructions sur une partie de ce secteur - Pour l'OAP n°12, un emplacement réservé a été matérialisé afin de prévoir la desserte future		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la route communale et voirie interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Collectif Collectif Collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des prairies. La commune du Mas d'Azil dispose d'une biodiversité remarquable, ainsi plusieurs zonages réglementaires sont présents sur la commune : La zone Natura 2000 de Queirs du Mas d'Azil et de Camarade, grottes du Mas d'Azil et de la carrière de Sabarat, une ZNIEFF de type I : Le Plantaurel du Mas d'Azil à l'Ariège et une ZNIEFF de type II : Le Plantaurel. La zone Natura 2000 et la ZNIEFF de type I sont évitées. Seule l'OAP n°11 est couverte par la ZNIEFF du Plantaurel, elle prévoit le maintien de la végétation existante pour protéger les caractéristiques de la ZNIEFF.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site est concerné par les enjeux de TVB qui l'entourent (prairie). Les OAP prévoient la plantation de haies en extérieur et en intérieur dans les projets d'aménagements afin de reconstituer des corridors de circulation de la faune et de la flore.
CONSOMMATION D'ESPACE	Le développement est phasé dans le temps. Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les communes pôles comme Le Mas-d'Azil participent à hauteur de 54 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53 % la consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur les routes communales et emplacement réservé identifié par la commune pour répondre à la desserte interne. Un cheminement piéton permettant d'accéder directement au centre-ville sera aménagé pour l'OAP n°12.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont calibrés pour cette nouvelle population et ces nouveaux logements.



Les zonages réglementaires dans le centre du Mas-d'Azil

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population en centre-bourg
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Participation à la vie du village, secteur intégrer au tissu urbain du centre
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Limitation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création de circuits de mobilité douces et d'un réseau viaire interne
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteurs de développement conséquents pour la commune mais faisant l'objet d'un phase à l'urbanisation, il vise une optimisation complète des réseaux et de l'espace urbanisé existant. Les projets visent à diversifier l'offre de logement et à offrir des hébergements à destination des personnes âgées par la création d'une résidence autonomie.
La mobilisation de la friche permet de valoriser un espace en coeur de ville aujourd'hui sous-exploité.

Mesure ERC

Dans le cas présents, les orientations cadres permettent d'affiner les bons critères d'implantation, et tout concorde à conclure à l'absence complète d'impact et même à l'amélioration de la situation existante.
L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

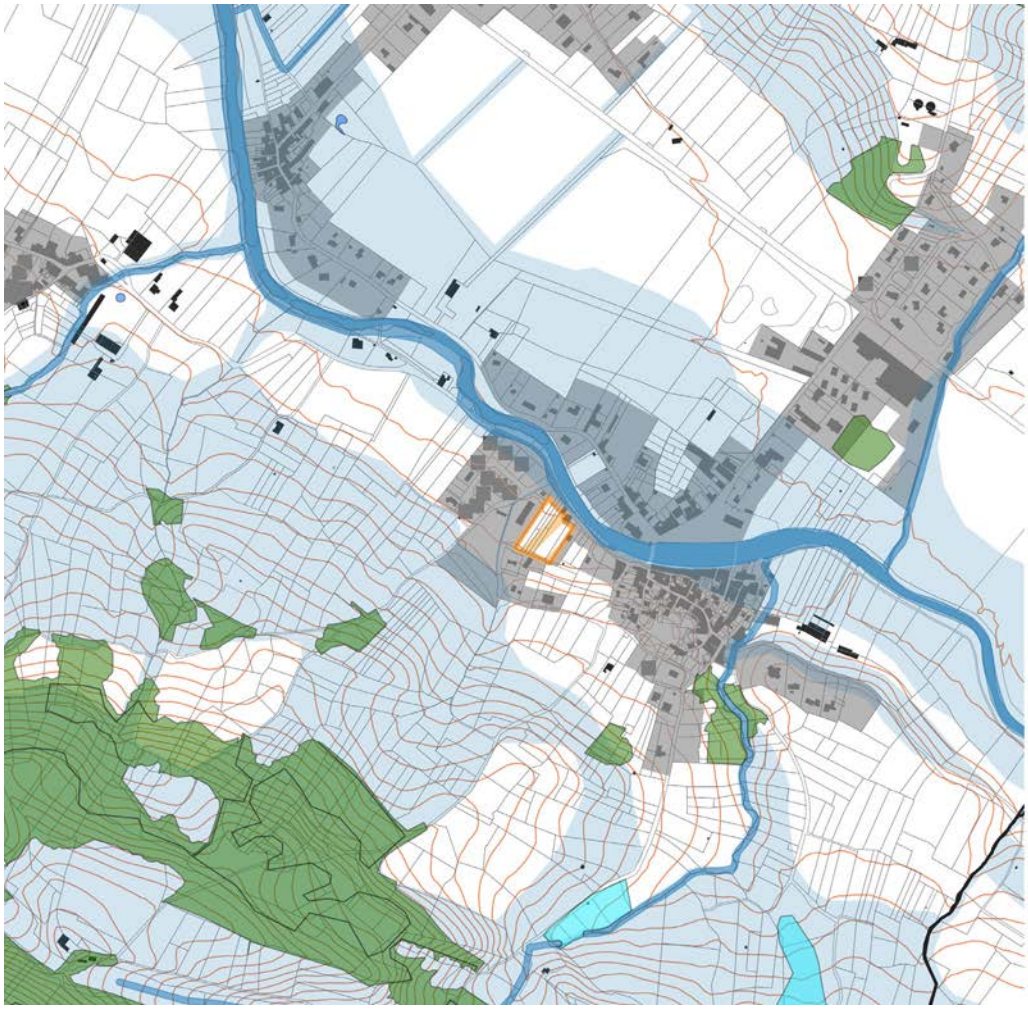
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

LES BORDES-SUR-ARIZE

SECTEUR 1AUA

OAP N°14 : LE VILLAGE











Ce secteur de projet, à destination principale d'habitat, est l'unique projection d'accueil démographique de la commune. Il s'agit d'une propriété communale insérée au sein de l'enveloppe urbaine.

Le site est une prairie avec une pente vers le nord, en direction de l'Arize. De la végétation arborée s'étend le long de la limite sud et dans une partie du site, au nord-ouest

Les ateliers municipaux se situent à proximité de la zone.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global de 4 à 6 logements.

LOCALISATION	Situé à l'ouest du centre-bourg de Les Bordes-sur-Arize et au sud de l'Arize, le secteur est proche de la route de Lagremounal, à l'est, et de la route du cimetière et du chemin de la Fontaine à l'ouest.		
SURFACE CONCERNÉE	0.48	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	4 à 6 logements
DENSITÉ MAXIMALE	12 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Publique
CONTEXTE URBAIN	Intégré au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu mais non cultivé.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- La commune se fait accompagner par le CAUE dans sa réflexion sur l'aménagement de la zone, la volonté des élus est d'aménager un véritable quartier qualitatif laissant une place importante aux espaces verts pour limiter l'imperméabilisation des sols. - La maison d'habitation située au nord de l'opération est en cours de réhabilitation par la commune en aménageant deux logements collectifs pour diversifier l'offre de logements.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voirie communale et voirie interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Deux ZNIEFF sont présentes à proximité du site : La ZNIEFF de type I- Le Plantaurel du Mas d'Azil à l'Ariège et la ZNIEFF de type II : Le Plantaurel. L'aménagement de la zone évite ces zonages et n'altère en rien le fonctionnement écologique de ces espaces.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant).		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les Bourgs comme Les-Bordes-sur-Arize participent à hauteur de 32 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la route communale, une voirie interne sera à aménager.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg des Bordes-sur-Arize.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- [x] Éviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement pour la commune, se retrouve intégré au coeur du tissu urbanisé du territoire. Le choix de ce secteur permet de créer un lien avec le quartier présent plus à l'ouest récemment aménagé.

Mesure ERC

L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

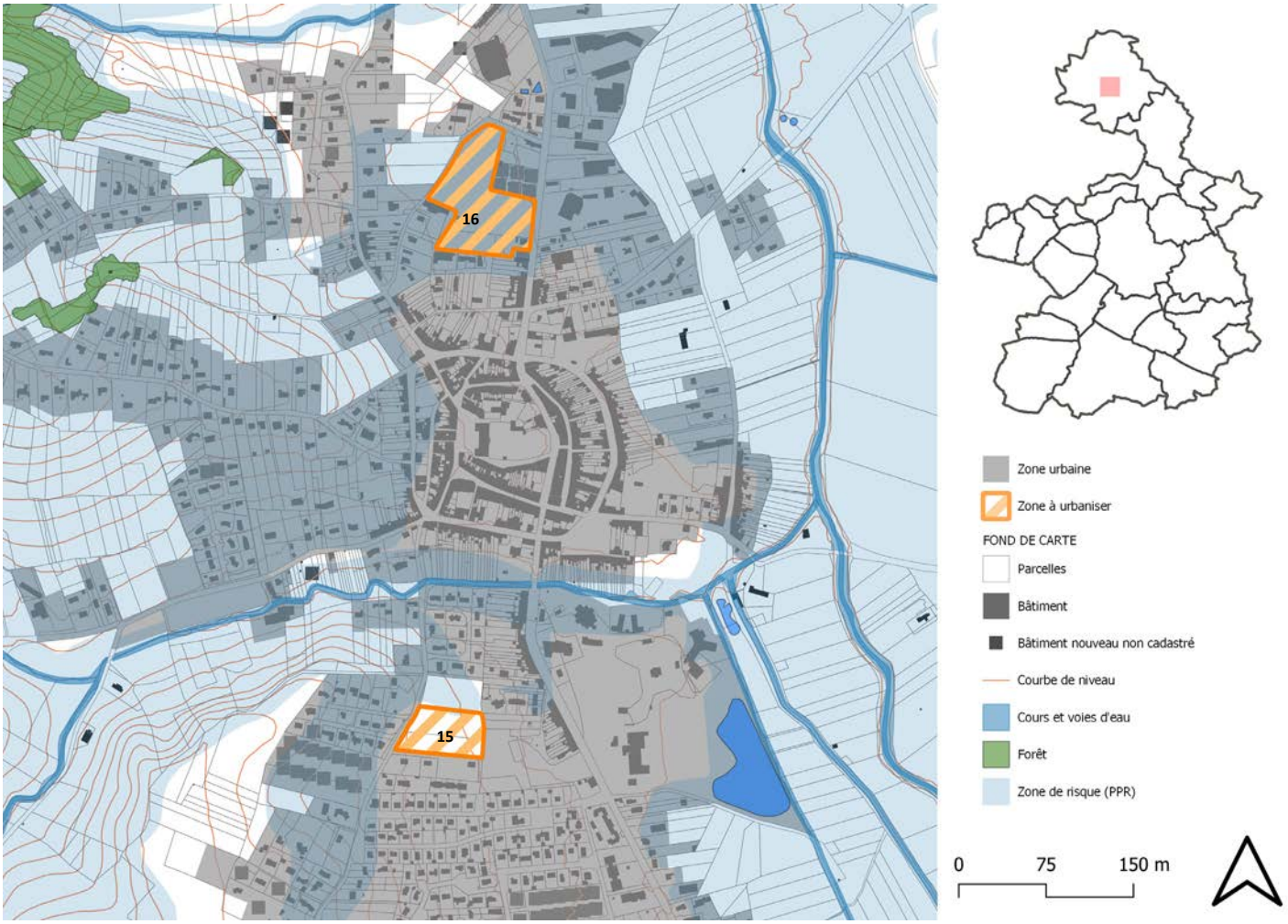
Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

La parcelle concernée par la zone PPR est dédiée à l'aménagement d'un "espace naturel ou jardiné".

LÉZAT-SUR-LÈZE

SECTEUR UC ET 1AUA

OAP N°15 ET N°16 : LE VILLAGE



Deux secteurs de développement ont été déterminés sur la commune de Lézat-sur-Lèze.

Le premier concerne un espace situé en interstice du tissu urbain qui n'a pu faire l'objet de projet en raison de la rétention foncière effectuée par les propriétaires. Cependant, il s'agit d'un foncier intéressant pour la collectivité en raison de son emplacement au cœur du tissu urbain, à proximité des équipements communaux et desservi par l'ensemble des réseaux.

La commune a donc ciblé son développement sur cet espace et mobilisé les outils fiscaux existants pour encourager l'urbanisation de ce secteur. Au cours dernières années, l'urbanisation autour du site s'est développée sous des opérations de lotissements successives favorisant l'aménagement de maisons individuelles.

La commune souhaite avoir un droit de regard sur l'urbanisation de ce quartier et souhaite apporter davantage de convivialité au site par l'aménagement un grand espace public végétalisé.

Le deuxième site de développement de la commune est celui de la friche située en entrée de ville. La commune est en train de mener des études sur la faisabilité du réinvestissement de cet espace. Dans le cadre du PLUi, il s'agit du plus important site de développement puisqu'il prévoit l'aménagement de 80 logements sur cet espace.

Pour l'aménagement du site, les élus se sont inspirés de l'opération située sur la commune limitrophe de Saint-Sulpice-sur-Lèze qui encourage la mixité des formes et des fonctions urbaines. C'est dans cet esprit que ce secteur devra être aménagé.

Les deux sites de développement du territoire se trouvent à proximité immédiate du centre-ville et permettent de placer les habitants au plus proche des fonctions de la cité.

OAP N°15 : FERRUS ET MONICART





OAP N°16 : LA FRICHE





LOCALISATION	Situé au sud du centre-bourg de Lézat-sur-Lèze, le secteur n°15 est longé à l'ouest par le chemin de Ferrus et Monicart et par une voie privée au sud. Le site n°16 est un espace de densification situé au nord du centre-bourg du Lézat-sur-Lèze. Il est longé par la route départementale D919 à l'est, par la rue Jean Merlet au sud et par le chemin de Saint-Antoine à l'ouest et au nord.		
SURFACE CONCERNÉE	1.01 ha 2.27 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	15 à 20 logements 70 à 80 logements
DENSITÉ MAXIMALE	15 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée Publique
CONTEXTE URBAIN	Intégré au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUb UP
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu et les parcelles sont cultivées en prairie. Le second site est anthropisé, il s'agit d'une ancienne usine qui n'a plus d'usage.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements - Diversifier l'offre de logement à destination des personnes âgées - Reconstruire la ville sur elle-même en réhabilitant les friches industrielles - Rechercher la mixité des fonctions et usages dans le tissu urbain.		
PARTICULARISME	- Les secteurs de développement sont phasés dans le temps afin d'anticiper l'arrivée des nouveaux ménages sur le territoire, - Pour la réhabilitation de la friche, il a été choisi de conserver un bâtiment existant dont la forme témoigne du passé industriel du site pour maintenir la mémoire collective du site. - Des commerces et services sont attendus sur le secteur, en particulier en bordure de l'avenue de Toulouse pour dynamiser ce pôle commercial d'entrée de ville. - Pour le premier site, des perspectives paysagères intéressantes existent sur le village et le clocher de l'église, l'aménagement de la zone devra respecter ces vues. Lors de la définition des Périmètres Délimités des Abords, il a été fait le choix de maintenir le terrain dans le Périmètre de protection des Monuments Historiques pour s'assurer d'un aménagement harmonieux et qualitatif de la zone.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la RD et voirie interne à créer. Aucun accès sur la route départementale (hors piétionner) est prévu.	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et intégré au tissu urbain, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des prairies sur l'OAP n°15, mais il s'agit d'un foncier qui se retrouve complètement enclavé au sein de la zone urbaine. Des conflits d'usages peuvent exister avec la circulation des engins agricoles ou la cohabitation entre agriculture et habitat.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Les sites de développement sont exclus de tout zonage réglementaire. Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent. La végétalisation existante est protégée. Pour le secteur de la friche, le projet prévoit la désimperméabilisation d'une grande surface, permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Un espace vert sera aménagé sur l'OAP n°15 permettant de créer un espace de respiration au sein d'un tissu urbain dense.
CONSOMMATION D'ESPACE	Le développement est phasé dans le temps. Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les communes pôles comme Lézat-sur-Lèze participent à hauteur de 54 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53 % la consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur les routes communales. Des emplacements réservés ont été matérialisés pour définir des circulations piétonnes.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont calibrés pour cette nouvelle population et ces nouveaux logements. L'implantation de nouveaux commerces est envisagée sur la zone.

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population en centre-bourg
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Participation à la vie du village, secteur intégrer au tissu urbain du centre
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Limitation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création de circuits de mobilité douces et d'un réseau viaire interne
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteurs de développement conséquents pour la commune mais faisant l'objet d'un phase à l'urbanisation, ils visent une optimisation complète des réseaux et de l'espace urbanisé existant. Les projets visent à diversifier l'offre de logement existante.
La mobilisation de la friche permet de valoriser un espace en coeur de ville aujourd'hui non utilisé et de dynamiser l'entrée de ville.

Mesure ERC

Dans le cas présents, les orientations cadres permettent d'affiner les bons critères d'implantation, et tout concorde à conclure à l'absence complète d'impact et même à l'amélioration de la situation existante.
L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

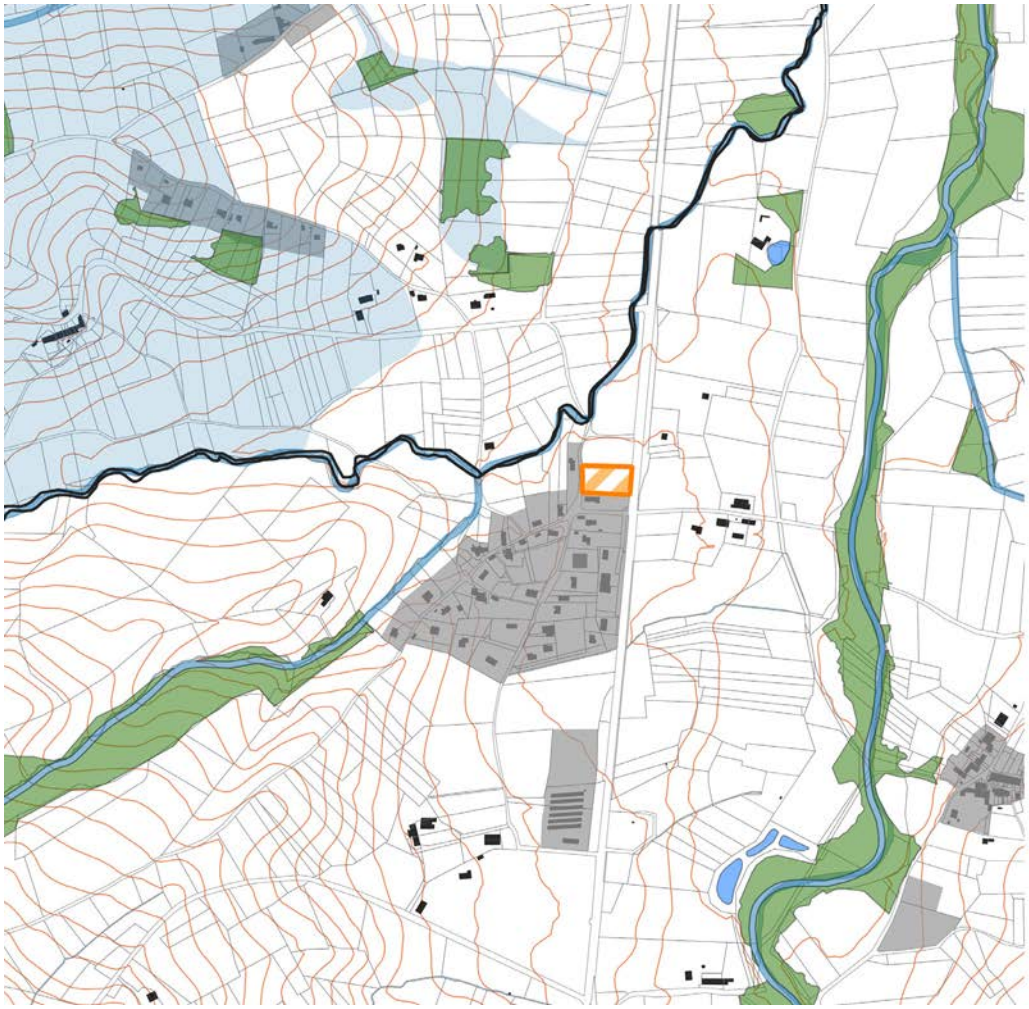
La parcelle concernée par la zone PPR est dédiée à l'aménagement d'un "espace naturel ou jardiné".
L'aménagement d'un espace vert public central est attendu sur le site.

JUSTIFICATION DES CHOIX

PAILHÈS

SECTEUR 1AUA

OAP N°17 : LE VILLAGE









Ce secteur de projet se situe au Nord du bourg de Pailhès, le long de la route de Toulouse, en continuité avec le hameau de Ruquet.

Il s'agit d'un terrain qui est actuellement occupé par une activité de maraîchage dont les propriétaires ont installé des constructions légères.

Il s'agit du seul secteur du territoire où les habitations légères qui constituent l'habitat permanent des utilisateurs sont autorisées.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global maximal de 8 logements légers afin de créer un véritable hameau léger.

LOCALISATION	Le site est situé au nord du centre-bourg de Pailhès. Il est longé par la route départementale D919 à l'est et par la route D39 au nord.		
SURFACE CONCERNÉE	0.33 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	6 à 8 logements
DENSITÉ MAXIMALE	20 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est occupé par une activité maraîchère, de nombreuses installations légères sont installées sur le terrain.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Répondre aux besoins en logements - Proposer de nouvelles formes d'habitats - Limiter l'impact du développement sur les terres agricoles et naturelles		
PARTICULARISME	- Le secteur à vocation à accueillir de l'habitat léger pour répondre à une forte demande sur le territoire d'Arize Lèze.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voirie communale du lotissement et voirie interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Une transition végétale sera garantie le long des limites sud et ouest grâce à la préservation des espaces verts et aux plantations, afin de maintenir les connexions écologiques existantes. Le petit bois en bordure ouest est protégé et conservé.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les Bourgs comme Pailhès participent à hauteur de 32 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la voirie du lotissement qui permet d'accéder à la route départementale.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le projet permet de pérenniser une activité de maraîchage sur le territoire.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- [x] Éviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Choix du secteur

Secteur de développement pour la commune se situant le long de la route départementale en entrée de village. L'aménagement du site va permettre la création d'un hameau d'habitation légère permettant de limiter l'imperméabilisation du sol.

Mesure ERC

Le secteur Nord-est exclu de l'OAP et de la constructibilité par une zone A afin de limiter la consommation d'espaces et de restituer cet espace à une production agricole.
L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue. L'impact paysager depuis la route départementale devra être atténué par la plantation d'essences locales.

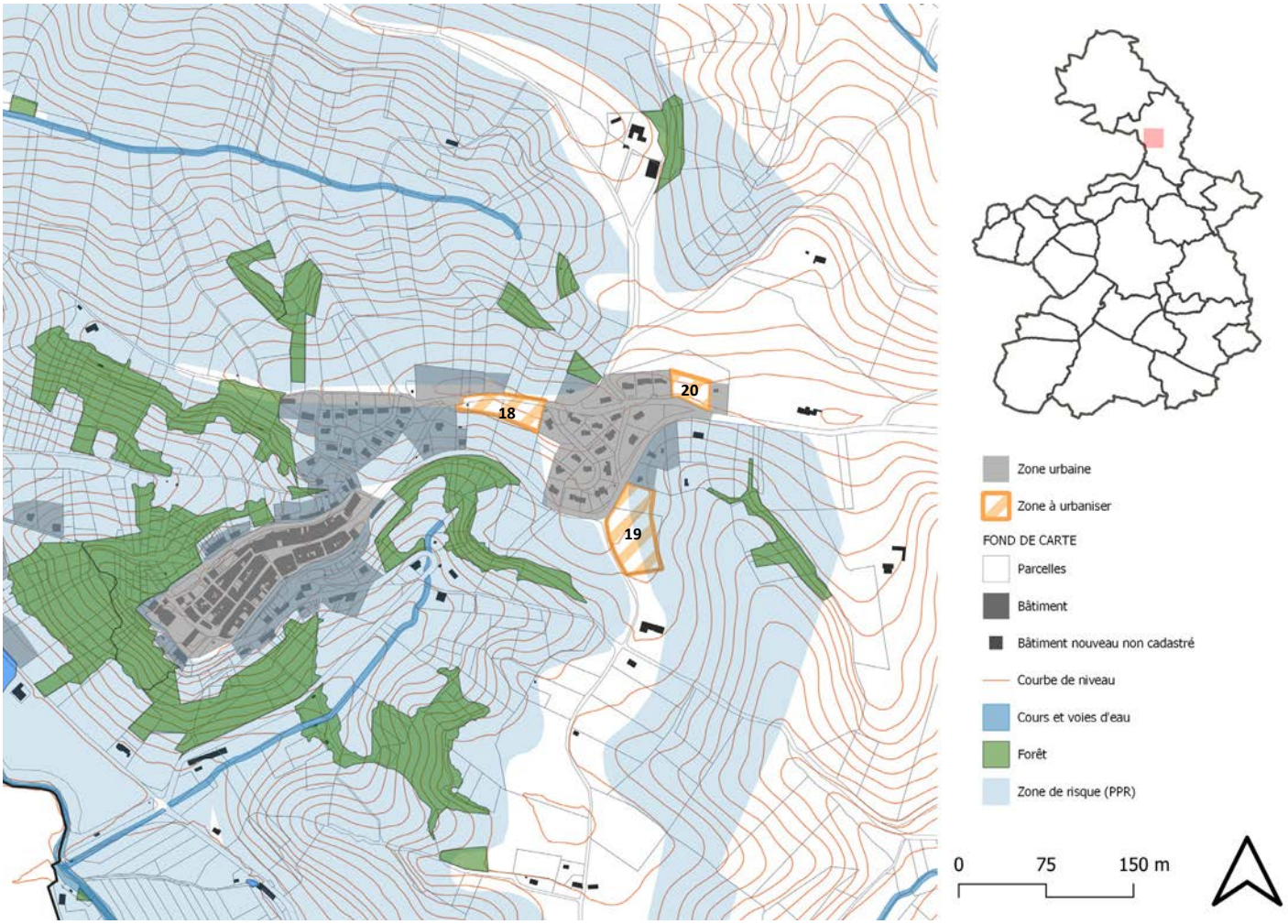
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

SAINT-YBARS

SECTEURS 1AUA, 1AUB ET 1AUC

OAP N°18, N°19 ET N°20 : LE VILLAGE



Trois secteurs de développement ont été définis sur la commune de Saint-Ybars. Son aménagement est fortement contraint en raison de la présence du risque glissement de terrain et de la topographie du site qui rend difficiles les aménagements.

Le premier site de développement (OAP N°18) est le plus proche du village, il permet d'effectuer une continuité dans l'urbanisation en reliant deux espaces aménagés. Seule la partie haute du terrain peut être aménagée puisque la partie base est concernée par un risque fort mouvement de terrain. Il est prévu la réalisation de 4 habitations sur cet espace. Le terrain est intégré au Périmètres Délimités des Abords en raison de sa vue remarquable sur la Bastide de Saint-Ybars.

Le second site (OAP n°19) se situe à l'Est du centre-bourg et au Sud du lotissement les Naudettes. C'est le plus important espace de développement du terrain, puisqu'il est envisagé l'accueil de 13 logements maximum sur ce site. Une légère pente vers le Sud est existante. Il bénéficie de points de vue sur le grand paysage et les Pyrénées intéressants.

Enfin le dernier site se situe en continuité des espaces urbanisés. Une "chapelle" est présente à l'Est du secteur, la commune souhaite valoriser ce patrimoine. Il est envisagé l'aménagement de 4 habitations sur cet espace, aujourd'hui cultivé. En raison de sa morphologie, les terrains sont ouverts sur les grands paysages au Nord et sur les Pyrénées au Sud.

OAP N°18 : CHEMIN DU FOIRAIL





OAP N°19 : COUMONINES





OAP N°20 : CHAPELLE





LOCALISATION	Les sites est sont des espaces d'extension situés à l'Est du centre-bourg de Saint-Ybars et au centre de la commune.		
SURFACE CONCERNÉE	0.57 ha 1.03 ha 0.32 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	3 à 5 logements 11 à 13 logements 3 à 5 logements
DENSITÉ MAXIMALE	12 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa, 1AUb et 1AUc
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu, certaines parcelles sont cultivées.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Adaptation du tissu pour la préservation des vues - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Les sites ont été phasés dans le temps afin d'encadrer le développement de l'urbanisation.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur les routes communales	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des parcelles cultivées sur 2 des trois sites.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire. Une mare à proximité de l'OAP n°20 a été protégée. La végétation existante doit être maintenue et le site doit être végétalisé avec la plantation d'essences locales.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les Bourgs comme Saint-Ybars participent à hauteur de 32 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur les voiries communales. Aucun accès direct sur les voiries communales n'est envisagé.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Saint-Ybars.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- [x] Éviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Choix du secteur

Secteurs de développement pour la commune, se retrouve en accroche urbaine sur des secteurs peu impactés par le risque.
L'urbanisation est phase afin de s'adapter aux capacités communales.

Mesure ERC

Le maintien des éléments naturels (arbres, haies, mare, ...) est exigé pour limiter l'impact des projets.
L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

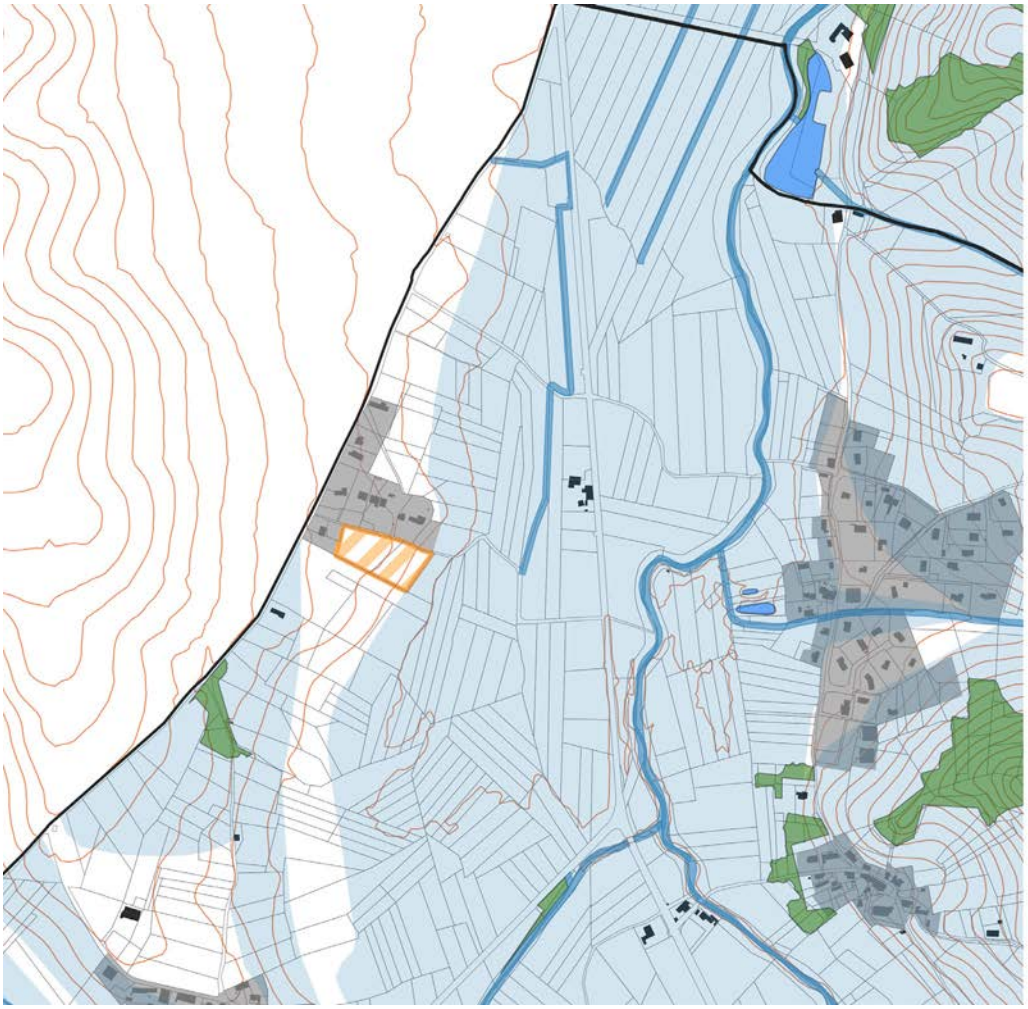
Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

Le maintien d'une persceptive paysagère sur le bourg est attendu afin de ne pas privatiser les paysages.

SAINTE-SUZANNE

SECTEUR 1AUA

OAP N°21 : LE VILLAGE







Ce secteur de projet, à destination principale d'habitat, est l'unique projection d'accueil démographique de la commune.

Le développement de la commune de Saint-Suzanne est largement impacté par le risque inondation qui couvre plus de la moitié de la commune. Ce secteur de développement est l'un des seuls sites de la commune à se trouver dans une zone blanche non concernée par le risque.

L'ensemble du projet vise à terme un accueil global maximal de 7 à 9 logements.

JUSTIFICATION DES CHOIX

LOCALISATION	Le site est un espace d'extension situé au nord-ouest du centre de Sainte-Suzanne et proche de la limite ouest de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé au nord par le chemin de Biquet, qui rejoint la route départementale D919 à l'est.		
SURFACE CONCERNÉE	0.84 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	7 à 9 logements
DENSITÉ MAXIMALE	9 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu, certaines parcelles sont cultivées.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- La définition de ce secteur de projet s'est faite de manière pensée et éclairée au regard de toutes les caractéristiques du hameau impacté, afin de consolider là où le potentiel réside, où la cohérence se démarque et où l'impact paysager est moindre.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale et voirie interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des prairies.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les villages comme Sainte-Suzanne participent à hauteur de 14 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la voirie communale qui permet de rejoindre la route départementale.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Sainte-Suzanne.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Seul secteur de développement pour la commune de Sainte-Suzanne, se retrouve en extension urbaine sur un hameau non concerné par le risque inondation, le centre-bourg ne pouvant se développer car étant concerné par un aléa rouge du PPR.

Mesure ERC

La plantation d'un arbre remarquable d'essence locale est attendue afin de marquer les entrées du futur quartier.
L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

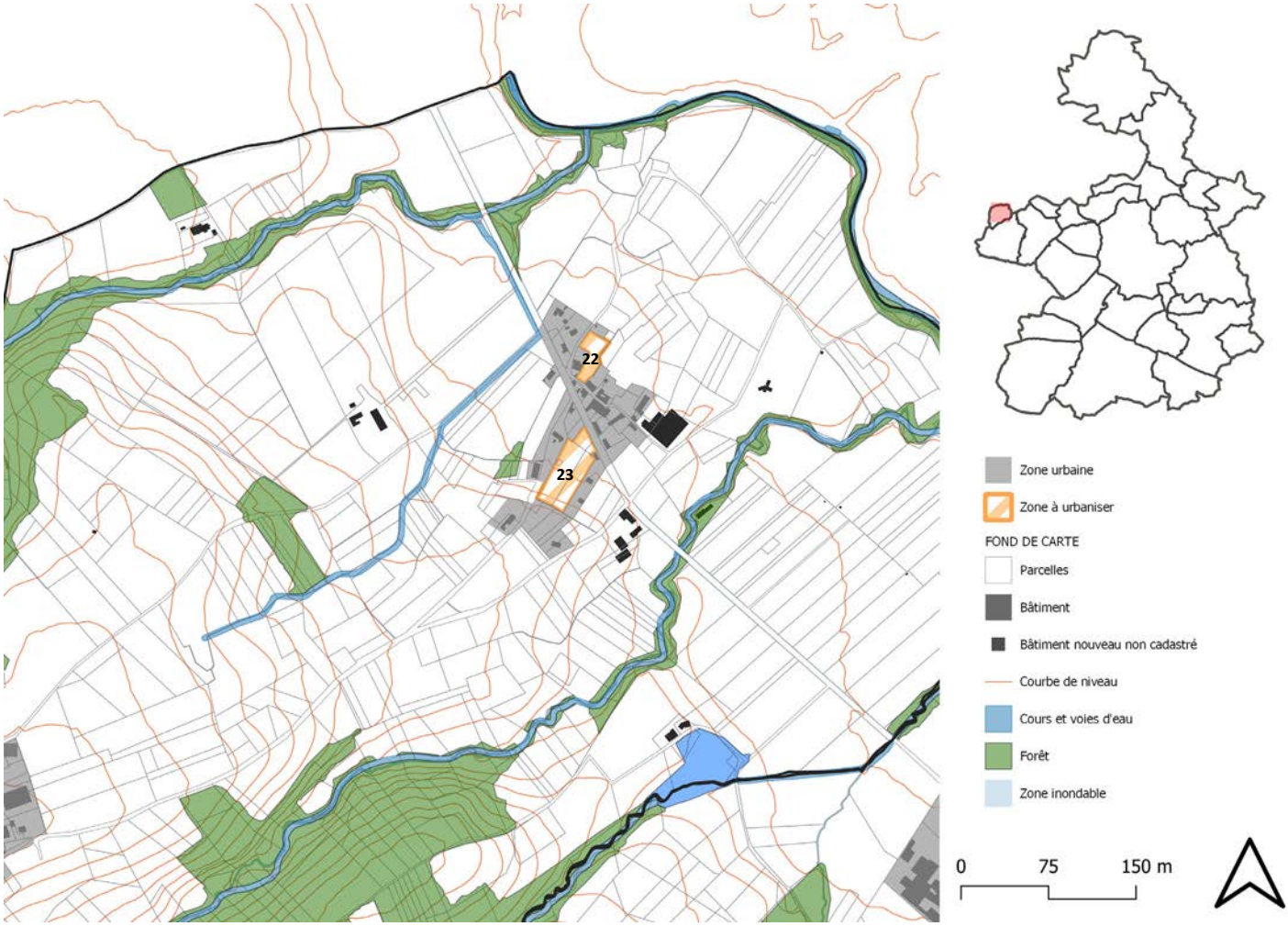
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

THOUARS-SUR-ARIZE

SECTEURS 1AUA ET 1AUB

OAP N°22 ET N°23 : LE VILLAGE



Deux secteurs de développement ont été déterminés dans le centre de Thouars-sur-Arize, il s'agit de deux fonciers inclus au sein de l'enveloppe urbaine. Ils sont facilement aménageable en raison de leur topographie et de la présence de tous les réseaux.

Le premier site se trouve à proximité immédiate de la mairie tandis que le second se situe de l'autre côté de la route départementale, à côté de l'Eglise.

OAP N°22 : LE VILLAGE





OAP N°23 : GRACIO





LOCALISATION	Le site n°22 est un espace d'extension situé dans le bourg de Thouars-sur-Arize, à la limite ouest de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé à l'ouest par le chemin Camp del Rey et au sud par la rue de Thouars Village, qui rejoignent la route départementale D628 au sud-ouest. Le site n°23 est marqué par une légère pente vers le nord-est.		
SURFACE CONCERNÉE	0.25 ha 0.71 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	3 à 5 logements 6 à 8 logements
DENSITÉ MAXIMALE	9 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa et 1AUb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu, certaines parcelles sont cultivées.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Répondre aux besoins en logements - Maintien de la végétation existante		
PARTICULARISME	- Les secteurs de projet sont phasés pour permettre un développement harmonieux du village. - L'OAP n°22 prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement manquant dans le centre-bourg.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur les routes communales et voirie interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des prairies sur les deux sites de développement.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire. Des arbres et une haie sont présents sur les secteurs, ces éléments végétaux sont protégés dans le cadre du projet.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les villages comme Thouars-sur-Arize participent à hauteur de 14 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur les voiries communales qui permettent de rejoindre la route départementale.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Thouars-sur-Arize.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Secteurs de développement conséquents pour la commune mais faisant l'objet d'un phase à l'urbanisation, ils visent une optimisation complète des réseaux et de l'espace urbanisé existant. Les projets visent à diversifier l'offre de logement existante.

Mesure ERC

L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

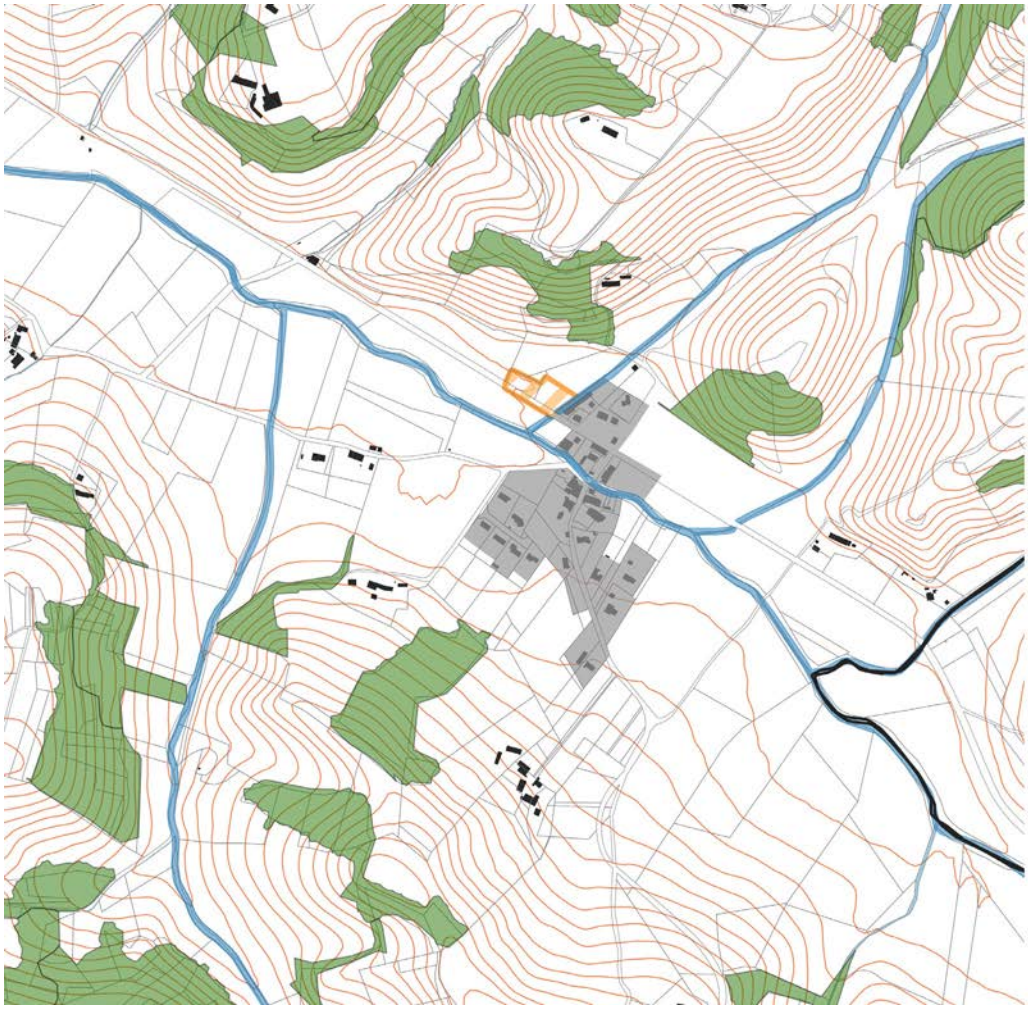
L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

VILLENEUVE-DU LATOU

SECTEUR 1AUA

OAP N°24 : LE VILLAGE











Il s'agit du seul secteur de développement de la commune. Son aménagement va permettre de requalifier l'entrée du village.

Cette opération s'inscrit dans une réflexion globale de revitalisation du centre de village, les études sont en cours.

Les élus souhaitent réaliser des aménagements afin de sécuriser les déplacements et le franchissement de la route départementale. Sont envisagés : l'aménagement de ralentisseurs, le recul des panneaux d'agglomérations pour intégrer l'urbanisation future de la zone.

LOCALISATION	Le site est un espace d'extension situé au nord du bourg de Villeneuve-du-Latou, à la limite nord-est de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé au sud par la route départementale D626A.		
SURFACE CONCERNÉE	0.32 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	3 à 5 logements
DENSITÉ MAXIMALE	9 logements/ha	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Accolé au tissu	**ZONAGE VISÉ**	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu, les parcelles sont actuellement utilisées pour faire pâturer les ânes d'une exploitation agricole de Saint-Ybars.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamisation du cœur de ville - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- La commune de Villeneuve-du-Latou réfléchir à l'aménagement général de son centre, les élus sont accompagnés par le CAUE.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la RD et voirie interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	À proximité immédiate du bourg et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG identifie des prairies sur les deux sites de développement.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Le secteur est en dehors de tout zonage réglementaire. Des arbres et une haie sont présents sur les secteurs, ces éléments végétaux sont protégés dans le cadre du projet.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce secteur s'inscrit dans un projet plus global où les villages comme Villeneuve-du-Latou participent à hauteur de 14 % à la production de logements. Le PLUi réduit de près de 53% la consommation d'espace (cf partie 7.1.5. Récapitulatif de la consommation d'espace).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la route départementale, mais un seul accès groupé doit être aménagé pour l'ensemble des construction.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Villeneuve-du-Latou.		

INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCE POTENTIELLE	
Socle géologique et climat	Augmentation de la surface imperméabilisée
Air et eau	Augmentation des besoins en eau potable et assainissement Zone non couverte par un risque identifié
Milieux naturels	Prairie ouverte
Faune et Flore	Herbage / Pâture
Démographie	Accueil d'une nouvelle population
Echanges	Augmentation des besoins de collectes et traitement des déchets Augmentation des consommations d'énergies
Moeurs et Codes	Maintien d'espace de pleine terre Plantation d'un arbre repère pour valoriser le patrimoine naturel local
Paysages perceptibles	Fermeture d'un espace ouvert (visuellement)
Santé	Augmentation de la dépendance à la voiture
Mobilité	Création d'accès regroupés sur un réseau calibré pour l'accueil de nouveaux logements
Cadre bâti	Densification du secteur
Production	Réduction de la surface agricole sur des terres à enjeux agricoles mais dont la proximité grandissante avec l'enveloppe urbaine rend complexe l'exploitation

MESURES PRISES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES DU PROJET

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Choix du secteur

Le secteur est situé en entrée de bourg et cherche à organiser la densification du site tout en soignant l'entrée de bourg. L'aménagement du site s'inscrit dans une démarche de valorisation complète du centre-bourg portée par la collectivité avec l'accompagnement du CAUE.

Mesure ERC

L'impact paysager est le plus important: la transition bâtie et végétalisée avec les espaces voisins est prévue.

L'ensemble des dispositions visent l'infiltration sur site des eaux pluviales.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre.

3.3. DES OAP SPÉCIFIQUES POUR LES PROJETS EN ZONE DE MONTAGNE

Des communes soumises à la loi montagne

Les dispositions de la Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 dite « loi montagne 2 », de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, s'appliquent aux communes de Camarade, Gabre, Le Mas-d'Azil, Montfa, Monesple, Pailhès et Sabarat et doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme intercommunal.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L 222-1 à L 222-27, ont pour objectif de concilier un développement de la montagne à travers le tourisme et les aménagements qui y sont liés avec le respect et la préservation de l'activité agricole et de l'environnement.

Elles précisent notamment que l'urbanisation doit se réaliser ***« en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants »*** (article L122-5 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, les élus ont fait le choix d'avoir la capacité d'accompagner l'installation des activités isolées dans l'espace rural et de leur permettre un développement mesuré. En effet des porteurs de projets d'hébergements insolites dans la commune du Mas-d'Azil, et d'un local associatif à Sabarat, se sont manifestés auprès des élus de la communauté de commune d'Arize-Lèze. Ces communes étant soumises à la loi montagne, et les terrains concernés étant situés en zones agricoles et naturelles et/ou en discontinuité des zones déjà urbanisées, des demandes de dérogations sont nécessaires pour urbaniser ces secteurs et permettre l'implantation et l'évolution d'activités de loisirs touristiques ou économiques au sein de la zone agricole.

Demande de dérogation

Article L.122-7 du Code de l'Urbanisme :
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, il est possible de déroger au principe de continuité, entre autres, lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude de discontinuité. Celle-ci est soumise, avant l'arrêt de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

L'étude doit justifier, ***« en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. »***

Nous apprécierons également la pertinence du projet et du site choisi au regard des enjeux portés par le PADD, dont les grands axes sont pour rappel :

AXE 1 : UN TERRITOIRE EN ÉVOLUTION CONSTANTE AU SERVICE DE SA POPULATION
- *1.1. Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée*
- *1.2. Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants*
- *1.3. Définir un projet de développement adapté aux enjeux du changement climatique et de santé publique*
- *1.4. Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous.tes*
- *1.5. 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
- *2.1. Protéger l'agriculture et accompagner son évolution*
- *2.2. Développer et renforcer les filières économiques du territoire*
- *2.3. Poursuivre et accompagner le développement des*

activités touristiques et de loisirs
2.4. Conforter l'offre commerciale du territoire
2.5. Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire

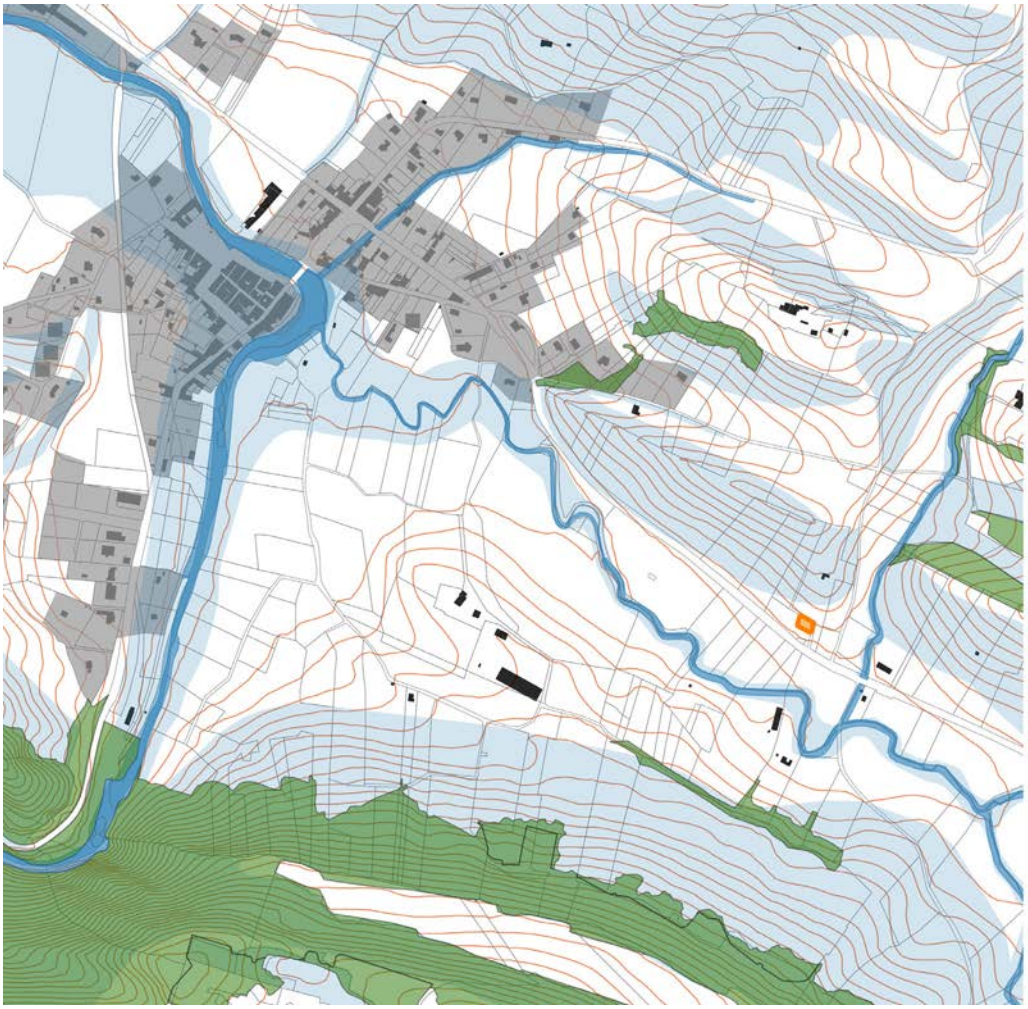
AXE 3 : DES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET HARMONIEUX
3.1. Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue
3.2. Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles
3.3. Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire
3.4. Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés
3.5. Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

En annexe du rapport de présentation, vous trouverez le dossier dédié aux commissions ayant pour but de fournir tous les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet au regard des objectifs de la loi Montagne et des enjeux portés par le PADD.

SABARAT

SECTEUR 1AUE

OAP N°25 : COUSTALAT











Le secteur concerné par le projet est situé dans l'angle Nord-Est de la parcelle, sur une surface de 400 m^2 environ.

Le sol de la parcelle est enherbé, des haies arbustives étoffées délimitent ses abords à l'Ouest et Nord. Au Sud, un fossé d'écoulement des eaux sépare le terrain de la route départementale. A l'Est une clôture marque la séparation avec la parcelle voisine et son chemin d'accès à la maison d'habitation implantée à l'arrière.

Le projet a pour objectif l'implantation d'un local, «une maison de la chasse», pour l'association communale de chasse agréée (ACCA) de Sabarat, propriétaire de la parcelle. La commune ne dispose actuellement pas de local pour les accueillir.

JUSTIFICATION DES CHOIX

LOCALISATION	Le site est un espace d'extension situé au nord du bourg de Villeneuve-du-Latou, à la limite nord-est de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé au sud par la route départementale D626A.		
SURFACE CONCERNÉE	0.04 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	1 local de 100 m² maximum
DENSITÉ MAXIMALE	1 local associatif	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Discontinu	**ZONAGE VISÉ**	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site actuel est entretenu, le site n'est plus exploité depuis son achat par l'association de chasse.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Régulation des milieux naturels de la commune - Participe à la dynamique associative de la commune - Participe aux échanges entre les communes de l'intercommunalité		
PARTICULARISME	- Deux constructions de type «mobil-home» ont été implantées sur le secteur de projet et plus vers l'Ouest toujours en fond de parcelle. Un chemin d'accès en terre battue a été créé sur la limite Est de la parcelle, suite à un accord administratif.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la RD et accès interne à créer	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	L'implantation du bâtiment sur cette parcelle en continuité de zones déjà urbanisées limite le mitage agricole. Son emprise de 400 m² dans un angle de la parcelle limite l'artificialisation du terrain, laissant la possibilité de remettre en culture le reste de la parcelle. Les exploitations voisines ne seront pas impactées par le projet, la parcelle n'étant en contact avec des parcelles cultivées que sur sa limite Ouest.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (boisements, cours d'eau, espaces ouverts et semi-ouverts/en mosaïque d'un seul tenant). Le site de projet n'est pas concerné par les classements en zone ZNIEFF et Natura 2000. Longeant la départementale, ses qualités écologiques sont moindres. Toutefois, il bénéficie de vues remarquables sur le Plantaurel et le paysage agricole, et s'inscrit lui-même dans un paysage typique qu'on peut contempler en particulier depuis le haut du versant concerné. Les haies arbustives masquent l'installation actuelle de containers. Ces dernières, continues et diversifiées, constituent des lignes repères dans le paysage agricole.		
CONSOMMATION D'ESPACE	La zone constructible, de part sa superficie limitée (400 m²) permet de limiter la consommation d'espace. Les constructions à venir dans le projet devront s'inscrire dans une emprise au sol de 100 m² maximum et respecter la règle de hauteur.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la route départementale, mais un seul accès groupé doit être aménagé pour l'ensemble des constructions.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le projet vise à renforcer le tissu associatif de la commune.		

Le Mas d'Azil

secteur 1AULa

OAP n°26 : Cap Del Pouech











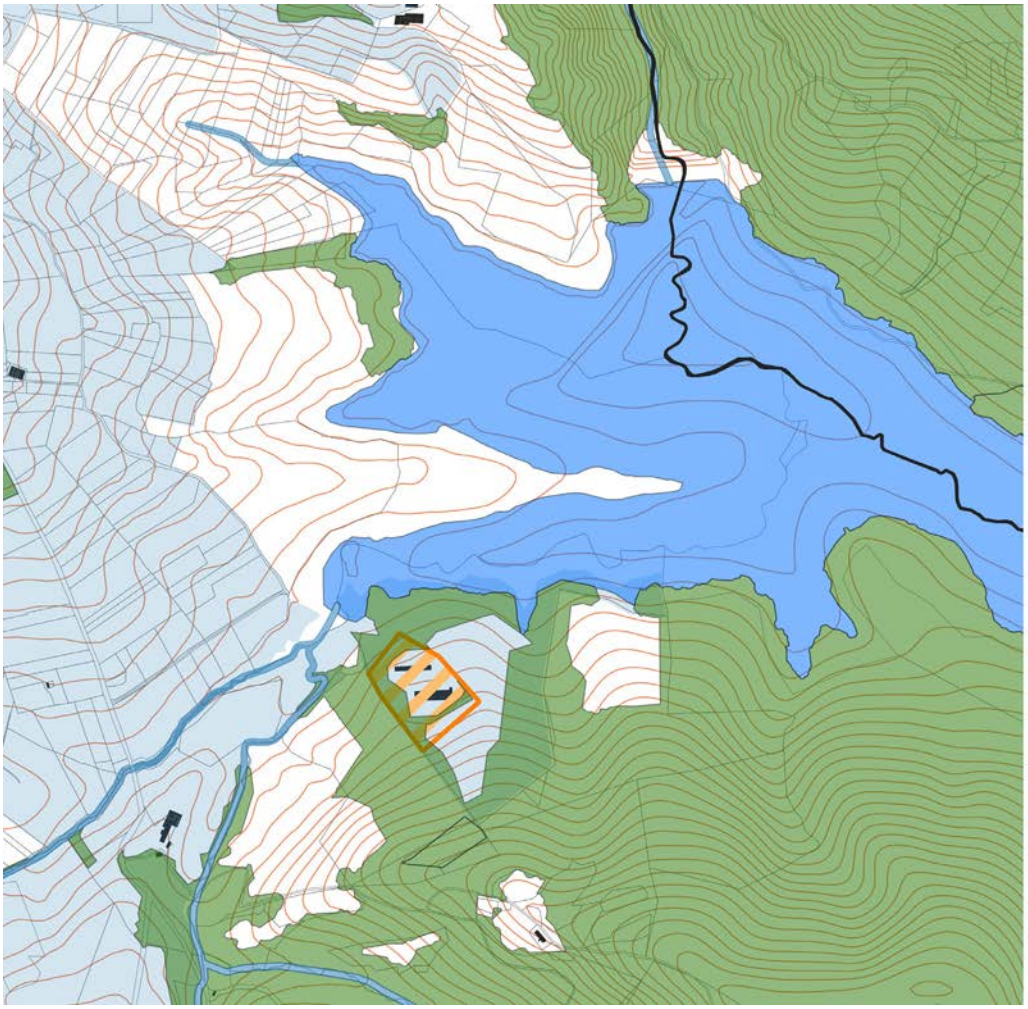
Le site de projet est situé à plusieurs centaines de mètres du bourg, isolé des zones urbaines existantes, sur le Cap del Pouech. Au sommet des reliefs du Plantaurel, il s'inscrit au cœur des paysages qui couvrent les coteaux du Massif entre continuités boisées et prairies permanentes.

On y accède depuis le bourg par une route, identifiée comme itinéraire de balade, passant par le dolmen du cap del pouech situé à proximité du site. De nombreux points d'attractivité ponctuent ces balades et sont présents à proximité, comme le dolmen du Cap del pouech situé sur la propriété de l'éco-domaine.

Le projet a pour ambition de proposer un lieu agritouristique, attirant les amateurs de Nature et d'Histoire, notamment par l'accueil d'hébergements insolites et saisonniers.

JUSTIFICATION DES CHOIX

LOCALISATION	Le secteur concerné par le projet est situé au Nord du domaine, à proximité de la route et des bâtiments existants, dans la partie boisée du domaine. On peut actuellement y accéder par un cheminement menant à la bergerie depuis la route au Nord.		
SURFACE CONCERNÉE	0.1 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	3 à 6 HLL
DENSITÉ MAXIMALE	/	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Discontinu	**ZONAGE VISÉ**	1AULa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site fait partie de la propriété privée d'un éco-domaine appelé le domaine du Cap del Pouech, de 30 hectares de terres. Celles-ci sont principalement couvertes de prairies et de boisements.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Soutien de l'activité agricole - Au service du développement d'un tourisme éco-responsable - Participe au maillage du territoire - Préservation et valorisation d'un patrimoine local		
PARTICULARISME	/		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Cheminement menant à la bergerie depuis la route communale au Nord	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Les terres sur lesquelles s'implante le projet ne sont plus cultivées et sont considérées comme non cultivables par la SAFER. L'emprise minime des roulottes et la possibilité de les déplacer permettent le maintien de prairies à cet endroit. Aucun impact n'est à signaler sur les pratiques des parcelles voisines, la route permettant d'accéder à la parcelle étant déjà actuellement empruntée régulièrement par du public. Le projet peut au contraire représenter une ressource pour l'hébergement de main d'œuvre agricole en saison.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site est couvert par les enjeux de TVB qui l'entourent (Cœur de biodiversité boisé). Le site de projet n'est pas concerné par les classements en zone ZNIEFF et Natura 2000.		
CONSOMMATION D'ESPACE	La zone constructible, de part sa superficie limitée (1000 m²) permet de limiter la consommation d'espace. L'implantation des roulottes (matériaux naturels et facilement démontables) et donc l'accueil du public se fera à proximité immédiate des bâtiments existants, où l'espace est déjà artificialisé et accueille du public.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la voirie communale, mais un seul accès groupé doit être aménagé pour l'ensemble des construction.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le projet vise à renforcer l'offre d'hébergements touristiques de la commune du Mas-d'Azil.		





Le site de projet est localisé à 3km du bourg, sur une propriété publique isolée des zones urbanisées existantes.

Il est situé à l'entrée du Bois du Mas qui borde le lac de Filheit. Ce dernier, d'une surface de 62 hectares, a été créé artificiellement en 1998 au creux des coteaux pour créer une retenue d'eau à vocation agricole (irrigation).

La parcelle accueillait autrefois une exploitation agricole. Lorsque l'activité a cessé, elle a été rachetée par l'institution interdépartementale pour la création et l'exploitation d'ouvrages de production d'eau brute en Ariège et Haute-Garonne (IICEOPEB). Plusieurs projets ont déjà été envisagés sur ce terrain pour l'implantation d'une activité touristique.

Le projet a pour ambition de proposer un lieu d'hébergements insolites haut de gamme en pleine Nature par le concepteur «Bleu Nuit».

LOCALISATION	Le secteur concerné par le projet est situé au milieu de la propriété, à proximité du lac. Il englobe les bâtiments actuellement existants : 4 hangars en structure acier, murs de moellons et toit en tôle ; un grand hangar en structure bois, toiture en tuiles et murs de pierres, ainsi qu'une maison d'habitation traditionnelle.		
SURFACE CONCERNÉE	1.5 ha	**PROGRAMMATION PRÉVUE**	14 HLL
DENSITÉ MAXIMALE	/	**MAÎTRISE FONCIÈRE**	Privée
CONTEXTE URBAIN	Discontinu	**ZONAGE VISÉ**	1AULa et 1AULb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est une friche agricole sans qualité architecturale et paysagère dont les bâtiments existants sont en mauvais état pour envisager une réhabilitation.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamique économique de la commune - Valorisation du territoire - Au service du développement d'un tourisme éco-responsable		
PARTICULARISME	Le boisement s'est resserré autour des bâtiments, cadrant un espace dégagé où une végétation basse spontanée s'est installée : herbes hautes, arbres, ronces... Implantée en bas de pente de coteau, cette partie encore ouverte de la forêt bénéficie d'une légère topographie qui offre des vues sur le lac et les paysages alentours.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	On y accède par la petite route de Peyramond.	**ÉLECTRICITÉ**	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	**DÉFENSE INCENDIE**	Renforcement à prévoir
ASSAINISSEMENT	Non collectif	**EAU PLUVIALE**	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le projet s'implantera uniquement sur l'emprise de l'ancienne friche agricole (1.50 Ha), à savoir sur un seul côté de la route uniquement. Cette parcelle n'est plus cultivée depuis plusieurs années, n'étant pas des plus valorisables, il n'entraîne donc pas de mitage agricole. À travers l'implantation d'hébergements insolites, il propose au contraire une reconversion de cet espace délaissé, s'inscrivant dans la dynamique de développement de l'activité touristique autour du lac.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le projet s'implante dans une zone encore ouverte dans la masse boisée. Il ne prévoit pas de porter atteinte à la végétation en place sur le site et aux abords, et précise que les haies existantes seront conservées et renforcées par des plantations. De plus, l'occupation de ce secteur induit un entretien de la végétation présente, participant au contrôle du phénomène d'enfrichement de cette zone.		
CONSOMMATION D'ESPACE	La zone constructible, de part sa superficie limitée permet de limiter la consommation d'espace. Le projet prévoit de limiter l'artificialisation du terrain en concentrant les aménagements dans un périmètre restreint et **déjà artificialisé par les bâtiments existants** . L**e projet n'empiète pas sur les zones boisées,** les prairies humides ou le milieu aquatique aux abords.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Accès direct sur la voirie communale, mais un seul accès groupé doit être aménagé pour l'ensemble des construction.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le projet vise à renforcer l'offre d'hébergements touristiques de la commune du Mas-d'Azil.		

3.4. Le choix des OAP thématiques

La communauté de communes Arize Lèze a fait le choix de réaliser six OAP Thématiques :

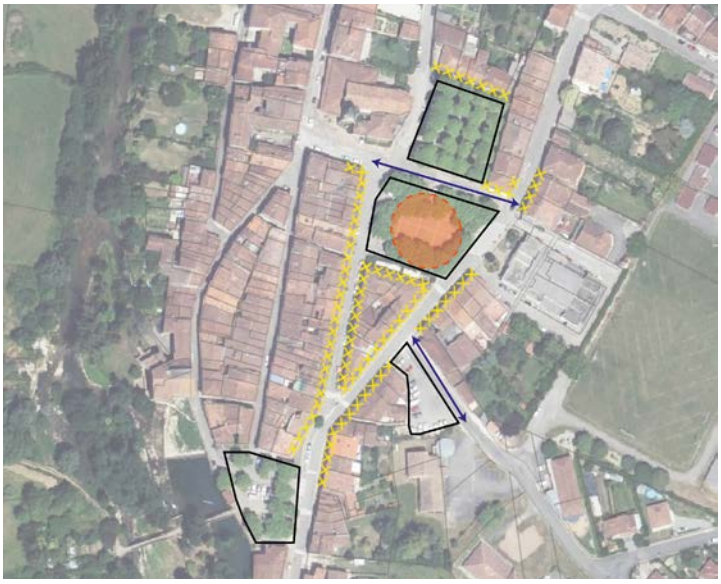
L'OAP "Commerces et Logistiques"

Le territoire d'Arize Lèze n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), le PLUi doit définir les secteurs privilégiés d'implantation commerciale. L'OAP "Commerces et Logistiques" permet de répondre à cet objectif.

Sur l'intercommunalité, le commerce connaît depuis 2007 une légère baisse au niveau du nombre d'emplois. L'offre commerciale participe pourtant à la vitalité et au dynamisme d'une commune. L'offre commerciale contribue également au rayonnement économique d'un territoire et contribue à son développement touristique. Même si, l'offre commerciale est plutôt diffuse sur l'intercommunalité, c'est tout de même un secteur dominant sur les communes de Daumazan-sur-Arize, du Fossat, de Lézat-sur-Lèze, du Mas-d'Azil et des Bordes-sur-Arize. Les activités présentielles, à savoir les activités mises en œuvre localement pour la production de biens ou de services représentent 75 % de l'activité économique de l'intercommunalité.

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Maintenir et renforcer le tissu commercial de proximité situé en centre-bourg
- Offrir des possibilités d'installation en zone économique et artisanale afin d'optimiser le foncier économique.





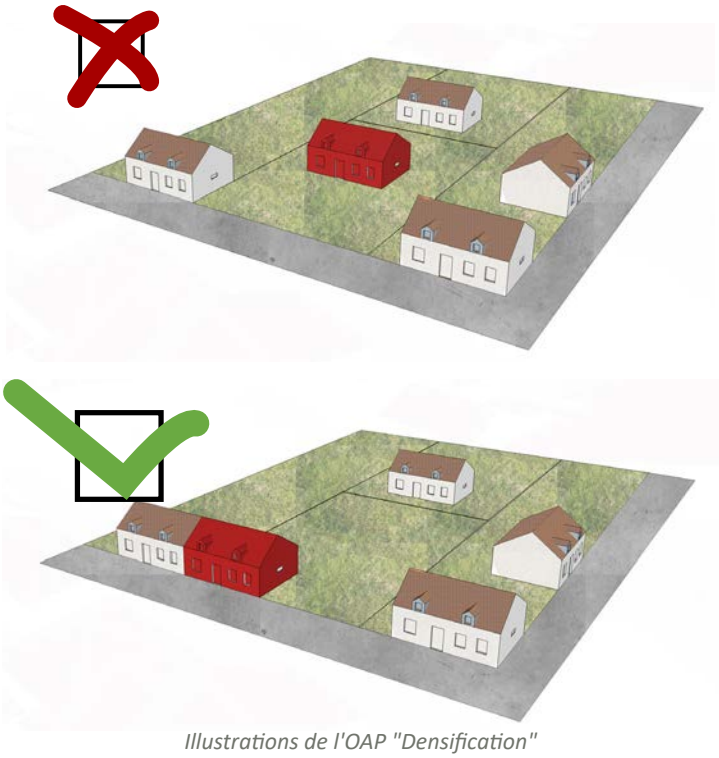
Illustrations de l'OAP "Commerces et logistiques"

L'OAP "Densification"

Avec une densité de 28,2 habitants/km², la Communauté de Communes d'Arize-Lèze est un territoire considéré comme étant de faible densité. L'intercommunalité connaît un étalement urbain important avec la présence de nombreux hameaux sur les communes. L'OAP cherche alors à montrer les opportunités de densification et les bénéfices qui peuvent résider dans l'intensification urbaine d'une commune. Refaire la ville sur elle-même est aussi une approche pour permettre d'atteindre les objectifs réglementaires du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de répondre aux enjeux climatiques en limitant l'artificialisation des sols. Enfin, apporter de la densité à une commune favorise le dynamisme local, la vitalité commerciale avec l'animation du centre-bourg et encourage la pratique des mobilités douces

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Afficher les attentes au niveau de la composition urbaine pour les projets situés en densification



Illustrations de l'OAP "Densification"

- Limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain,
- Illustrer les principes d'aménagement à respecter à partir des Orientations du PADD.

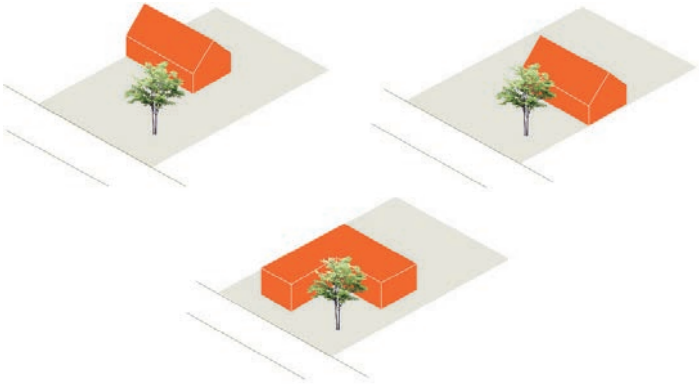
L'OAP "Biodiversité"

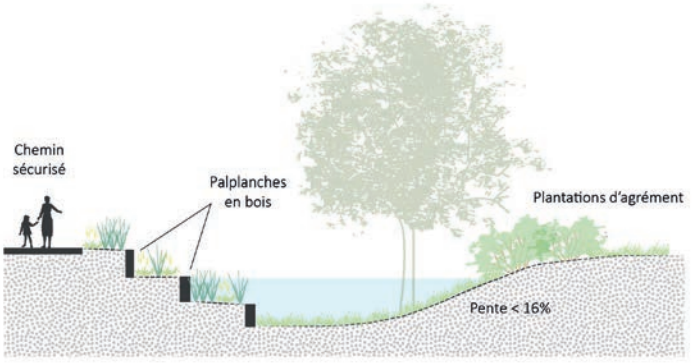
L'OAP sur la thématique biodiversité a été élaboré afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (plus particulièrement la loi Climat et Résilience) et de mettre en oeuvre les objectifs du PADD. L'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme indique, en effet, que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques». Elle s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La trame verte et bleue (TVB) constitue un réseau de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité qu'il convient de maintenir et de renforcer pour les enjeux environnementaux et contemporains qu'ils représentent pour le territoire. La place de la trame verte et bleue au sein de l'intercommunalité est fortement présente du fait que la Communauté de Communes soit peu dense et la présence de l'Homme moindre. Réel atout d'attractivité pour l'intercommunalité, la Nature mérite d'autant plus d'être protégée et valorisée afin qu'elle garde toute attractivité sans pour autant être impactée par les activités humaines. De plus, en contribuant à l'amélioration des habitats naturels et des espèces faunistiques et floristiques, la trame verte et bleue est un réel outil pour concilier biodiversité et aménagement du territoire.

Elle poursuit les objectifs suivants :

- Protéger les continuités écologiques : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- Assurer une gestion durable des espaces naturels,
- Préserver et maintenir une ressource en eau qualitative et quantitative,
- Intégrer la dimension biodiversité dans les espaces urbanisés.









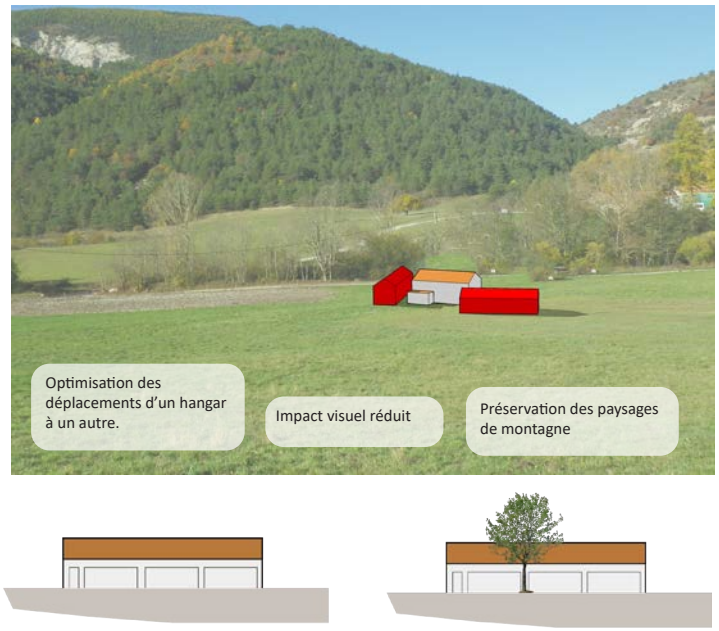
Illustrations de l'OAP "Biodiversité"

L'OAP "Intégration des bâtiments agricoles"

Le travail de la terre a depuis toujours façonné les paysages qui ont évolué au fil du temps sur le territoire d'Arize Lèze où l'agriculture tient une place d'importance. Attentive aux nouvelles demandes de la société, soucieuse de la qualité des produits et des exigences environnementales, l'agriculture n'a eu de cesse de s'adapter, se renouveler, innover pour mieux atteindre ses objectifs économiques. L'architecture des bâtiments agricoles a suivi cette mutation sans toujours tenir compte de son impact sur le paysage. Les évolutions techniques et économiques amènent aujourd'hui des nouveaux besoins, dont les réponses doivent se faire en accord avec l'objectif de préservation des paysages et du cadre de vie du territoire.

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Préserver le caractère patrimonial des constructions agricoles historiques,
- Accompagner l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles.



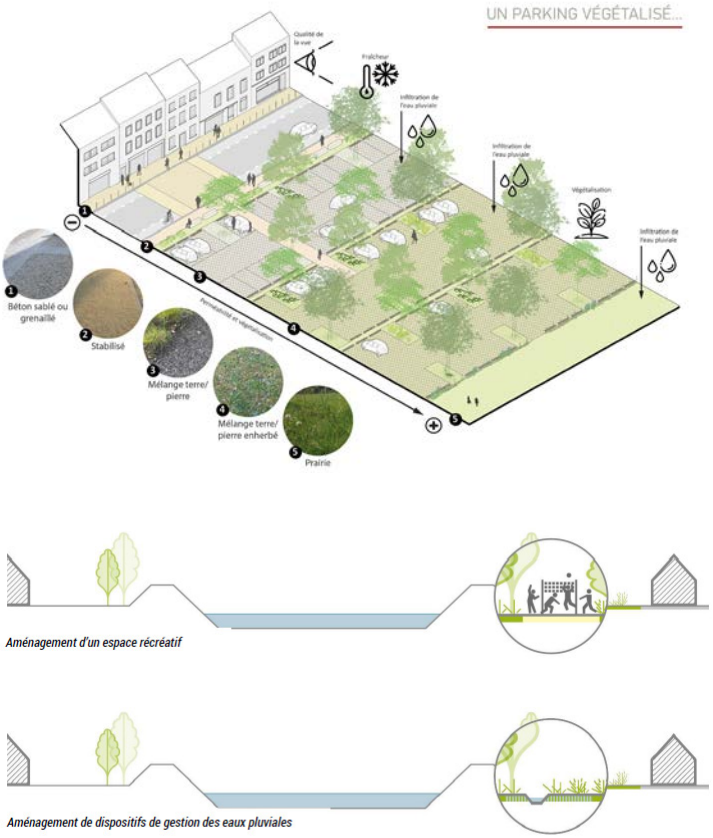
Illustrations de l'OAP "Intégration des bâtiments agricoles"

L'OAP "Risques naturels et Résilience"

La vulnérabilité de l'intercommunalité d'Arize-Lèze n'est plus à démontrer : 13 PPR se succèdent sur les bords de l'Arize (du nord au sud : La Bastide-de-Besplas, Daumazan-sur-Arize, Campagne-sur-Arize, Les Bordes-sur-Arize, Sabarat, Le Mas-d'Azil) et de la Lèze (du nord au sud : Lézat-sur-Lèze, Saint-Ybars, Sainte-Suzanne, Le Fossat, Artigat) ainsi qu'à l'interface de ces deux entités (Carla-Bayle, Lanoux). L'outil PPR, qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi d'Arize-Lèze, permet de limiter la construction sur le territoire et de protéger la population. La présente OAP a pour objectif de définir des préconisations d'aménagement visant à ne pas aggraver la vulnérabilité du territoire.

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Planifier pour éviter l'exposition aux risques,
- Atténuer et absorber l'aléa,
- Adapter et aménager l'existant et le futur



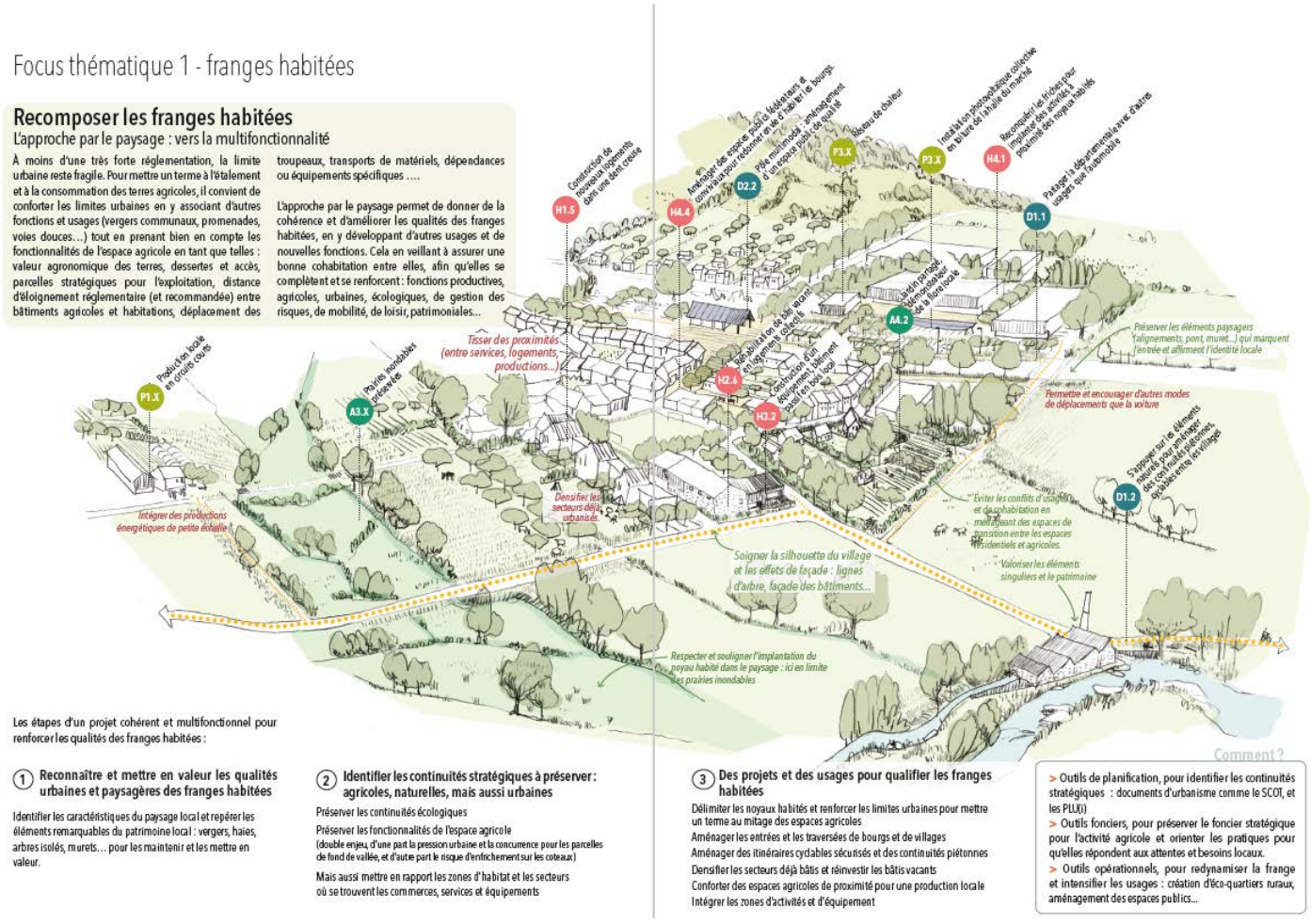
Illustrations de l'OAP "Risques Naturels et résilience"

JUSTIFICATION DES CHOIX

- Valoriser les espaces non artificialisés.
- Offrir des possibilités d'installation en zone économique et artisanale afin d'optimiser le foncier économique.

L'OAP "Franges habitées"

Cet OAP reprend les travaux effectués par le Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoise. Mettre cette étude en OAP thématique permet de valoriser le travail effectué.



Illustrations de l'OAP "Franges habitées"



PARTIE D

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

1

LA MÉTHODE GÉNÉRALE

1.1. Le règlement comme outil d'urbanisme

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Le règlement graphique comme le règlement écrit doivent permettre de mettre en œuvre et garantir des orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Ce sont ces deux documents, complémentaires et interreliés, qui forgent et dessinent les contours de l'urbanisation à venir. Documents opposables, les règles font partie de l'ossature du PLUi.

1.2. Une approche homogène à l'échelle des 27 communes

Face à l'hétérogénéité des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire, la volonté de la communauté de communes était de trouver une approche cohérente et homogène à l'échelle du PLUi. En effet, le PLUi succède à 11 documents d'urbanisme communaux de différents types (expliquant la grande hétérogénéité dans leur contenu):

- Un PLU intercommunal pour la Vallée de l'Arize qui couvre les 14 communes de l'ancienne communauté de commune de L'Arize
- des PLU pour les communes de Lézat-sur-Lèze, Le Fossat et le Carla Bayle,
- des cartes communales pour les communes de Durfort, Pailhès, Sainte Suzanne et Sieuras.
- Les autres communes ne possèdent aucun document et sont ainsi régies par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Un des objectifs poursuivi par le PLUi était de parvenir à tenir compte des spécificités communales dans une méthode unique. Dans les pièces réglementaires, la création de secteurs spécifiques a été préférée à l'élaboration de plans de secteur. Ces sous-secteurs correspondent à des espaces particuliers en termes de formes urbaines existantes ou souhaitées.

1.3. Une clarification et une simplification des règles

L'élaboration d'un PLU unique à l'échelle de 27 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a été guidée par quatre ambitions :

- **Harmoniser** : définir des secteurs et des règles homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire, disposer d'un seul document prenant en compte les spécificités locales,
- **Simplifier et illustrer** : réduire le nombre et l'hétérogénéité des règles sur le territoire communautaire dès lors qu'elles ne correspondent pas à de véritables enjeux d'aménagement du territoire, supprimer les règles difficilement applicables (car souvent trop floues ou subjectives) à l'instruction des autorisations d'urbanisme, illustrer le document pour une meilleure compréhension de tous les acteurs,
- **Assouplir** : rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbains et limiter la consommation d'espaces, admettre des nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions,
- **Considérer le passé** : prendre en compte la réalité bâtie et le contexte historique, patrimonial et paysager de chaque zone pour respecter l'existant dans l'évolution projetée.
- **Prendre en compte les richesses naturelles :** Les projets d'aménagement et de zonage se construisent sur un socle naturel en s'adaptant et en respectant ces spécificités.

1.4. Intégrer les évolutions législatives et réglementaires

Les pièces réglementaires du PLUi Arize Lèze intègrent et ont été élaborées au regard :

- **des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces** : suppression des coefficients d'emprise au sol, recherche d'optimisation de l'espace dans les centres-bourgs, mobilisation efficace des extensions nécessaires à l'accueil de population, limitation du mitage…;
- **des enjeux de préservation de la trame verte et bleue** : ce qui explique notamment l'augmentation des outils de protection des milieux constitutifs de cette trame (protection des abords des cours d'eau, mise en valeur et préservation stricte des fonds de vallées, EBC, prescriptions environnementales);
- **des enjeux juridiques** : liés notamment aux changements législatifs, à la considération de la Loi Montagne, à la prise en compte des documents supra-communaux, aux préconisations des Services de l'État, etc.

1.5. La démarche de construction des pièces réglementaires en cohérence avec les réalités vécues

Le règlement écrit et graphique ont été réalisés ensemble et au regard des choix, des projets, des réalités bâties et vécues de chaque environnement qu'ils dessinent. Ces documents ne sont pas simplement des mots et des cartes, mais ce sont des terres et des citoyens qui vivent, qui modifient et apprécient leur territoire, avec des enjeux parfois invisibles mais pourtant des réalités connues.
Il s'agit donc de prendre en compte les avis de chacun, les éléments de vie qui font le territoire et qui ont permis d'éclairer des éléments non discernables. Avant tout, l'élaboration des pièces réglementaires est également une retranscription d'un espace vécu formalisant des règles urbanistiques adaptées.
L'élaboration des pièces réglementaires du PLUi s'est donc faite par étapes successives :

- Déclinaison et territorialisation des orientations générales du PADD : territorialisation de l'armature urbaine (centres, bourgs et villages), identification des secteurs commerciaux, traduction spatiale des besoins de développement économique, repérage des éléments à préserver ou à renforcer de la trame verte et bleue, …
- Traduction de ces identifications spatiales et ces choix en pièces réglementaires (zonage et règlement écrit): identification des différentes zones en fonction des typologies d'espace et des enjeux d'aménagement et définition des règles du règlement écrit en cohérence.

Le règlement graphique est le document sur lequel sont représentés le zonage et les dispositions graphiques associées. Les plans de zonage sont accompagnés d'une annexe listant les emplacements réservés par commune.
Le règlement écrit est le document qui contient l'ensemble des règles associées à chaque zone et aux dispositions définies dans le règlement graphique.

2

LES ZONES URBAINES

2.1. GÉNÉRALITÉS

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines, dans son article R.151-18, de la manière suivante:

« *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La Loi Montagne vient affiner ce regard spécifique en étant plus précis et restrictif (voir partie E).

Les secteurs de la zone urbaine à l'échelle du territoire sont les suivants :

Secteurs et sous-secteur	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Les zones Urbaines (U)		
UC	Zone urbaine correspondant aux centres anciens et aux villages historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue	Artigat, Camarade, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Castex, Daumazan-sur-Arize, Durfort, Fornex, Gabre, La Bastide-de-Besplas, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Les Bordes-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Méras, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars, Sainte-Suzanne, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou
UP	Zone urbaine correspondant aux premières extensions urbaines plus diffuses en périphérie immédiate des centres anciens et à certains villages et hameaux peu denses	Toutes les communes
UD	Zone urbaine correspondant aux extensions urbaines plus diffuses des centres, bourgs et villages et des groupements bâtis isolés,	Artigat, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Castex, Daumazan-sur-Arize, Durfort, La Bastide-de-Besplas, Lanoux, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Les Bordes-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Méras, Montfa, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars, Sainte-Suzanne, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou
UE	Zone urbaine accueillant des équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Carla-Bayle, Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Lézat-sur-Lèze
UL	Zone urbaine dédiée aux sites à vocation d'activités de loisirs et de tourisme	Carla-Bayle, Castex, Daumazan-sur-Arize, Durfort, Les Bordes-sur-Arize, Le Mas-d'Azil, Saint-Ybars
ULa	Zone urbaine correspondant au site de L'Oustal del Carla	Carla-Bayle
UX	Zone urbaine accueillant des activités économiques	Artigat, Carla-Bayle, Castex, Daumazan-sur-Arize, Fornex, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Les Bordes-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Pailhès, Sabarat,
UXc	Zone urbaine accueillant des activités économiques commerciales	Le Fossat, Les Bordes-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze

2.2. Définition et caractérisation des zones urbaines

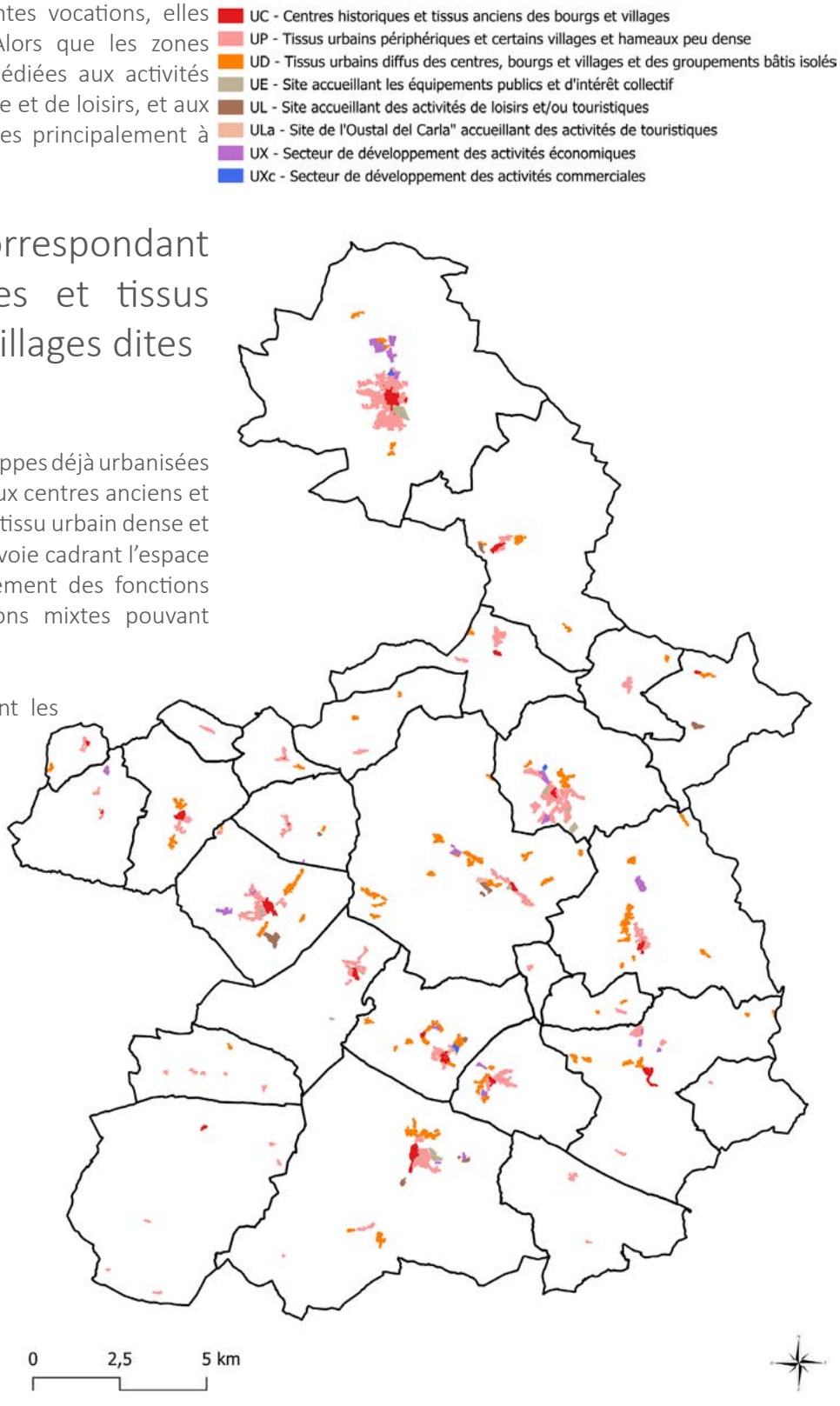
A l'échelle du territoire d'Arize Lèze, la zone U - ou zone urbaine - est décomposées en sept secteurs et sous-secteurs répartis entre les communes : UC, UP, UC, UE, UL, ULa, UX et son sous-secteur UXc.

Chacune de ces zones ayant différentes vocations, elles poursuivent des objectifs propres. Alors que les zones UX, UL et UE sont respectivement dédiées aux activités économiques, aux activités de tourisme et de loisirs, et aux équipements, les autres sont destinées principalement à l'habitat.

Les zones urbaines correspondant aux centres historiques et tissus anciens des bourgs et villages dites Zone UC

Les zones UC correspondent aux enveloppes déjà urbanisées des secteurs d'urbanisation associés aux centres anciens et villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue. Ces secteurs affichent principalement des fonctions résidentielles mais aussi des fonctions mixtes pouvant inclure services, commerces, etc.

Les zones UC reflètent principalement les centralités des communes.



Les zones urbaines du territoire

Les zones urbaines des tissus périphériques des centres et certains villages et hameaux peu denses dites Zone UP

La zone UP correspond aux premières extensions urbaines des villages, mais aussi à certains villages et hameaux caractérisés principalement par de l'habitat plus diffus qu'en UC, aux formes variées. Les constructions proposent une implantation plus diverse, à la fois à l'alignement et à la fois en retrait, mélangeant structures plus récentes aux bâtisses anciennes, et dessinant des zones plus hétérogènes, aérées et végétalisées que la zone UC.

Ces secteurs à vocation principale d'habitat peuvent accueillir certains services ou commerces de proximité.

Les zones urbaines des tissus diffus des centres, bourgs et villages et des groupements bâtis dites Zone UC

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires récentes caractérisées par un tissu lâche ayant été aménagé au coup par coup sans réelle opération d'aménagement d'ensemble. Ces secteurs, aisément identifiables par leur forme urbaine impliquant des constructions homogènes en milieu de parcelle et des parcelles très aérées, sont présents dans 21 des 27 communes de l'intercommunalité.

Les zones urbaines accueillant les équipements d'intérêt public et d'intérêt collectif dites Zone UE

Les zones UE du PLUi correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, situés dans les enveloppes urbaines des agglomérations. Ils accueillent principalement des équipements communaux, scolaires ou des complexes sportifs.

Les zones urbaines accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques dites Zone UL et ULa

Les zones UL et ULa correspondent aux secteurs accueillant des activités touristiques ou de loisirs existantes. Il s'agit principalement des campings communaux et privés, des bases de loisirs à proximité des lacs et aux sites touristiques liés à la grotte du Mas-d'Azil.

Les zones urbaines de développement des activités économiques dites Zone UX

Les zones UX correspondent aux enveloppes déjà urbanisées dédiées aux activités économiques et accueillant d'ores et déjà des activités économiques. Ces secteurs regroupent les zones d'activités intercommunales mais aussi les sites économiques communaux implantés de longue date sur le territoire.

Les zones urbaines de développement des activités commerciales dites Zone UXc

Trois zones UXc sont déterminées sur le territoire intercommunales : la zone commerciale au Nord de Lézat-sur-Lèze, la zone commerciale le long de la RD 628 aux Bordes-sur-Arize et la zone en cours de création située en entrée de ville du Fossat.

Ce sous-secteur a été créé afin de définir les sites d'implantation privilégiée des commerces. Ainsi le règlement n'autorise l'implantation de commerces que dans ces zones UXc- et les zones UC et UP- et les interdits dans les zones UX. L'objectif est de privilégier une implantation des commerces à proximité des centres et ainsi améliorer l'accessibilité des commerces du territoire.

2.3. MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies comme des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Ces zones urbaines correspondent donc à des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dents creuses), bénéficiant de toutes les viabilités (réseaux, accès, etc.).

La délimitation de la zone urbaine s'est servie des anciens documents en vigueur comme support de travail, tout en reprenant uniquement les enveloppes bâties existantes et, s'il y a lieu, les coups partis.

Ainsi, deux priorités ont guidé la délimitation de la zone urbaine : la conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au Code de l'Urbanisme, et la délimitation d'un zonage cohérent où l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe de demain. Il n'est en effet pas légalement recevable de concevoir aujourd'hui un PLUi avec la même approche que les documents d'urbanisme en vigueur lorsqu'ils ont été élaborés il y a plusieurs dizaines d'années.

Support du développement urbain et résidentiel, l'armature territoriale a permis de décliner les enveloppes bâties selon leur statut, que ce soit une zone urbaine principale (village), ou bien un hameau. L'ensemble du tissu urbanisé de ces espaces, ainsi que leur potentiel de renouvellement urbain, ont été identifiés en zone U.

Les périmètres extérieurs de ces enveloppes, leurs limites, ont été définis à partir de la méthode suivante :

1- Une approche géométrique et systématique

Les contours des enveloppes urbaines ont d'abord été définis de manière systématique en appliquant un périmètre de 25m autour des constructions n'étant pas des constructions légères, permettant de visualiser les bâtiments présents à moins de 50m les uns des autres. Cette première définition s'appuie sur la définition méthodologique conçue conjointement entre les Services de l'intercommunalité, les communes et le Bureau d'études afin de répondre aux orientations législatives quant à une planification cohérente et stratégique du territoire. Au-delà de ces 25m, nous entrons dans de l'extension urbaine

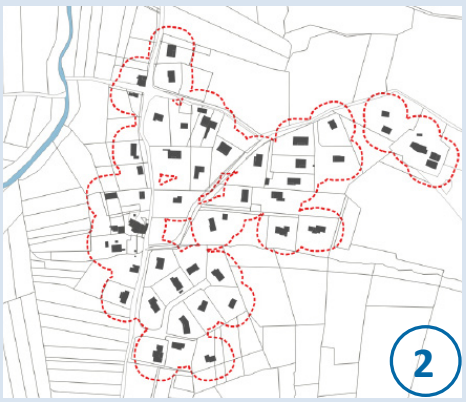
Cette approche a permis d'avoir une grille de lecture commune à l'échelle du territoire intercommunal, mais elle présente l'écueil de ne pas toujours être jour- certains bâtiments n'étant pas cadastrés- ou adaptée aux réalités du terrain, aux réalités d'usage et à la configuration des lieux.

La deuxième étape est donc primordiale et permet de réaliser un travail d'affinage pour déterminer les spécificités réelles de chaque enveloppe urbaine et les détailler au regard d'une approche méthodologique commune et objective mais selon une approche de terrain.

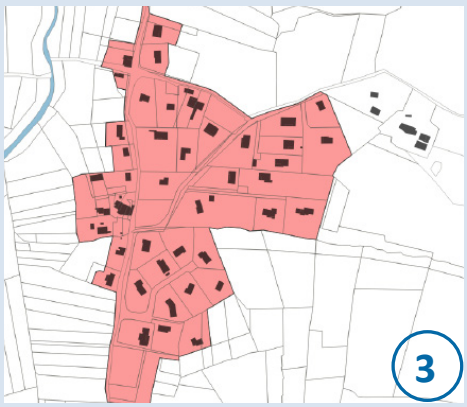
DE L'ENVELOPPE URBAINE À LA ZONE URBAINE



Le cadastre fait office de base à l'analyse



Sélection de bâtiments distancés les uns des autres de moins de 50 mètres



Ajustement d'une enveloppe concave et ajustée

2- Une approche de terrain

À partir de ce premier travail et pour parvenir au tracé des enveloppes urbaines, un travail de redéfinition de ces périmètres a été élaboré en collaboration avec les communes en tenant compte :

- De la configuration des lieux et des parcelles,
- Des projets en cours ou des coups partis,
- Des bâtiments manquants et ceux ayant disparu,
- Des espaces de nature en ville ou espaces patrimoniaux,
- Des autres contraintes techniques, environnementales ou réglementaires : route, coupure d'urbanisation, …

Au-delà de cette méthodologie et afin de définir les groupements bâtis éligibles à la zone urbaine, il est avant tout proposé de définir des critères objectifs qui s'appliquent à l'ensemble du territoire. Les ensembles identifiés qui répondent à ces critères sont alors zonés en zone urbaine, tandis que les autres en sont exclus et sont intégrés aux zones agricoles ou naturelles, selon leur environnement proche et leurs réalités.

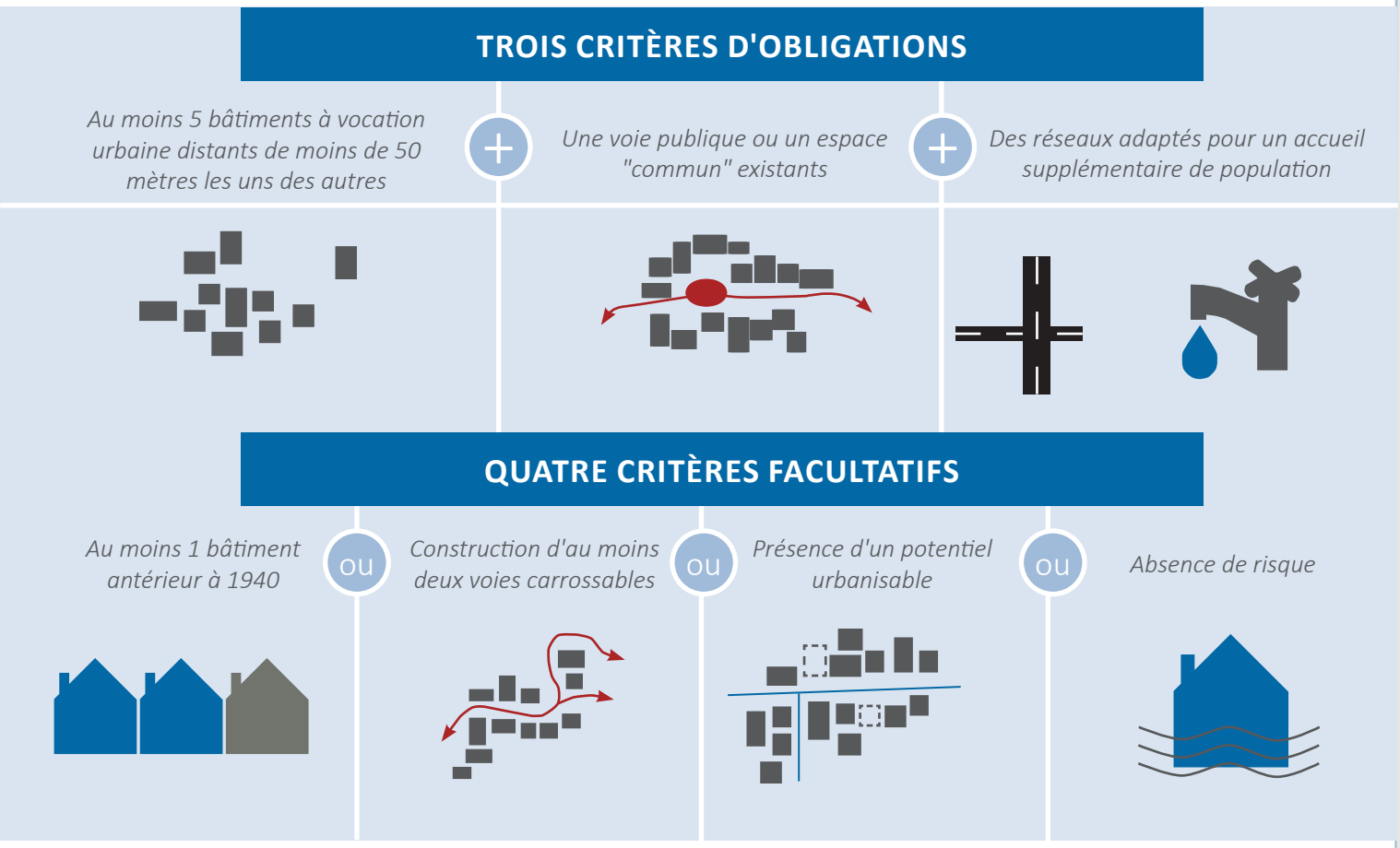
Ainsi, l'éligibilité à la zone urbaine se base sur trois critères obligatoires :

- Disposer d'au moins 5 bâtiments ayant une fonction urbaine (habitat, équipements, activités économiques, ...),
- Disposer d'au moins une voie d'accès publique suffisamment dimensionnée,
- Disposer des réseaux suffisants pour répondre à d'éventuels besoins supplémentaires,

À ces critères impératifs s'ajoutent trois critères optionnels. Au moins deux d'entre eux doivent être validés pour rendre le groupement bâti éligible à la zone urbaine :

- Présence d'un ou plusieurs bâtiments antérieurs à 1940 (critère historique),
- Construction le long d'au moins deux axes (critère d'organisation urbaine),
- Présence d'au moins une dent creuse mobilisable dans l'enveloppe urbaine (critère de potentialité),
- Absence de risque majeur (critère de sécurité).

À l'échelle du territoire de l'Arize Lèze, cette hiérarchisation a permis d'identifier les zones urbaines principales des villages et des communes pôles mais également de rendre éligible 54 groupements bâtis sur 91 à la zone urbaine.



Le type de zone, qu'elle soit UC, UP ou UD, ne dépend pas de ces critères mais dépend de la forme urbaine présente au sein de ces entités et de l'évolution réglementaire et urbaine qui est attendue.

Nous verrons dans les parties suivantes que le zonage souhaite reconnaitre le caractère urbanisé de l'espace mais souhaite également, par ses règles associées, conserver le caractère de l'urbanisation existante et rester dans des capacités d'évolution qui répondent aux besoins et aux réalités des sites.

Finalement et pour rappel, les groupements bâtis et bâtiments isolés non éligibles à la zone U, continuent cependant d'exister et sont rattachés aux zones A ou N en fonction de leur proximité de ces espaces. Leur présence dans ces zones n'autorise pas de nouvelles constructions mais autorise l'évolution de l'existant.

Les zones urbaines accueillant les équipements d'intérêt public et d'intérêt collectif dites Zone UE

Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution.

Les zones UE n'ont été identifiées que sur les emprises significatives regroupant souvent les équipements scolaires, communaux ou sportifs.

Les bâtiments ou emprises isolés au sein de la zone urbaine, tels que les églises ou les mairies, ont été identifiés au sein des zones UC ou UP. Cela explique notamment qu'au sein de certains espaces urbanisés, bien qu'il puisse y exister quelques équipements et services publics, aucune zone UE n'a été identifiée.

Les zones urbaines accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques dites Zone UL

Les zones UL, au seul nombre de dix sur le territoire de l'Arize Lèze, ont été délimitées selon les périmètres d'exploitation et ne concernent que les sites touristiques et de loisirs existants. On retrouve :

- au Mas-d'Azil : le site touristique de la grotte, le camping et le site touristique d'Xploria,
- la résidence de vacances du château de Cazalère à Daumazan-sur-Arize,
- aux Bordes-sur-Arize, l'aire de camping-car,
- le camping de Durfort,
- les chalets communaux du lac de Saint-Ybars,
- les activités touristiques et de loisirs au lac du Carla-Bayle (l'aire de camping-car, le tennis, le restaurant, ...).
- le complexe touristique le domaine de Manzac à Castex.

L'identification permet de les cadrer par une réglementation adaptée, tout en soulignant l'éligibilité à la zone urbaine.

La zone urbaine de l'Oustal Del Carla dite Zone ULa

Un sous-secteur ULa a été créée pour l'Oustal Del Carla en raison de l'importance de l'activité et ainsi de lui définir des dispositions réglementaires propres suite à la contribution du porteur de projet lors de l'enquête publique sur le PLUi.

Les zones urbaines de développement des activités économiques dites Zone UX

Les zones UX correspondent aux périmètres actuels, soit des zones d'activités économiques, soit des sites économiques groupés. Répartis sur onze communes, ces zones se situent, pour la plupart, dans ou au contact d'une zone urbaine définie, que ce soit un centre ou un village tandis que d'autres, comme Fornex, sont détachées.

La délimitation permet d'identifier l'existant et de considérer les projets en réponses aux volontés intercommunales de consolider l'offre économique et la création d'emplois sur le territoire, tout en profitant du potentiel existant des zones d'activités présentes.

Les zones urbaines de développement des activités commerciales dites Zone UXc

Ces zones permettent d'encadrer l'implantation des commerces sur le territoire, en lien avec l'OAP thématique "Commerces et logistiques". Ainsi, seule trois zones, en dehors des centres et de leur périphéries ont été identifiées comme pouvant accueillir du commerce.

L'intégration des projets en cours

De nombreux permis de construire ont été délivré pendant l'élaboration du PLUi sur la base des documents d'urbanisme en vigueur à savoir :

- Le PLUi de l'Arize approuvé en 2015,
- Les PLU de Lézat-sur-Lèze de 2011, du Fossat de 2020 et du Carla Bayle de 2011,
- Les cartes communales de Sainte-Suzanne de 2015, de Pailhès approuvée en 2005, de Durfort en 2015 et de Sieuras en 2013.

Ces différents documents d'urbanisme offrent des possibilités de construction bien plus importantes que le projet de PLUi puisqu'ils ne répondent pas pour la plus plupart aux dernières évolutions législatives à savoir la loi ALUR et la loi Climat et Résilience.

Ainsi des autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur des terrains qui n'avaient plus vocation à être maintenu en zone constructible durant cette phase d'approbation du PLUi.

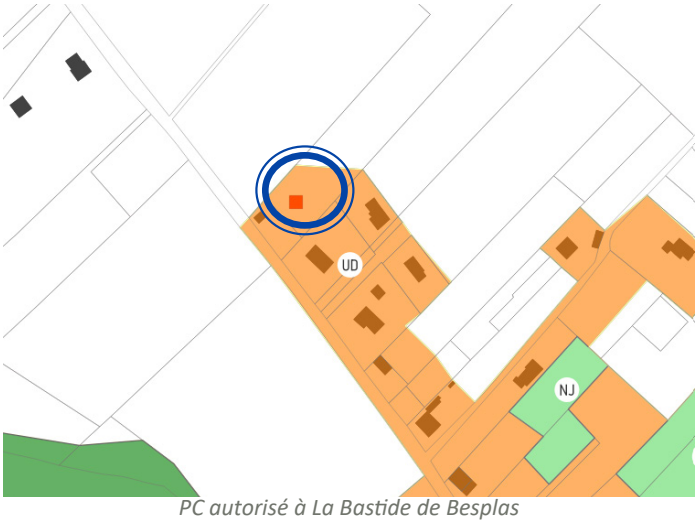
Suite au débat du PADD en septembre 2022, les élus ont pu surseoir sur les permis de construire de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme intercommunal.

De plus, de nombreux terrains constructibles dans les documents d'urbanisme ont été achetés, au prix du terrain constructible au cours de ces dernières années. Les élus n'ont pas souhaité reclasser ces fonciers nouvellement acquis en zone non constructible pour permettre l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire.

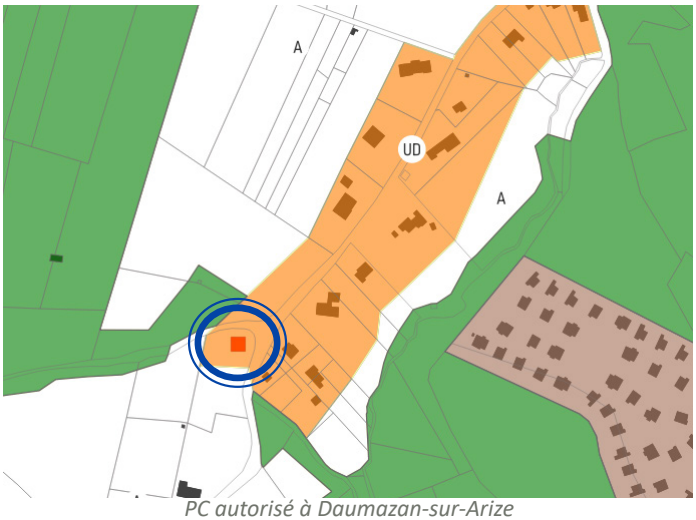
Afin de ne pas bloquer d'éventuels projets, dans la plupart des cas, lorsqu'un permis de construire a été délivré sur une parcelle constructible, celle-ci a été maintenue en zone constructible du futur PLUi.

Ainsi, certains espace situé en frange de la zone urbaine ont été maintenu en zone constructible. Sur les plans de zonage, ont été matérialisées par un carré rouge les nouvelles constructions non cadastrées ainsi que les permis de construire en cours de validité pour expliquer certains découpages de la zone urbaine, les illustrations ci-après montrent quelques exemples.

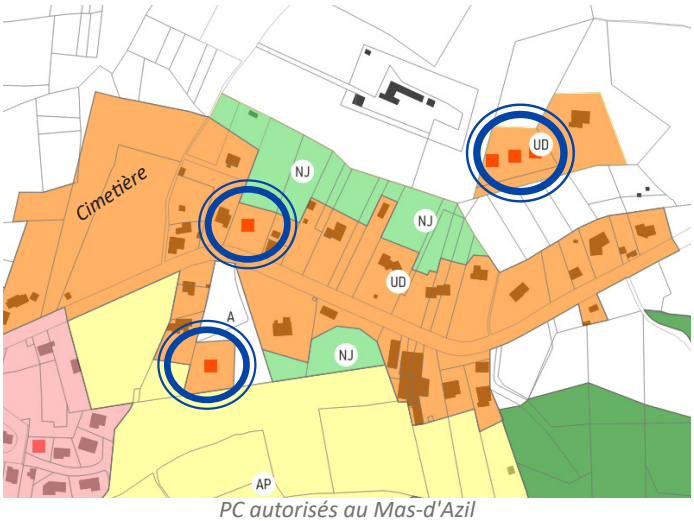
Pour rappel, la consommation de l'ensemble de ces autorisations d'urbanisme a été analysée et est comptabilisée dans le projet de PLUi, 9.9 ha ont été consommés depuis 2021 dont la seule destination est l'habitat.



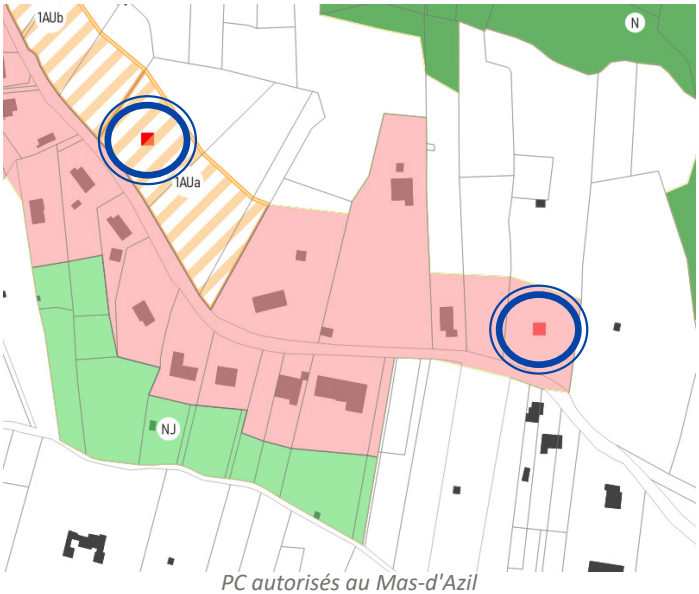
PC autorisé à La Bastide de Besplas



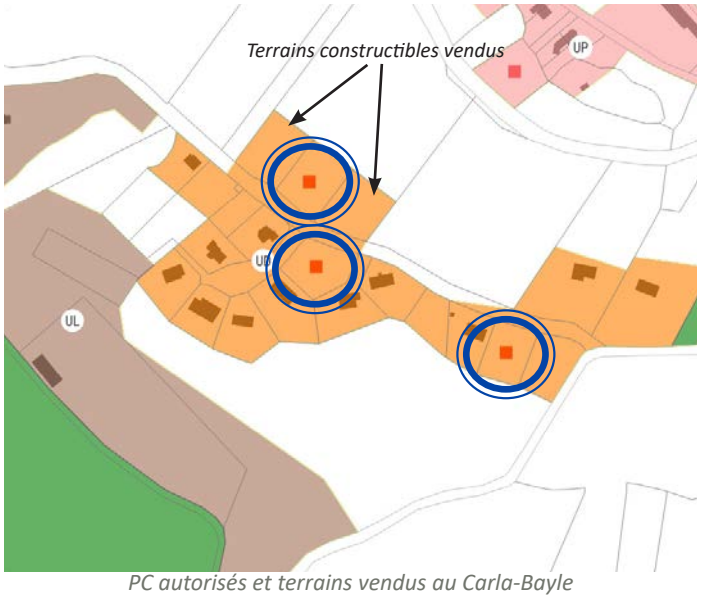
PC autorisé à Daumazan-sur-Arize



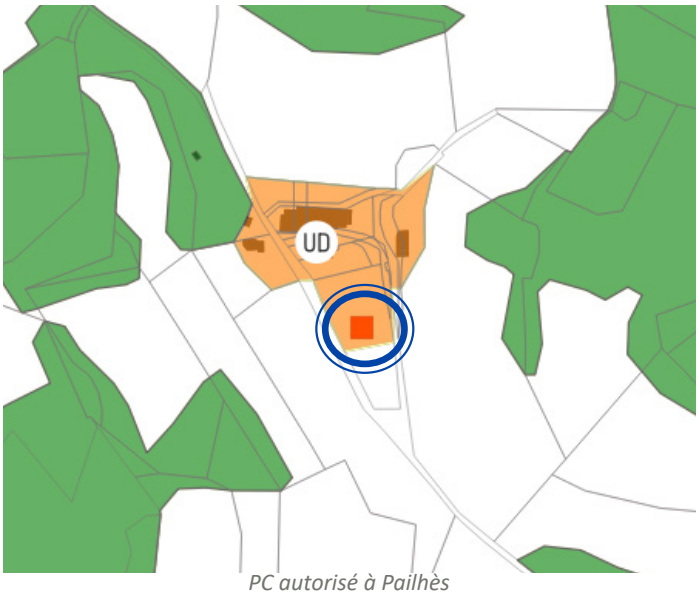
PC autorisés au Mas-d'Azil



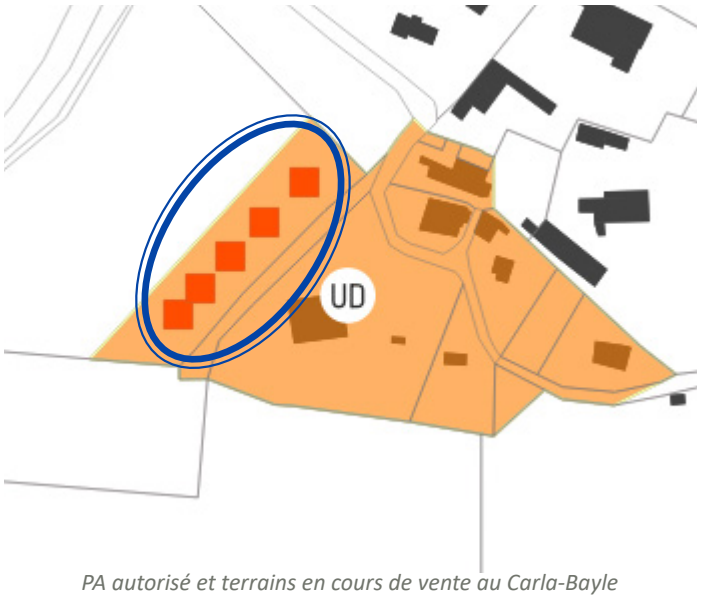
PC autorisés au Mas-d'Azil



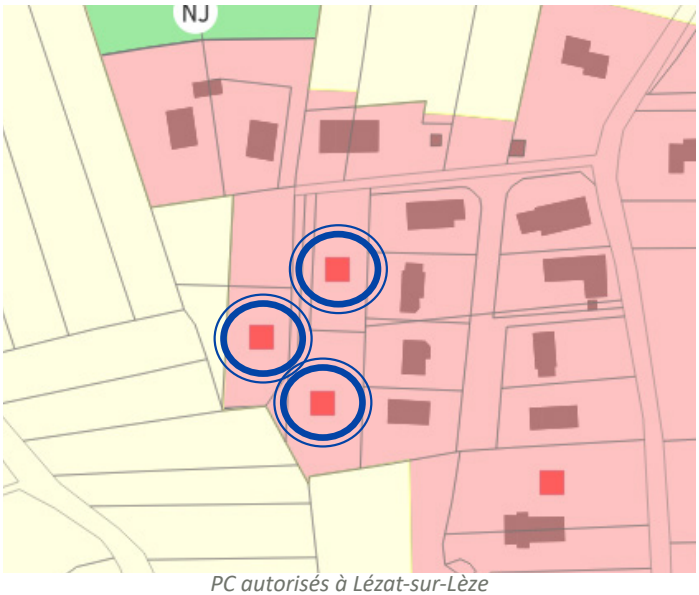
PC autorisés et terrains vendus au Carla-Bayle



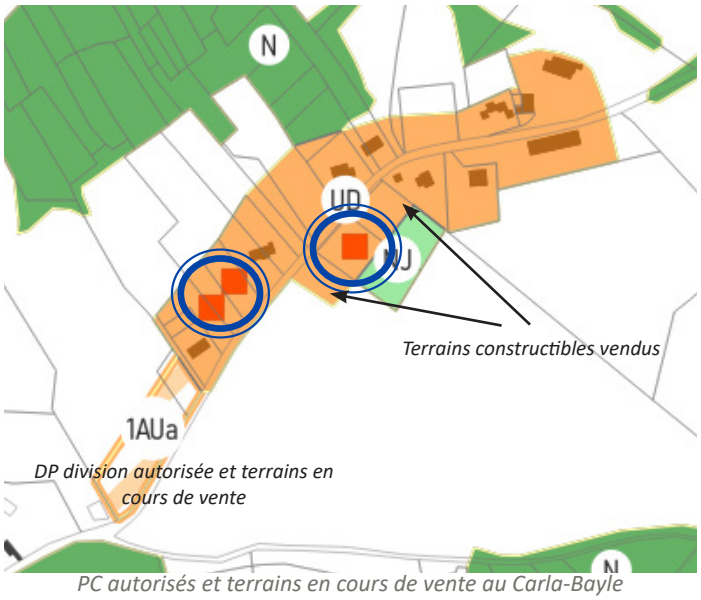
PC autorisé à Pailhès



PA autorisé et terrains en cours de vente au Carla-Bayle



PC autorisés à Lézat-sur-Lèze

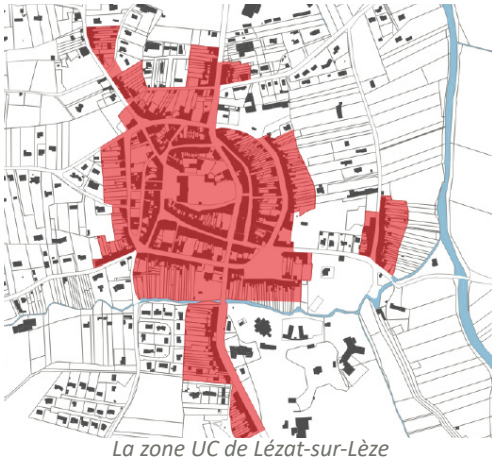


PC autorisés et terrains en cours de vente au Carla-Bayle

2.4. Les justifications des dispositions réglementaires associées

2.4.1. Le secteur UC

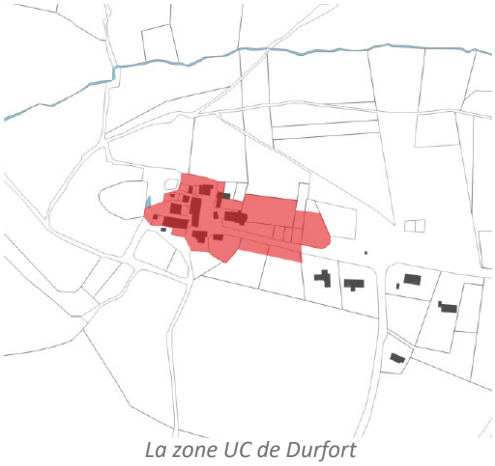
La délimitation des secteurs UC s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur). Les parcelles bâties dont le bâtiment (au moins une partie) répond à la logique d'implantation globale ont été intégrées dans le secteur.



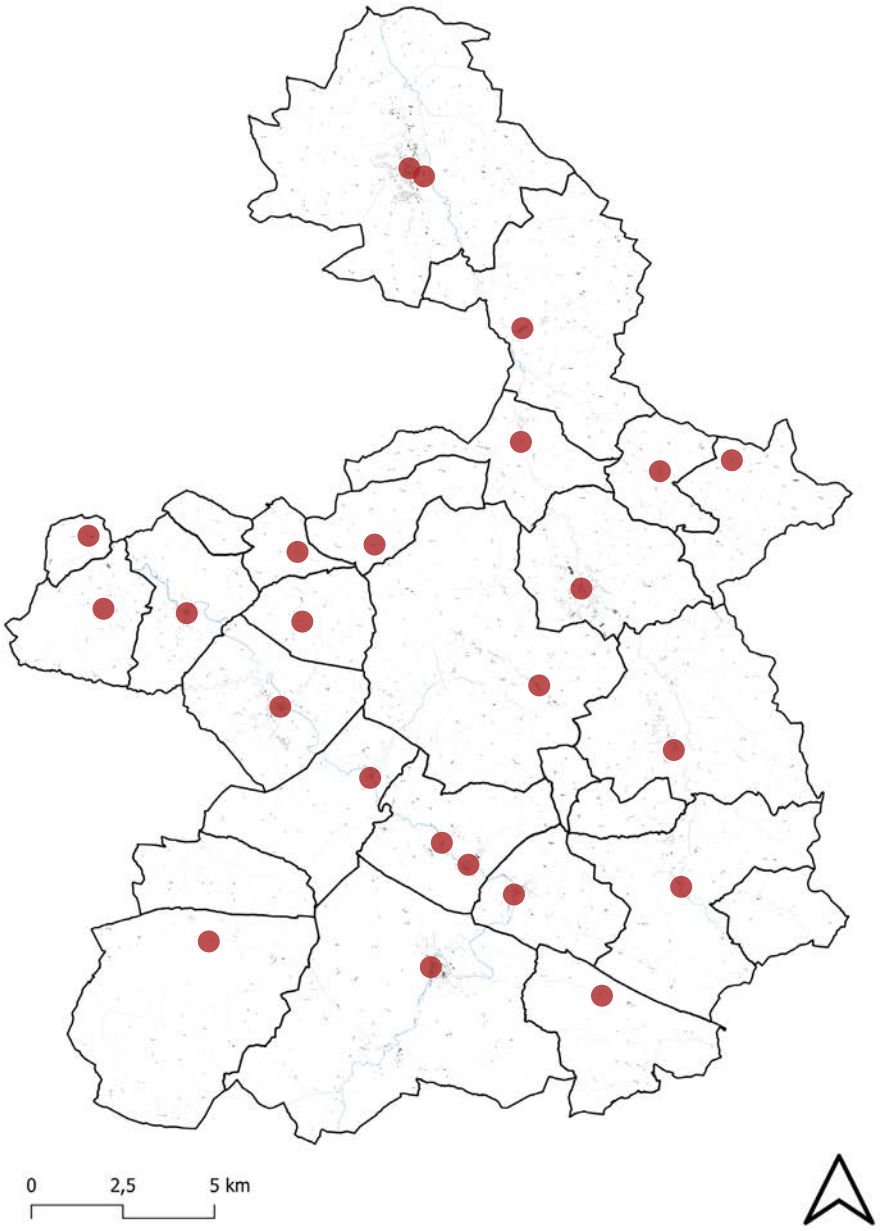
La zone UC de Lézat-sur-Lèze



La zone UC de La Bastide-de -Besplas



La zone UC de Durfort



Les zones UC du territoire

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans cet article. Les centres-villes possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle qu'économique et de loisirs.

Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions, tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire. Ainsi, les sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination et sous-destination	UC
Habitation	
Logements	V
Hébergements	V
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Justification : L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des centres anciens du territoire.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

JUSTIFICATION DES CHOIX

Destination et sous-destination	UC
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie, la plomberie... En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des centres. Elle est également permise s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment d'un site d'activités existant à la date d'approbation du PLUi afin de ne pas bloquer une évolution des entreprises historiquement implantées dans les centres-villes.	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant. Quelques sites d'exploitation sont insérés ou situés dans les centres anciens ; il ne s'agit souvent pas du cœur de l'exploitation mais davantage de bâtiments de stockage (granges...). Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.	
Exploitation forestière	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des centres par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.	
Les exhaussements et affouillements	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	

Destination et sous-destination	UC
Types d'activités réglementés	
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**X**
Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des fronts bâtis continus, les centres-villes constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer.

Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
UC	Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer. La construction doit être à minima implantée sur une des limites séparatives latérales du terrain d'assiette du projet, aboutissant à la voie. Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	» Une règle générale pour préserver les spécificités urbaines des centres anciens, à savoir un front bâti continu » Imposer un recul des constructions par rapport aux zones agricoles et naturelles pour assurer une transition harmonieuse.
Hauteur		
UC	La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder la hauteur de la construction de la parcelle contiguë la plus haute ou 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	» Prendre en compte des hauteurs constatées dans les centres historiques » Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.

Articles 2 et 3

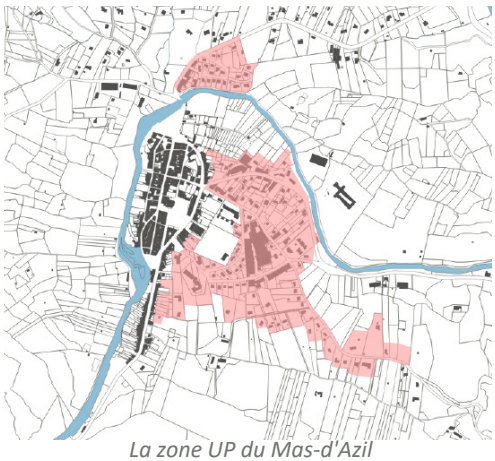
Ils sont justifiés dans la partie 2.4.4.

2.4.2. Le secteur UP

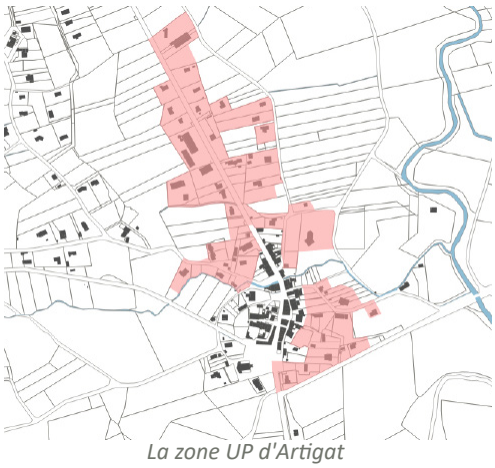
Le secteur UP correspond aux extensions des centres historiques, à certains villages et hameaux peu denses. Ils sont constitués par un tissu urbain mixte : en premier lieu, d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé formant un noyau ancien, mais aussi du fait de l'évolution de l'urbanisation de constructions plus récentes. Il est caractérisé par un tissu relativement dense et des implantations sur rue ou en léger retrait.

La création de ce secteur poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales,
- Intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti.



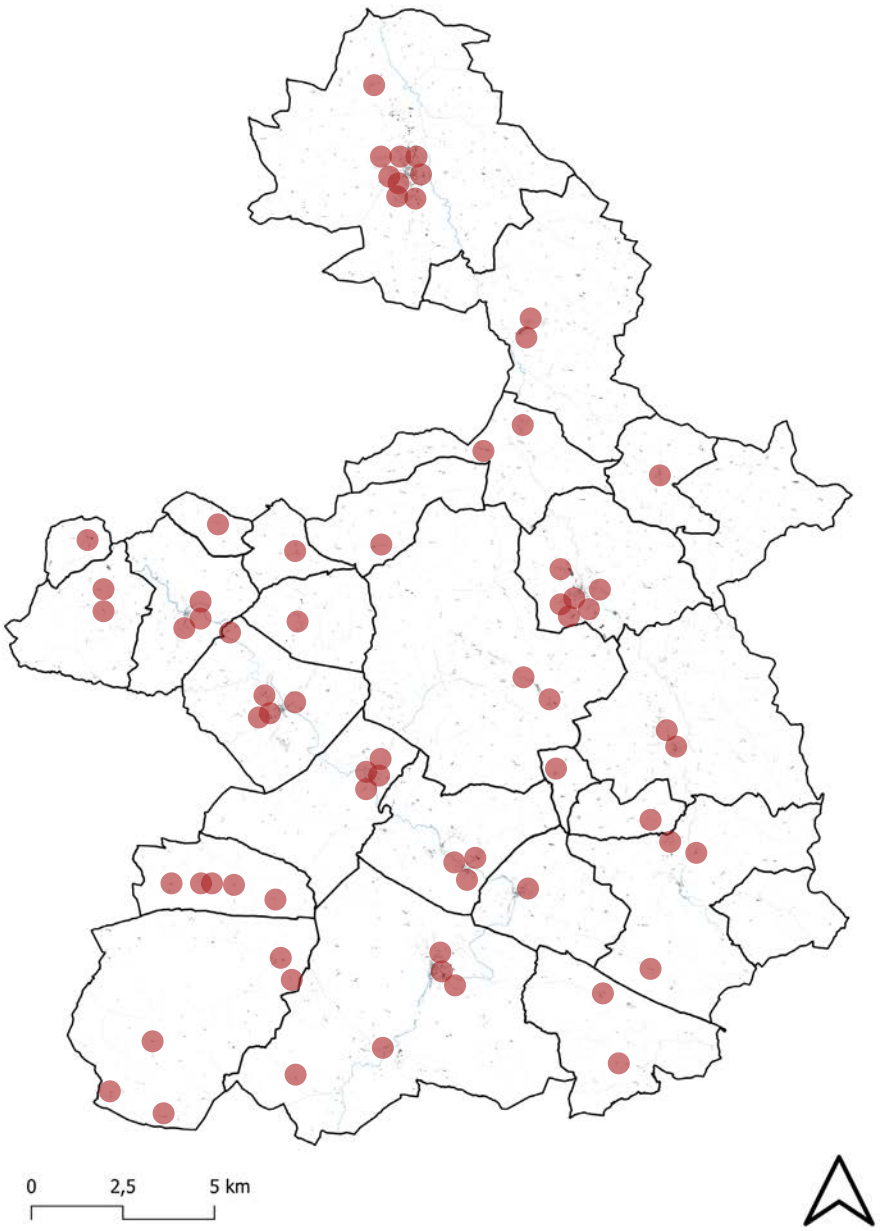
La zone UP du Mas-d'Azil



La zone UP d'Artigat



La zone UP de Loubaut



Les zones UP du territoire

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

Destination et sous-destination	UP
Habitation	
Logements	V
Hébergements	V
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Justification : L'objectif est de limiter l'implantation de ces trois sous-destinations dans les tissus périphériques pour privilégier leur implantation dans les zones dédiées à savoir les centres et les zones UXc. Il est toutefois offert la possibilité de créer de nouveaux bâtiments dans la limite de 50 m², soit le gabarit d'une habitation, afin de respecter le caractère résidentielle de la zone UP.	
Commerce de gros	X
Justification : L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des centres anciens du territoire.	
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

Destination et sous-destination	UP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie, la plomberie... En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des centres. Elle est également permise s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment d'un site d'activités existant à la date d'approbation du PLUi afin de ne pas bloquer une évolution des entreprises historiquement implantées dans les centres-villes.	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant. Quelques sites d'exploitation sont insérés ou situés dans les centres anciens ; il ne s'agit souvent pas du cœur de l'exploitation mais davantage de bâtiments de stockage (granges...). Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.	
Exploitation forestière	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des centres par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.	

Destination et sous-destination	UP
Types d'activités réglementés	
Les exhaussements et affouillements	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des fronts bâtis continus, les centres-villes constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer.

Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
UP	Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques existantes. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge de recul. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$). Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	» Définir une règle d'implantation souple pour accompagner la densification du tissu pavillonnaire disposant de nombreuses possibilités de densification, » Imposer un recul des constructions par rapport aux zones agricoles et naturelles pour assurer une transition harmonieuse.

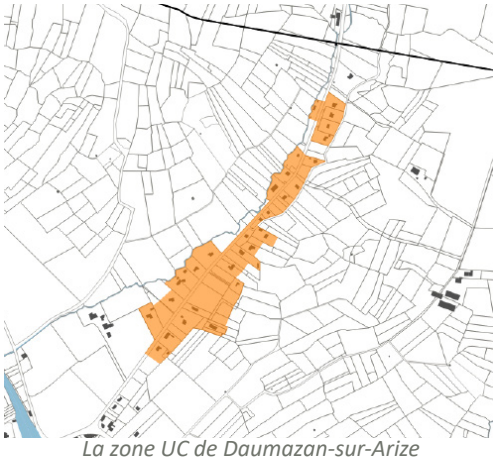
	Règles	Justifications
Hauteur		
UP	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	» Prendre en compte des hauteurs constatées dans le tissu pavillonnaire, » Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.

Articles 2 et 3

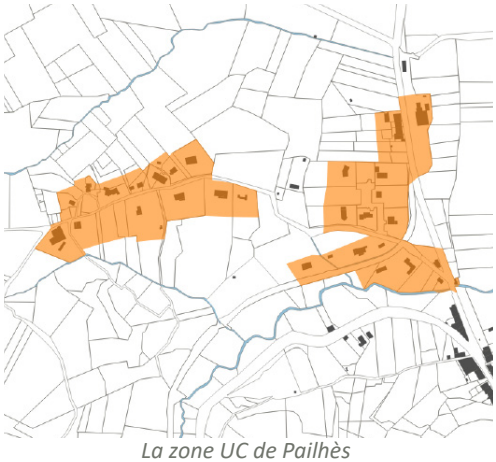
Ils sont justifiés dans la partie 2.4.4.

2.4.3. Le secteur UD

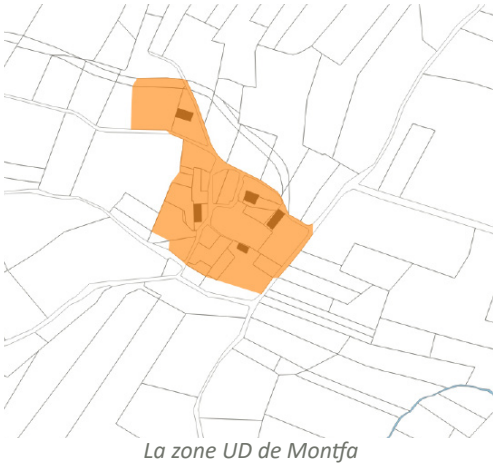
Le secteur UD correspond aux extensions urbaines qui se sont souvent réalisées en diffus sans opérations d'aménagement d'ensemble. En effet, au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. Cette évolution de l'urbanisation a généré une « banalisation » des paysages urbains liée à des règles strictes d'ordonnancement.



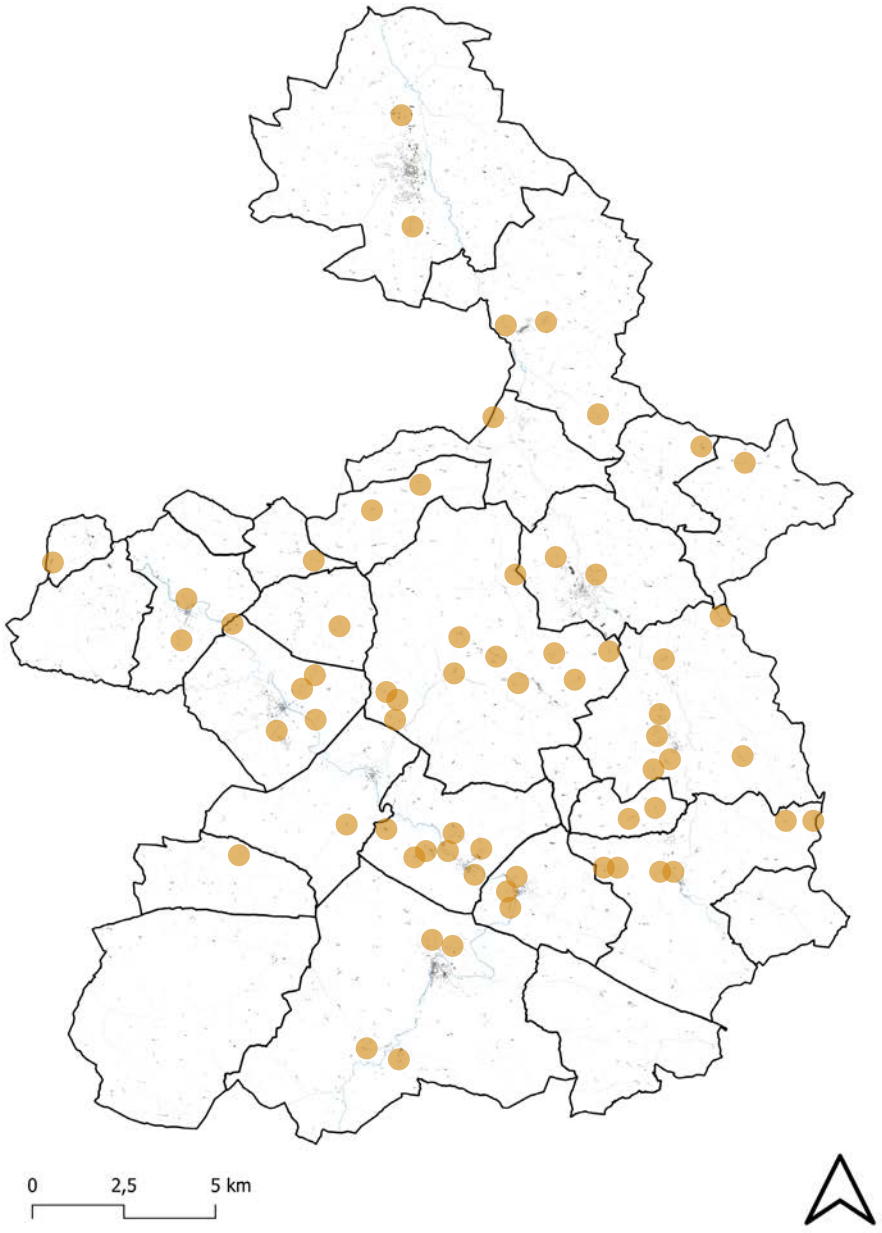
La zone UC de Daumazan-sur-Arize



La zone UC de Pailhès



La zone UD de Montfa



Les zones UD du territoire

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

Destination et sous-destination	UD
Habitation	
Logements	V
Hébergements	V
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Commerce de gros	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un tissu urbain lâche et peu dense.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

Destination et sous-destination	UD
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant. Quelques sites d'exploitation sont insérés ou situés dans les centres anciens ; il ne s'agit souvent pas du cœur de l'exploitation mais davantage de bâtiments de stockage (granges...). Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.	
Exploitation forestière	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des centres par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.	
Les exhaussements et affouillements	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des fronts bâtis continus, les centres-villes constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer.

Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
UD	Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques existantes Les constructions peuvent s'implanter avec une marge de recul, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m (R ≥ H/2 et R ≥ 3m). Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	» Définir une règle d'implantation souple pour accompagner la densification du tissu pavillonnaire tout en respectant la forme urbaine diffuse, » Imposer un recul des constructions par rapport aux zones agricoles et naturelles pour assurer une transition harmonieuse.
Hauteur		
UD	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	» Prendre en compte des hauteurs constatées dans le tissu pavillonnaire, » Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.

Articles 2 et 3

Ils sont justifiés dans la partie 2.4.4.

2.4.4. Les règles liées à l'aspect extérieur des constructions et la qualité paysagère et environnementale des abords des zones UC, UP et UD

Article 2- L'aspect extérieur de la construction

Au travers de ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- » Préserver le patrimoine ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- » Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- » Être dans la co-construction du projet (entre le pétitionnaire, le service instructeur et les élus).

Afin de simplifier la lecture du règlement, la qualité architecturale, paysagère et environnementale des habitations est réglementée dans les dispositions générales.

Des règles spécifiques à chaque secteur viennent compléter les dispositions générales pour permettre une meilleure intégration paysagère des constructions

	Règles	Justifications
Dispositions générales		
Généralités	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	» L'objectif de rappeler le code de l'urbanisme (R111-27) est de signaler aux pétitionnaires que l'intégration aux seins du tissu urbain environnant est primordiale.
	Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.	» Cette disposition permet de respecter le tissu urbain existant dans toutes ses composantes.
	L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.	» Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence de périmètres liés aux Monuments Historiques dans plusieurs bourgs.

	Règles	Justifications
Dispositions générales		
Généralités	Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.	» L'objectif est de favoriser l'ensoleillement des habitants dans un contexte de changement climatique.
	En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison à ballet, maison de maître, maison rurale, etc.).	» Cette disposition permet de préserver le patrimoine architectural et bâti du territoire en protégeant les éléments identitaires des constructions traditionnelles.
	C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.	» L'objectif est de conserver les caractéristiques physiques du terrain, de ne pas impacter le socle naturel.
	Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.	» Cette disposition a été rédigée pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier.
	L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.	» Dans un contexte de densification, des évolutions du bâti existant sont attendues (agrandissement des petites maisons de bourgs par exemple) ; cette disposition permet de les encadrer pour une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant.
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet, yourte…) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination hébergement hôtelier et touristique.	» L'objectif est de préserver les codes architecturaux locaux, supports de l'identité du territoire.
	L'aspect des annexes de moins de 20m² n'est pas réglementé.	» Il est laisser une certaine souplesse dans l'aménagement des annexes.

	Règles	Justifications
Dispositions générales		
Toitures	Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte. Des exceptions seront tolérées pour des constructions de nature exceptionnelles.	» Cette disposition permet de préserver la qualité des paysages urbains.
	La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claires (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Ainsi, les toitures en tuiles devront être de type tuile canal ou romane, en terre cuite, monochrome et à couleur dominante rouge. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.	» Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle du quartier et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant en imposant le respect des couvertures traditionnelles.
	L'utilisation du bac acier est interdit pour les logements.	» Cette disposition permet de garantir l'utilisation de matériaux traditionnels.
	Les autres matériaux de couverture devront être justifiés par l'exceptionnalité de la construction, à l'exception des verrières, pergola, vérandas, ...	» L'objectif est de permettre une certaine souplesse au règlement pour accompagner les projets novateurs.
	L'utilisation du bois en toiture est autorisée.	» Cette disposition permet d'autoriser explicitement le bois pour s'adapter aux nouveaux modes constructifs.
	Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%.	» Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle du quartier.
	Les toitures-terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elle ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elle ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.	» L'objectif est d'autoriser les toitures terrasses mais de les réglementer pour accompagner leur insertion dans le tissu urbain existant.
	Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées [...] Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.	» Seules les toitures terrasses végétalisées sur l'ensemble de la construction sont autorisées afin d'accompagner la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

	Règles	Justifications
Dispositions générales		
Façades	L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.	» Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction.
	L'utilisation du bois est autorisée à condition que le bardage soit vertical.	» L'objectif est d'adapter la règle à des projets architecturaux contemporains, trouvant leur place dans le tissu bâti existant (insertion harmonieuse).
	L'emploi de couleurs criardes et/ou froides ainsi que le blanc et le noir est interdit.	» Cette disposition interdit les couleurs non traditionnelles.
	Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. D'autres teintes pourront être utilisées seulement pour mettre en valeur des volumes, des retraits ou au niveau de joint creux.	» L'objectif de cette disposition est de préserver la qualité des paysages urbains existants caractérisés par des couleurs claires issues du socle géologique local. Il s'agit également d'éviter l'effet «lampion» d'une construction dans le paysage urbain.
	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux est interdit.	» Cette disposition interdit l'utilisation de matériaux précaires et provisoires afin de garantir la qualité des paysages urbains.

	Règles	Justifications
Zones UC et UP		
Ouvertures	Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.	» Les ouvertures étant une composante de la façade participent à l'intégration de la construction globale dans le paysage. C'est pourquoi leur distribution doit être réfléchie.
	Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Les couleurs criardes sont interdites.	» L'objectif est d'éviter l'effet «lampion» des constructions dans l'environnement, effet potentiel lors de l'utilisation de couleurs criardes.
Zone UC		
Ouvertures	La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.	» Cette disposition permet la réhabilitation du bâti ancien, l'adaptation de ce dernier aux modes de vie actuels tout en préservant l'organisation et la structure originelle.
	En cas d'intervention sur le bâti existant : » les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque, » les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).	» Cette disposition a été rédigée pour limiter les vis-à-vis et accompagner l'intégration paysagère.
	Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.	» Cette disposition permet d'éviter des décrochements et ruptures dans la toiture.
	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.).	» Il s'agit d'éviter la multiplicité des débords sur une façade.
	La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.	» L'objectif est d'éviter l'effet «lampion» des constructions dans l'environnement, effet potentiel lors de l'utilisation de couleurs criardes.

	Règles	Justifications
Dispositions générales		
Les clôtures (généralités)	Les clôtures ne sont pas obligatoires. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et dans la réalisation des clôtures : » en évitant la multiplicité des matériaux, » en recherchant la simplicité des formes et structures, » en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes, » en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…	» Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Dans les secteurs concernés par le risque, l'édification des clôtures est soumise aux prescriptions des PPR.	» Cette disposition permet de rappeler l'existant des dispositions réglementaires des PPR et permet aux administrés de s'y référer.
	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. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.	» Ces dispositions permettent de valoriser l'espace public.
	La hauteur est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de la parcelle (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).	» Cette disposition rappelle la définition de la hauteur.
Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques	Les clôtures doivent être constituées soit : » d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un type de clôture non interdit, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 m, » d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m, » d'un autre dispositif de clôture non interdit d'une hauteur maximale de 1.50 m.	» Ces dispositions permettent de marquer la limite entre espace public et espace privé. Les murs pleins sont interdits pour éviter l'effet «corridor» de la rue. S'ajoute à ces dispositions, l'objectif d'inciter à la végétalisation des clôtures sur voie, participant pleinement au caractère rural du territoire.

	Règles	Justifications
Dispositions générales		
Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques	Une hauteur plus importante pourra être autorisée : » lorsque la clôture prolonge (en continuité directe ou séparée par un passage de moins de 3 m) une clôture déjà existante sur une unité foncière contiguë et se trouve dans l'axe de celle-ci, la hauteur maximale est alors la hauteur de la clôture prolongée. » lorsque des projets à vocation économique (industriels ou agricoles) le nécessitent.	» Cette disposition permet de s'adapter à l'existant.
	Pour les parcelles entourées par au moins 2 voies, des modalités particulières peuvent être admises. À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).	» Cette disposition permet de s'adapter à l'existant.
Les clôtures en limites séparatives	La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 m.	» Cette disposition permet de limiter le vis-à-vis.
	Une hauteur plus importante est autorisée pour s'aligner sur une clôture non végétale existante ou lorsque des projets à vocation économique, industriel ou agricole le justifieront.	» Cette disposition permet de s'adapter à l'existant.
Les clôtures en limite séparatives avec un espace agricole ou naturel	La clôture devra être obligatoirement végétale (haies vives d'essences locales), elle pourra être doublée par un grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 m.	» L'objectif de cette disposition est de privilégier les clôtures végétales pour les lisières urbaines. D'une part, il s'agit d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace bâti et l'espace agricole et/ou naturel, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.

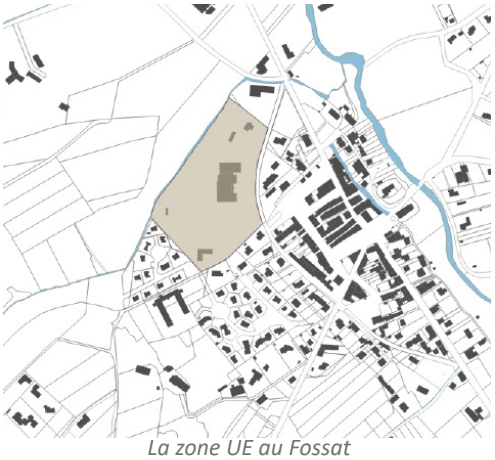
	Règles	Justifications
Dispositions générales		
Plantations	La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.	» L'objectif est de préserver la nature au sein des espaces urbanisés pour la qualité du cadre de vie et dans le contexte de réchauffement climatique.
	Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.	» Cette disposition préserve le patrimoine paysager existant.
	Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à feuille caduque et à grand développement pour 4 places de stationnement afin d'atténuer l'impact du stationnement sur le paysage environnant.	» Cette disposition a pour but d'intégrer le végétal à toute opération d'artificialisation des sols et ainsi renforcer la place de la nature au sein des espaces urbanisés.
	Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe III du présent règlement.	» L'objectif d'orienter les plantations sur le territoire pour les adapter au contexte locale et privilégier des essences locales.
	Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe IV ne sont pas recommandées.	
	L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe V).	
Traitement des espaces libres	Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon la part minimale indiquée ci-après. » lorsque l'unité foncière a une superficie comprise entre 600 et 1000 m², un coefficient de pleine terre de 30 % devra être respecté, » lorsque l'unité foncière a une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50% devra être respecté.	» Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les coefficients ont été fixés en fonction de la taille de l'unité foncière pour donner la possibilité de créer une construction avec un petit jardin mais en garantissant sa qualité d'usage.

	Règles	Justifications
Dispositions générales		
Dispositifs de productions d'énergie	Les installations utiles à la production ou à la gestion d'énergie accessoires à une construction (panneaux photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur, climatiseur, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.	» Ces dispositions permettent la réhabilitation du bâti ancien, l'adaptation de ce dernier aux modes de vie actuels tout en garantissant la préservation du paysage urbain.
	Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation ou un coffrage pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.	
	Ces installations doivent être implantées de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.	
	L'implantation des installations s'effectue dans l'alignement de repères visuels existants (constructions existantes lors d'une implantation au sol, ou détail de modénature pour une implantation sur une construction existante).	
	Le coloris et le volume des dispositifs restent discrets et ne contrastent pas avec les teintes et volumes à proximité immédiate.	

2.4.5. Le secteur UE

Le secteur UE correspond aux espaces déjà urbanisés ayant une vocation d'équipements d'intérêt collectif et/ ou de services publics. La création de ce secteur permet de conforter les grands sites de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire.

Les périmètres des secteurs UE ont été définis à partir de la limite des emprises artificialisées actuelles. Les secteurs UE n'ont été identifiés que lorsqu'ils étaient intégrés au sein de l'enveloppe urbaine. Les bâtiments insérés dans le tissu urbain des bourgs, ont été classés dans les zones urbaines UC, UP et UD où les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.



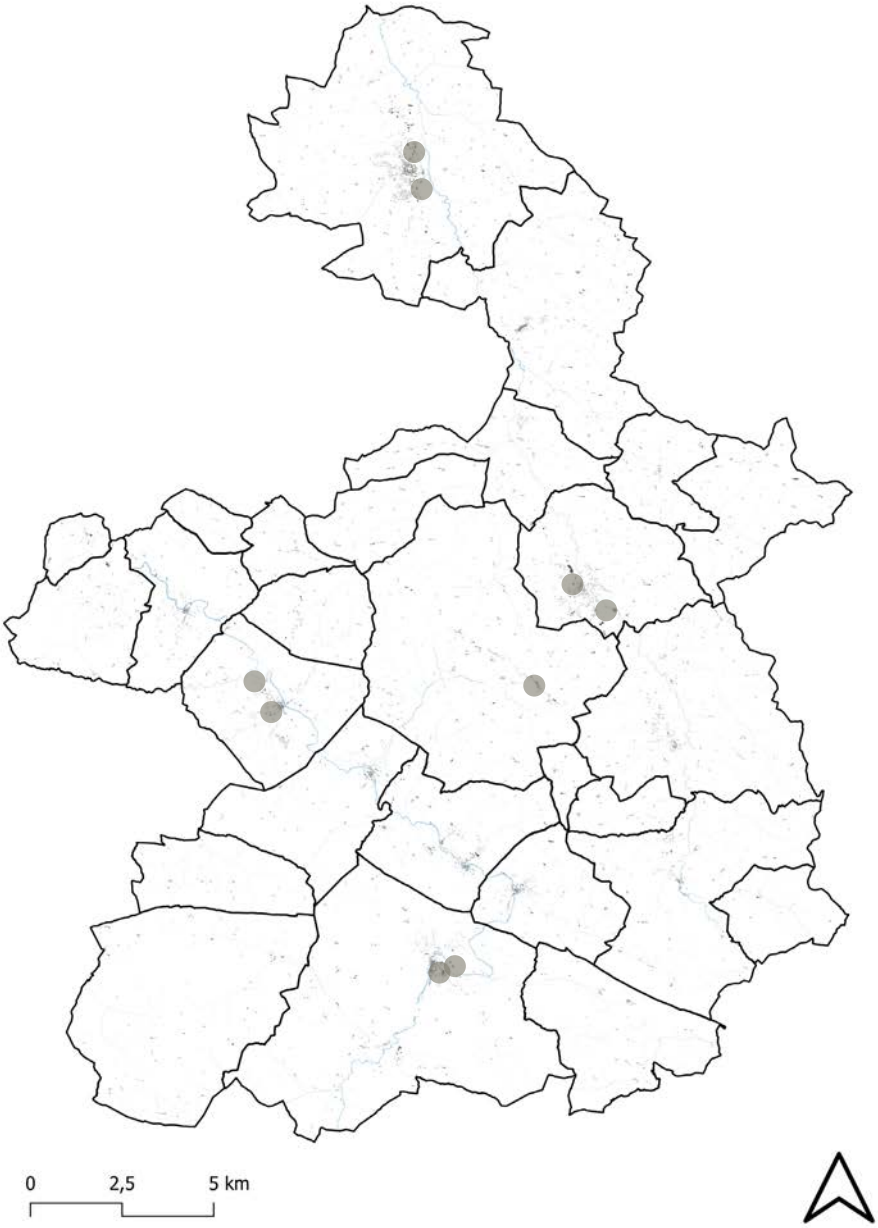
La zone UE au Fossat



Les zones UE de Daumazan-sur-Arize



Les zones UE du Mas-d'Azil



Les zones UE du territoire

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques pour d'une part, conforter les grands équipements du territoire et d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certaines d'entre eux.

Ainsi, les sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination et sous-destination	UE
Habitation	
Logements	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction afin d'assurer le bon fonctionnement de certains équipements qui nécessité la présence d'une personne sur place (exemple : chef d'établissement pour un collège).	
Hébergements	V
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux équipements publics.	
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V

Destination et sous-destination	UE
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux équipements publics.	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux équipements publics.	
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux équipements publics.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux équipements publics.	
Les exhaussements et affouillements	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	

Destination et sous-destination	UE
Types d'activités réglementés	
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**X**
Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Les projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité des flux engendrés (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil.

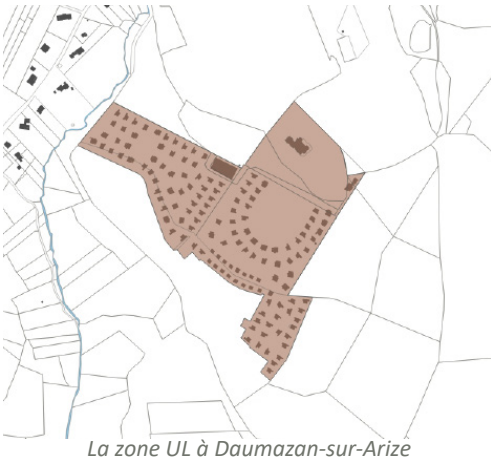
En conséquence, les dispositions du règlement écrit ont pour but de sécuriser les abords des équipements et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
UE	Non réglementée.	» Ne pas contraindre les projets d'initiative publique ou ayant un intérêt collectif.
Hauteur		
UE	La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder 12 mètres.	» Ne pas contraindre la réalisation des projets d'équipements d'intérêt collectif ; la hauteur étant variable selon la nature de l'équipement.
Aspect des constructions		
UE	L'aspect des constructions est réglementée dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI »).	» Avoir une cohérence avec l'aspect des construction à usage d'habitat sur l'ensemble du territoire.

2.4.6. Les secteurs UL et ULa

Le secteur UL correspond aux espaces déjà urbanisés ayant une vocation touristique et/ou de loisirs. La création de ce secteur permet de conforter l'attractivité touristique du territoire. Il comprend un sous-secteur ULa qui couvre le site de L'Oustal del Carla qui a ces propres dispositions réglementaires.

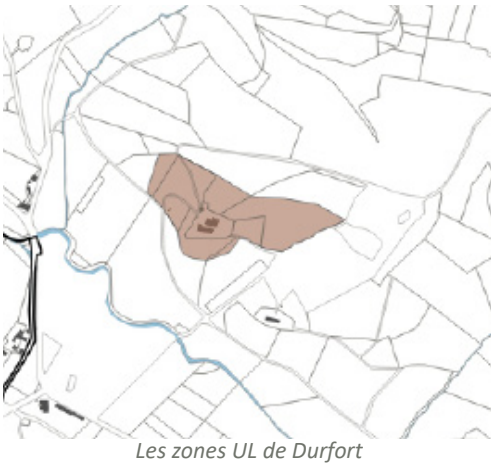
Les périmètres des secteurs UL ont été définis à partir de la limite des emprises artificialisées actuelles des sites touristiques et de loisirs.



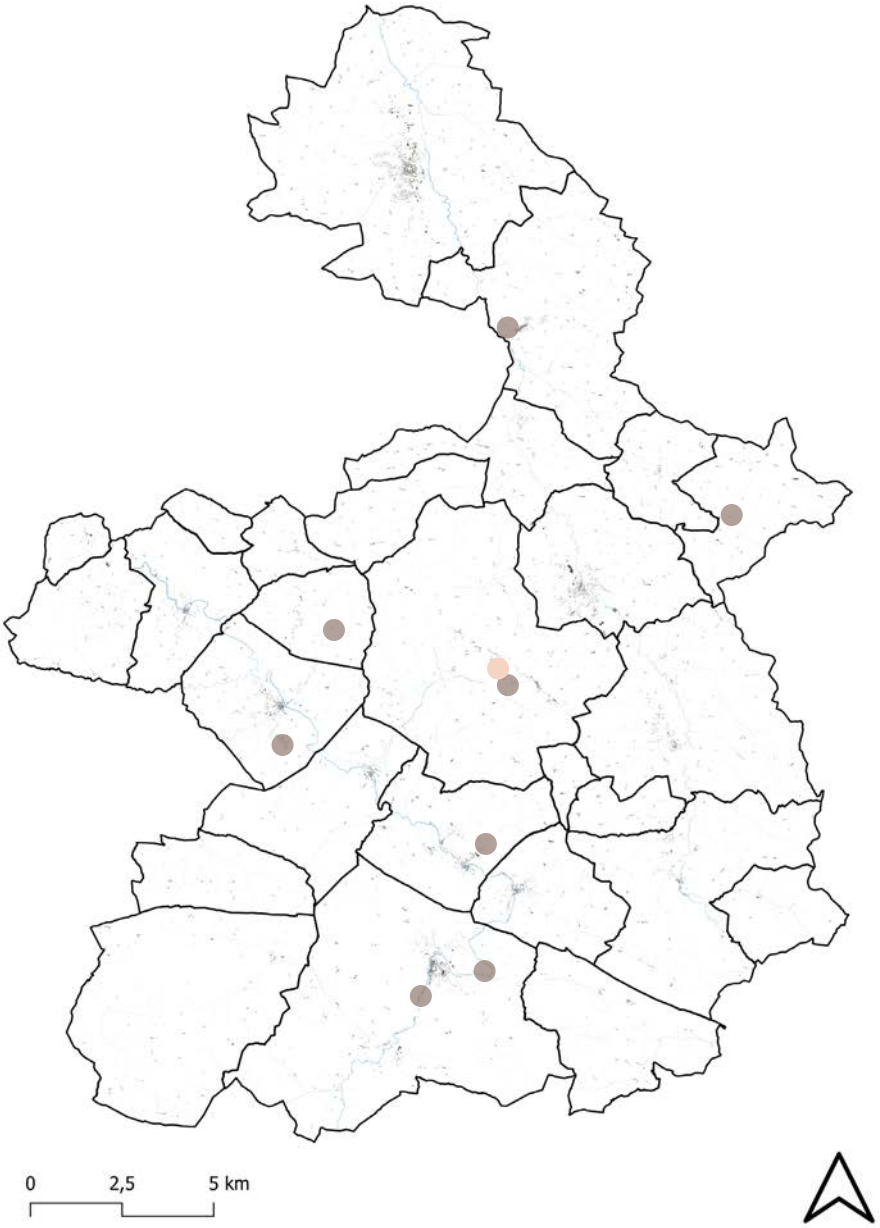
La zone UL à Daumazan-sur-Arize



Les zones UL et ULa au Carla-Bayle



Les zones UL de Durfort



Les zones UL et ULa du territoire

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation du tourisme et des équipements de loisirs dans des secteurs stratégiques pour renforcer l'attractivité touristique du territoire.

Ainsi, les sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination et sous-destination	UL	ULa
Habitation		
Logements	V*	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction afin d'assurer le bon fonctionnement de certains équipements qui nécessité la présence d'une personne sur place.		
Hébergements	X	X
Commerces et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	V*	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée en limitant la taille du bâtiment à 75 m² d'emprise au sol afin d'imposer uniquement des petits locaux commerciaux (exemple d'une supérette d'un camping) afin de limiter la vocation commerciale des sites		
Restauration	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Commerce de gros	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux tourisme et loisirs.		
Hébergement hôtelier et touristique	V	V
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V

JUSTIFICATION DES CHOIX

Destination et sous-destination	UL	ULa
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Équipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux tourisme et loisirs.		
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux tourisme et loisirs.		
Types d'activités réglementés		
Les CUMA agréées	X	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné aux tourisme et loisirs.		
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V	V
Les exhaussements et affouillements	V*	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.		
Les carrières	X	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.		

Destination et sous-destination	UL	ULa
Types d'activités réglementés		
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.		

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Les projets touristiques et de loisirs étant diversifiés, ils formes urbaine plus complexes. Ainsi les dispositions du règlement ont pour objectif d'être souples pour accompagner les futurs projets.

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
UL et ULa	Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public. Les constructions peuvent s'implanter avec une marge de recul, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m (R ≥ H/2 et R ≥ 3m). Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	» Définir une règle d'implantation souple pour accompagner la diversité des projets touristique et de loisirs, » Imposer un recul des constructions par rapport aux zones agricoles et naturelles pour assurer une transition harmonieuse.
Hauteur		
UL	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	» Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.

ULa	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Les nouvelles constructions ne devront pas nuire au perspectives paysagères.	» Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes. Une hauteur plus importante est permise pour la zone ULa au regard de la topographie du terrain et des constructions présente sur le site. Le bâtiment d'accueil a aujourd'hui une hauteur de 15 mètres.

	Règles	Justifications
Aspect des constructions		
UL et ULa	L'aspect des constructions est réglementée dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI »).	» Avoir une cohérence avec l'aspect des constructions à usage d'habitat sur l'ensemble du territoire.

2.4.7. Les secteurs UX et UXc

Le secteur Ux correspond aux zones et grands sites d'activités économiques. Il comprend un sous-secteur UXc qui couvre les secteurs destinés à accueillir préférentiellement les commerces.

Les périmètres des secteurs des zones urbaines à vocation économique ont été définis à partir de l'emprise actuelle des constructions et des espaces aménagés, de la configuration des lieux et des capacités d'évolution.

Tous les terrains artificialisés, bâtis ou non, sont intégrés dans le périmètre de la zone. Les terrains non bâtis compris dans l'enveloppe urbaine permettent une évolution des constructions existantes.

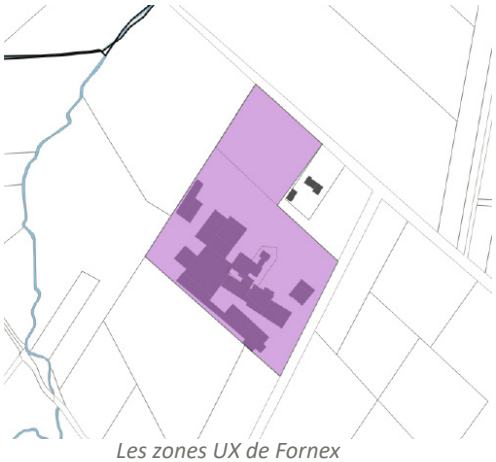
Pour les sites économiques, situés hors zone d'activités, le périmètre de la zone Urbaine correspond aux terrains artificialisés bâtis ou non, ayant une vocation d'activités.



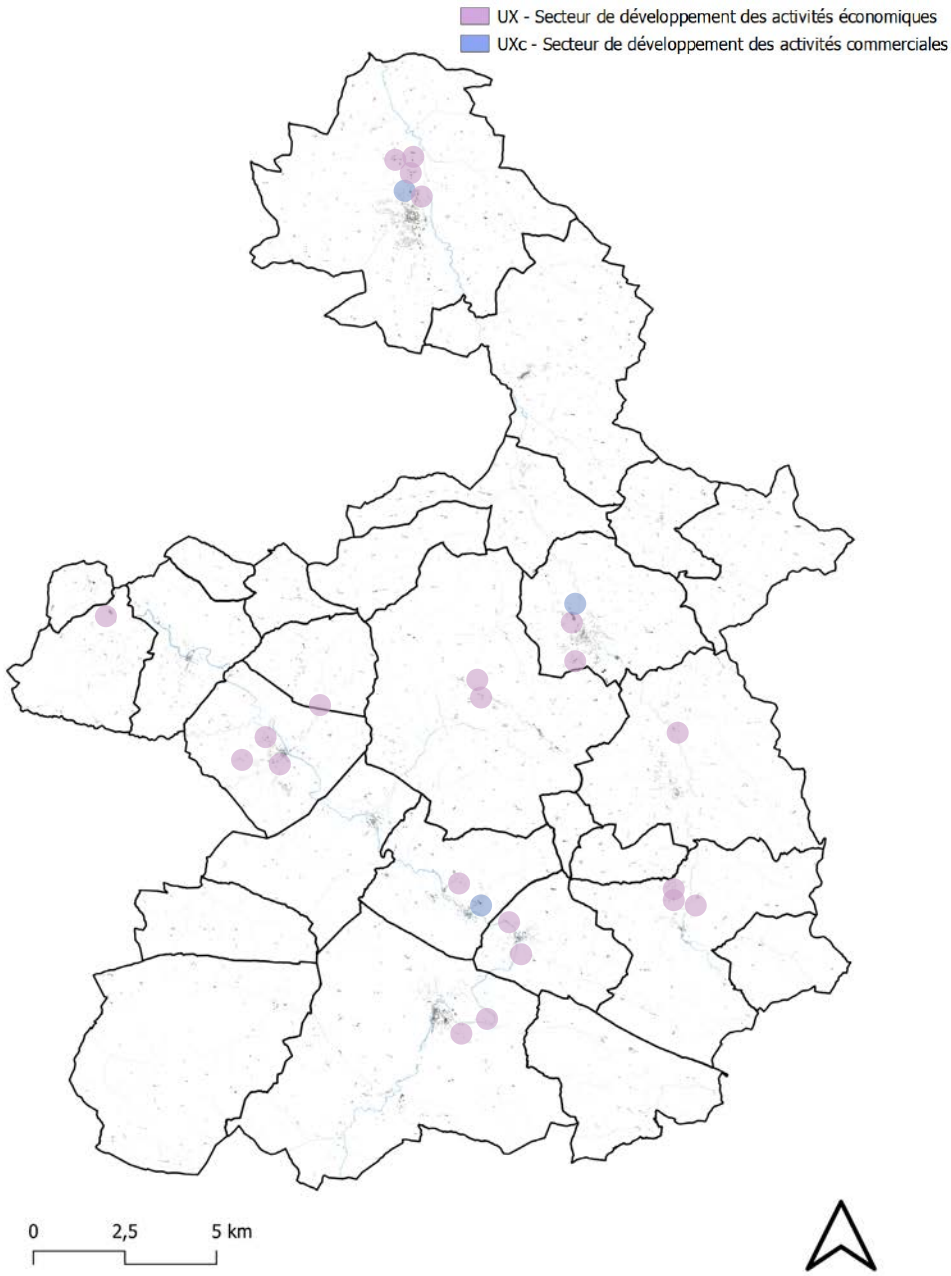
Les zones UX et UXc de Lézat-sur-Lèze



La zone UX de Carla-Bayle



Les zones UX de Fornex



Les zones UX et UXc du territoire

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation "économie" dans des espaces propices et adaptés que constitue les secteurs UX et UXc.

Ainsi, les sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination et sous-destination	UX	UXc
Habitation		
Logements	V*	V*
Justification : cette sous-destination est autorisée sous réserve de répondre aux conditions suivantes : logement de gardiennage, surface de plancher limitée à 100 m² et le logement est intégré et/ou accolé à une construction principale. L'objectif est d'encadrer strictement le logement dans ces espaces qui n'ont pas vocation à accueillir des résidents (risques, nuisances, etc.). Il s'agit également de réserver les terrains encore disponibles aux entreprises.		
Hébergements	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les sites d'activités économiques (nuisances, risques, etc.).		
Commerces et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	X	V
Justification : cette sous-destination est uniquement autorisée dans le sous-secteur UXc afin de ne pas permettre l'implantation de commerces dans les zones périphériques, qui est souvent une délocalisation des commerces de centre-ville/centre-bourg.		
Restauration	V	V
Commerce de gros	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hébergement hôtelier et touristique	X	V
Justification : cette sous-destination est uniquement autorisée dans le sous-secteur UXc afin de ne pas permettre l'implantation d'hôtel dans les zones économiques périphériques en raison des nuisances engendrées.		
Cinéma	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V

Destination et sous-destination	UX	UXc
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
Industrie	V	X
Entrepôts	V	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ces secteurs destinés.		
Types d'activités réglementés		
Les CUMA agréées	X	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné à l'économie.		
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans un secteur destiné à l'économie.		
Les exhaussements et affouillements	V*	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.		

Destination et sous-destination	UX	UXc
Types d'activités réglementés		
Les carrières	X	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.		
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*
Justification : Ils sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité existante, qu'ils ne présentent pas de risque de sécurité ou d'insalubrité et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.		

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel ; les dispositions ont été rédigées en ce sens.

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
UX et UXc	Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge de recul. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$). Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	» Une règle générale pour, à la fois, assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants et la sécurité, et permettre une densification des sites. » Imposer un recul des constructions par rapport aux zones agricoles et naturelles pour assurer une transition harmonieuse.
Hauteur		
UX et UXc	La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder 12 mètres.	» Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes. » Permettre un développement des activités en place.

	Règles	Justifications
Aspect des constructions		
Façades	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tout matériaux de récupération non prévus à cet usage est interdit. Toute imitation de matériaux tels que faux moellon de pierres, fausses briques, faux pans de bois, est interdite. Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Les bardages autorisés sont : le béton, la maçonnerie en pierre, la maçonnerie enduite, avec un enduit lisse et peu texturé, le bois brut non lasuré, non verni et non peint, le métal, le polycarbonate et le verre.	» Accompagner une intégration paysagère harmonieuse des bâtiments d'activités économiques sur le territoire.
Toitures	Les toitures mono-pentes sont interdites (les toitures plates avec acrotères ne sont pas concernées par cette disposition). La pente des toitures devra être inférieure à 25%. Dans le cas d'une toiture asymétrique, elle devra être constituée de deux pans couvrants chacun au minimum ¼ de la surface couverte avec un minimum de 4 mètres. Les toitures seront dans les gammes du noir au gris, elles seront de préférence végétalisées. Les teintes claires en toiture sont proscrites. 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).	» Ces dispositions permettent d'assurer une cohérence architecturale et d'éviter l'effet «casquette».

	Règles	Justifications
Aspect des constructions		
Clôtures	L'absence de clôture est souhaitée. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.). Les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Les haies seront positionnées à l'extérieur des clôtures afin que la végétation soit visible depuis l'espace public afin de préserver l'ambiance paysagère du site. Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont interdits.	» Ces règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
Traitement des espaces libres	Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte…). Lors de toute nouvelle construction, 20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre.	» Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les coefficients ont été fixés en fonction de la taille de l'unité foncière pour donner la possibilité de créer une construction avec un petit jardin mais en garantissant sa qualité d'usage.

2.5. RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La présente partie fait un bilan sommaire de chaque zone urbaine, en soulignant du même fait les choix et objectifs poursuivis par les mobilisations réglementaires en lien avec la structure du PADD.

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Les zones urbaines à vocation d'habitat (UC, UP, UD) couvrent 1.67 % du territoire.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et donc en renforçant les centralités mixtes.

L'objectif est, en premier lieu, de renforcer les centralités et d'autoriser, à leur échelle, des évolutions du tissu urbain (par mutation, évolution des constructions existantes, ou densification) pour des vocations résidentielles ou mixtes.

En second lieu, l'objectif est de reconnaître et de permettre un confortement des pôles d'urbanisation secondaires comme certains hameaux lorsque le potentiel existe et que son évolution est pertinente. Il s'agit d'un enjeu d'aménagement du territoire qui reste limité, et qui ne remet pas en cause l'objectif principal de « renforcer les centralités ». De manière générale, les zones UC, UP et UD et viennent répondre aux objectifs de diversification de l'offre et de confortement de l'existant.

Les zones UC couvrent 0,27 % du territoire d'Arize Lèze, les zone UP 0,89 %, la zone UD 0,52 %.

Qu'il soit pôle principal ou hameau, le renforcement de ces espaces, déjà urbanisés, vise également des objectifs d'optimisation du foncier qui permettent d'éviter ou de limiter les consommations de foncier sur les espaces naturels ou agricoles par ailleurs.

ORIENTATIONS DU PADD

- Prioriser les espaces de développement afin de phaser le développement du territoire,
- Définir une armature territoriale cohérente et équilibrée qui renforce l'ensemble des composantes du territoire en permettant l'arrivée de nouveaux ménages sur toutes les communes d'Arize Lèze,
- Offrir davantage de modernité dans les tissus denses des villages pour améliorer leur image : qualité des espaces publics, présence d'espace de stationnement, cheminements piétonniers, ...
- (Re)Donner envie d'habiter en coeur de village par un renouvellement de l'espace public,
- Accompagner la mixité des fonctions dans le tissu urbain en permettant l'installation d'activités non nuisantes, compatibles avec le caractère résidentiel des lieux comme de l'artisanat ou des professions libérales, permettant ainsi de renforcer l'offre économique du territoire,
- Intégrer les enjeux de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette avec une dynamique de production de logements maîtrisée, raisonnée et planifiée par une plus grande optimisation du foncier en définissant des objectifs de densité pour chaque composante de l'armature territoriale et un phasage des espaces de développement.

La zone urbaine accueillant les équipements d'intérêt public et d'intérêt collectif dites Zone UE

Les zones UE couvrent de 0,07 % du territoire.

Ces zones, identifiées au PLUi, traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de conforter et de valoriser l'offre en équipement du territoire, au-delà des frontières communales. Situées dans l'enveloppe urbaine, l'objectif est de permettre l'évolution et l'adaptation de ces sites.

JUSTIFICATION DES CHOIX

ORIENTATIONS DU PADD

» Maintenir et renforcer l'offre et la diversité d'équipements et des services en poursuivant les actions de la collectivité en particulier pour la santé et la petite enfance,

» Créer des centres-bourgs vivants et accueillants avec des aménagements urbains qualitatifs qui invitent à leur appropriation par les habitants,

Les zones urbaines accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques dites Zone UL et ULa

Les zones UL et ULa couvrent de 0,07 % du territoire, avec 27 hectares.

Ces zones marquent l'ancrage touristique de l'Arize Lèze et son importance sur l'attractivité du territoire intercommunal. Le tourisme est donc une denrée à identifier, valoriser et cadrer pour permettre son évolution.

ORIENTATIONS DU PADD

» Identifier les lacs du territoire comme des vecteurs importants du développement de l'offre touristique et de loisirs, mais également comme des milieux écologiques en développant préférentiellement un tourisme vert et durable sur ces espaces,

» Améliorer, renforcer et diversifier l'offre d'hébergements existante par la création de structures inexistantes ou peu développées sur le territoire : hébergements insolites, agrotourisme, accueil de groupes et de séminaires, hôtels, chambre à la nuitée, ...

» 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, ...

Les zones urbaines de développement des activités économiques dites Zone UX et UXc

Les zones UX et UXc présentes sur le territoire couvrent près de 0,15 % du territoire.

Ces zones marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire, en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, notamment au sein des espaces économiques majeurs et structurants que sont les zones d'activités économiques et les sites économiques communaux.

ORIENTATIONS DU PADD

» Poursuivre le développement d'une économie plurielle et porter une politique volontariste en matière de création d'emplois pour tous les secteurs d'activités : industriel, tertiaire, artisanat, agriculture, commerce, service, tourisme, ...

» Adapter le tissu économique aux nouveaux besoins induits par la crise sanitaire mondiale en aménageant des espaces de co-working et en offrant une desserte numérique de qualité aux entreprises du territoire,

» Mettre en avant les savoir-faire de l'artisanat local en s'appuyant sur la formation et la découverte des savoir-faire locaux,

» Encourager un aménagement harmonieux et qualitatif des zones d'activités, espaces souvent délaissés, et accompagner l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments d'activités économiques.

3

LES ZONES À URBANISER

3.1. GÉNÉRALITÉS

Le Code de l'Urbanisme définit les zones à urbaniser, dans son article R.151-20, de la manière suivante:

« *Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme [...] »

Les zones 1AU, à court terme, correspondent aux zones AU ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménagées, à compter de l'application du PLUi, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les zones 2AU, à long terme, correspondent aux zones AU n'ayant pas une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones ne peuvent pas être aménagées à compter de l'application du PLUi. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une procédure d'évolution du PLUi.

Secteurs et sous-secteur	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Les zones à urbaniser (AU)		
1AUa	Secteur de développement de l'habitat à très court terme	Artigat, Carla-Bayle, Castéras, Castex, Daumazan-sur-Lèze, Durfort, La Bastide-de-Besplas, le Fossat, le Mas-d'Azil, Les Bordes-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Pailhès, Saint-Ybars, Sainte-Suzanne, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou
1AUb	Secteur de développement de l'habitat à court terme	Artigat, Carla-Bayle, Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Lézat-sur-Lèze, Le Mas-d'Azil, Saint-Ybars, Thouars-sur-Arize
1AUc	Secteur de développement de l'habitat à moyen terme	Artigat, Saint-Ybars,
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques.	Artigat, Daumazan-sur-Arize, Les Bordes-sur-Arize, Le Fossat,

3.2. Définition et caractérisation des zones agricoles

À l'échelle du territoire d'Arize Lèze, les zones à urbaniser 1AU (court/moyen terme) et 2AU (long terme) se décomposent en plusieurs types dépendamment des objectifs poursuivis et des caractéristiques qui les définissent. Toutes ces zones - exceptées les zones 2AU - font l'objet d'OAP, pièce 3 du PLUi.

Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat dites zones 1AU

Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc - ou zones à urbaniser à vocation principale d'habitat - sont destinées à accueillir les futures opérations d'habitat. La différence qui sépare les deux types de zone tient essentiellement au calendrier l'ouverture à l'urbanisation des zones. Ainsi un calendrier a été défini pour phaser le développement de l'habitat sur le territoire avec plusieurs date d'ouverture à l'urbanisation définies : dès l'approbation du PLUI, 2028 et 2031.

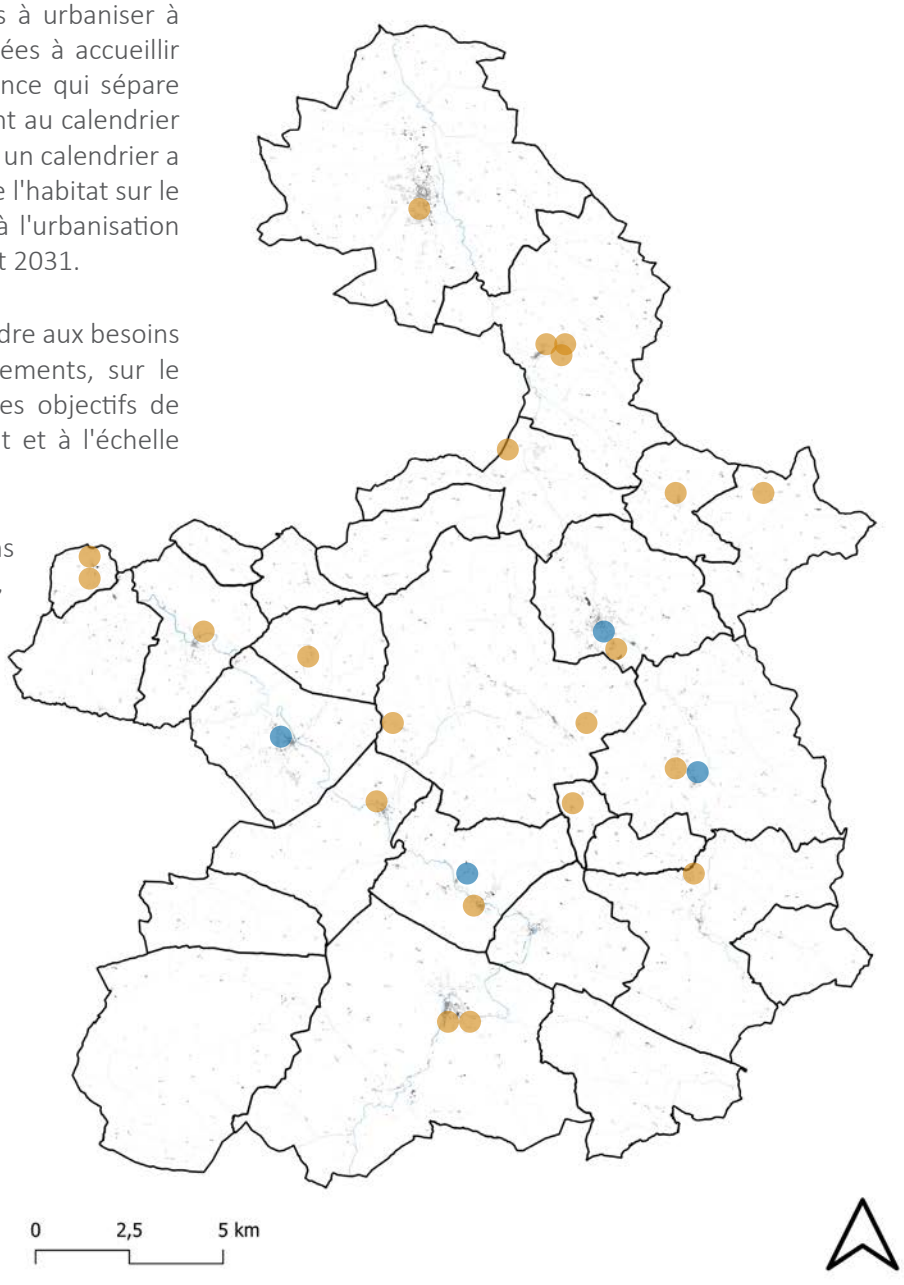
Ces zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements, sur le territoire, d'ici à 2035, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement et à l'échelle de chacun des ensemble de communes.

Ces zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce 3 du PLUi.

Les zones à urbaniser à long terme dites zones 2AU

Les zones 2AU - zones à urbaniser à long terme - sont inconstructibles dans un premier temps mais sont définies afin d'être mobilisables dans un second temps, soit après les zones 1AU.

La vocation principale des zones 2AU, bien que projetée, n'est pas définie puisque leur ouverture à l'urbanisation demandera une reconsidération de ces espaces et une mise en contexte. Ainsi, sur le territoire intercommunal, quatre zones 2AU sont projetées.



Les zones agricoles du territoire

JUSTIFICATION DES CHOIX

3.3. Méthodologie de délimitation des zones à urbaniser "Habitat"

La répartition des objectifs en logements à l'échelle de chaque commune

Lors de l'élaboration du PADD, les objectifs de production de logements ont été travaillés pour répondre à l'armature territoriale définie.

Lors du travail sur le règlement et le zonage, une fiche d'étape de cette production de logement a été générée. Elle a met en évidence plusieurs éléments :

- la tendance passée de 2011 à 2021 avec la production de logements et la consommation d'espace,
- Les objectifs du PLUi pour la période 2024-2035 à l'échelle la commune,
- l'état des lieux des travaux en cours avec le nombre de logements possibles à réaliser en dent-creuse et en changement de destination.

Ces fiches ont permis de mettre en évidence les communes qui pouvaient déterminer des sites de projet (secteurs d'OAP) au regard de l'étude de densification. En effet, lorsque l'objectif de production du PLUi n'est pas atteint en densification, les communes ont eu la possibilité de définir des sites d'extension.

Ces fiches communales ont été mises à jour régulièrement lors de la phase réglementaire.

PLUi PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL Arize-Lèze

LE POTENTIEL COMMUNAL

Castex

LES INTANGIBLES DU PADD

+ 1000 HABITANTS

+ 800 LOGEMENTS
Répartis en
» 700 logements neufs
» 100 en reconquête des logements vacants

SUR 65 HECTARES
Localisés
» 1/2 en densification
» 1/2 en extension

» 7 logements sont à classer en extension (1 ou plusieurs sites d'Orientation d'Aménagement et de Programmation)

» 1 site d'extension ciblé à ce jour

VOS DONNÉES COMMUNALES

LA TENDANCE PASSÉE (2011-2021)		LES OBJECTIFS DU PLUI (2024-2035)			ETAT DES LIEUX DES DEUX ATELIERS	
Production	Consommation	Production neuve	Réhabilitation du vacant	Densité à appliquer	Densification possible recensée	Changement de destination identifié
5 logements	2.1 ha	10 logements	0 logement	9 lgts/ha	1 logement	3 logements

Document de travail - 18/01/2023

Exemple de fiche communale

L'identification des secteurs les plus pertinents pour accueillir les nouvelles habitations

Le travail d'identification des secteurs les plus pertinents a été ciblé sur les pourtours des principales entités urbaines, aucune extension n'étant prévue dans les hameaux en cohérence avec les orientations du PADD.

Le territoire intercommunal étant largement contraint par les risques, certains sites de développement se trouvent parfois déconnectés du noyau historique en raison de la présence d'un risque fort.

Lors des réflexions, des échanges et du travail sur le terrain, plusieurs objectifs ont été poursuivis :

- Favoriser la vie locale des centres-villes/centres-bourg en réfléchissant au meilleur positionnement des futurs quartiers d'habitat,
- Réduire au maximum les déplacements motorisés les plus courts en analysant l'accessibilité des sites,
- Mettre en concordance l'ouverture à l'urbanisation des terrains avec la capacité des réseaux,
- Limiter les incidences potentielles sur le paysage et l'environnement naturel,
- Limiter l'impact sur l'activité agricole.

Plusieurs étapes de travail ont été nécessaires pour parvenir à l'identification de ces secteurs :

- des ateliers de travail communaux qui ont permis une approche globale des « possibles ». Les élus ont étudié leurs bourgs et leurs villages et ont pu dessiner le territoire qu'ils souhaitaient pour demain. Les incidences sur l'activité agricole ont été au cœur des réflexions (exploitants propriétaires/ exploitants locataires/surface impactée, etc.).

- un travail de terrain et la visite de chaque site souhaité par les communes. Il a permis de considérer la compatibilité entre le périmètre du sites et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. Plusieurs sites ont ainsi été revus (localisation, délimitation) en raison des approches urbanistiques apportées par les techniciens de la communauté de communes et du bureau d'études.

- Une évaluation environnementale (détermination des enjeux environnementaux et recensement des zones humides) a été réalisée sur tous les sites









Photographies des ateliers OAP

validés par les communes et la communauté de communes. Lorsque la présence d'une zone humide était avérée ou lorsque les enjeux environnementaux étaient considérés comme « Fort», les secteurs ont été supprimés. Cette évaluation environnementale a été un outil d'aide à la décision.

La conciliation du choix des élus, de la répartition des logements à l'échelle du territoire et l'objectif de limitation de la consommation de l'espace

Un important travail de concertation a été réalisé avec les élus pour justifier la localisation et la délimitation des secteurs de projets, afin d'assurer une répartition des logements cohérente avec l'armature territoriale et le respect de l'objectif de limitation de la consommation d'espace. Par rapport aux documents d'urbanisme existants, il convient de créer des espaces constructibles en accord avec les nouvelles perspectives.

	Les principales orientations inscrites dans le PADD
Population	» Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire intercommunal en définissant un taux de croissance annuel de +0.55 % afin de permettre l'arrivée d'environ mille habitants sur le territoire intercommunal à l'horizon 2035,
Logements	» Assurer une production de logements cohérente avec l'accueil de population envisagée mais répondant également aux mutations du parc de logements existant : le desserrement des ménages, la variation des logements vacants et des résidences secondaires, le renouvellement du parc de logements, environ 800 logements ont été identifiés comme nécessaires pour répondre à l'ensemble de ces phénomènes, » Accompagner la reconquête du parc vacant en s'appuyant sur les interventions publiques et en mobilisant une centaine de logements vacants pour la production totale de logements envisagée permettant d'atteindre un taux de vacance de 7.5 % en 2035 contre 9.9 % en 2018,
Consommation d'espace	» Intégrer les enjeux de sobriété foncière dans la réflexion d'accueil de nouveaux habitants en mobilisant prioritairement les potentiels d'urbanisation existants au sein des groupements bâtis (mobilisation des dents-creuses existantes, des logements vacants et des friches) avant de flécher le développement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et ainsi contribuer à l'objectif national d'une gestion raisonnée du foncier, au moins 50% de la production de nouveaux logements est attendus dans les espaces en densification et dans les deux friches du territoire.

Les risques, un facteur qui a guidé le choix des secteurs d'OAP

Le territoire d'Arize-Lèze est exposé à divers risques naturels, tels que les inondations, les glissements de terrain, et les feux de forêt, ainsi qu'à des risques technologiques liés aux activités industrielles ou agricoles. Une cartographie précise de ces risques est essentielle pour guider les choix d'aménagement.

L'application du principe de précaution est cruciale pour éviter l'exposition des populations et des infrastructures à des dangers potentiels. Cela permet de garantir un développement durable et sécurisé du territoire.

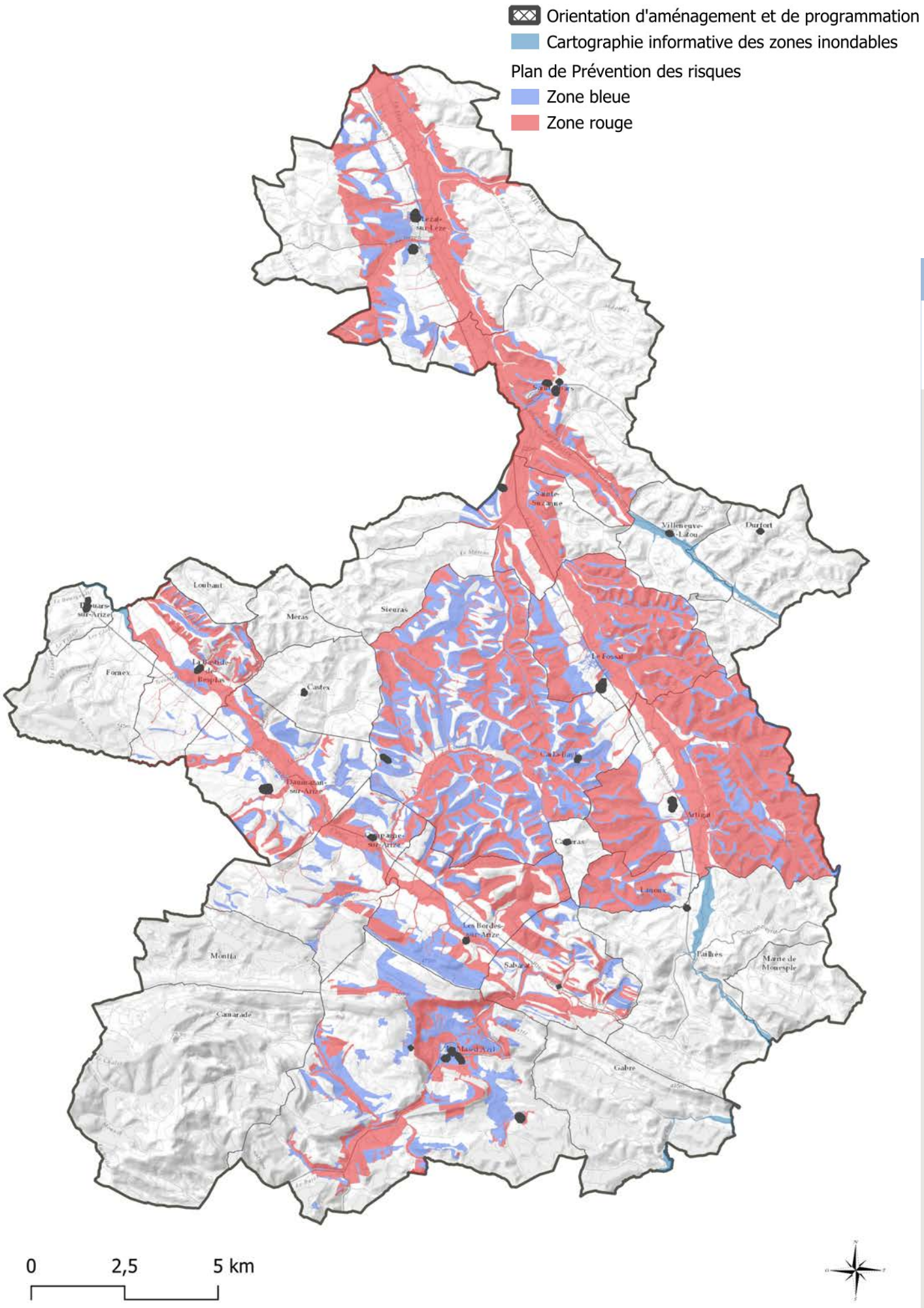
Sur le territoire d'Arize-Lèze, aucune zone à urbaniser n'a été définie dans les secteurs présentant un aléa fort, comme les zones inondables ou sujettes aux glissements de terrain. Cela permet de protéger les futurs habitants et de minimiser les coûts liés aux sinistres. En évitant d'urbaniser les zones à risque, les collectivités locales protègent les personnes et les biens, tout en réduisant les coûts potentiels liés aux indemnisations et à la reconstruction.

Dans les secteurs où des risques modérés existent, des aménagements spécifiques ont été prévus pour renforcer la résilience des constructions et des infrastructures. 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.

L'OAP thématique inclue des actions de sensibilisation et de préparation des populations aux risques, afin de mieux les anticiper et les gérer.

En intégrant la gestion des risques dès la phase de planification, les collectivités d'Arize-Lèze favorisent un développement durable, respectueux de l'environnement et des générations futures. Un territoire bien géré en termes de risques est plus attractif pour les investisseurs et les nouveaux résidents, qui recherchent des environnements sûrs et résilients.

La prise en compte des risques dans les OAP permet de se conformer aux réglementations nationales et locales en matière de prévention des risques, évitant ainsi des contentieux ou des sanctions.



Localisation des OAP en fonction du risque

Ci-après un récapitulatif des zone AU par commune :

N° de l'OAP	Commune concernée	Site	Estimation logements	Superficie du site de projet	Superficie consommee par le projet
		OAP "Habitat"			
01	Artigat	*Les Andreous*	*25 à 30*	*2.20 ha*	*2.20 ha*
02	Campagne-sur-Arize	*Village*	*3 à 5*	*0.35 ha*	*0.35 ha*
03	Carla- Bayle	*Monginaut*	*4 à 6*	*0.39 ha*	*0.39 ha*
04		*Gaillard du Bosc*	*8 à 10*	*0.71 ha*	*0.71 ha*
05	Castéras	*Village*	*3 à 5*	*0.29 ha*	*0.29 ha*
06	Castex	*Village*	*2 à 4*	*0.29 ha*	*0.24 ha*
07	Daumazan-sur-Arize	*Route de Montbrun*	*25 à 30*	*2.82 ha*	*2.82 ha*
08	Durfort	*Village*	*2 à 4*	*0.28 ha*	*0.28 ha*
09	La Bastide-de-Besplas	*Village*	*6 à 8*	*0.79 ha*	*0.79 ha*
10	Le Fossat	*Mongea*	*30 à 35*	*2.55 ha*	*2.55 ha*
11	Le Mas d'Azil	*Founbarascou*	*10 à 15*	*1.10 ha*	*0.85 ha*
12		*Pey-Boué*	*23 à 25*	*0.78 ha*	*0.78 ha*
13		*Friche*	*8 à 10*	*0.85 ha*	*0 ha*
14	Les Bordes-sur-Arize	*Eycheil*	*4 à 6*	*0.48 ha*	*0 ha*
15	Lézat-sur-Lèze	*Ferrus et Monicart*	*15 à 20*	*1.01 ha*	*1.01 ha*
16	Lézat-sur-Lèze	*Friche*	*60 à 80*	*2.27 ha*	*0 ha*
17	Pailhès	*Ruquet*	*6 à 8*	*0.33 ha*	*0.33 ha*
18	Saint-Ybars	*Chemin du Foirail*	*3 à 5*	*0.57 ha*	*0.57 ha*
19		*Coumonines*	*11 à 13*	*1.03 ha*	*1.03 ha*
20		*Chapelle*	*3 à 5*	*0.32 ha*	*0.32 ha*
21	Sainte-Suzanne	*Biquet*	*7 à 9*	*0.84 ha*	*0.84 ha*
22	Thouars-sur-Arize	*Village*	*3 à 5*	*0.25 ha*	*0.25 ha*
23		*gracio*	*6 à 8*	*0.71 ha*	*0.71 ha*
24	Villeneuve-du-Latou	*Entrée de Village*	*3 à 5*	*0.32 ha*	*0.32 ha*
		Total	*284 à 351*	*25.13 ha*	*18.48 ha*

3.4. Les justifications des dispositions réglementaires associées

Le PLUi, au travers de ces dispositions, prévoit la construction de logements mais n'empêche pas la mixité fonctionnelle.

Les zones 1AU lorsqu'elles auront été aménagées ont vocation à devenir des zones UP, ainsi de nombreuses dispositions réglementaires sont communes aux deux zones.

Les sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination et sous-destination	1AU
Habitation	
Logements	V
Hébergements	V
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Justification : L'objectif est de limiter l'implantation de ces trois sous-destinations dans les tissus périphériques pour privilégier leur implantation dans les zones dédiées à savoir les centres et les zones UXc. Il est toutefois offert la possibilité de créer de nouveaux bâtiments dans la limite de 150 m², soit le gabarit d'une habitation, afin de respecter le caractère résidentielle de la zone UP.	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Justification : L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des centres anciens du territoire.	
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

Destination et sous-destination	1AU
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie, la plomberie... En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des centres. Elle est également permise s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment d'un site d'activités existant à la date d'approbation du PLUi afin de ne pas bloquer une évolution des entreprises historiquement implantées dans les centres-villes.	
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les secteurs dédiés à l'habitat.	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Justification : Ces sous-destinations sont interdites car elles n'ont pas vocation à s'installer dans les secteurs dédiés à l'habitat.	
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des centres par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.	

Destination et sous-destination	1AU
Types d'activités réglementés	
Les exhaussements et affouillements	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages en périphérie des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles sont rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines.

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
1AU	Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques existantes Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge de recul. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m (R ≥ H/2 et R ≥ 3m). Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	» Définir une règle d'implantation souple pour accompagner la densification du tissu pavillonnaire disposant de nombreuses possibilités de densification, » Imposer un recul des constructions par rapport aux zones agricoles et naturelles pour assurer une transition harmonieuse.

	Règles	Justifications
Hauteur		
1AU	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	» Prendre en compte des hauteurs constatées dans le tissu pavillonnaire, » Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.

Articles 2 et 3

Les justifications sont apportées dans la partie 2.4.4. au titre 2.4. Les règles sont identiques à celles du secteurs UP.

3.5. RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat dites zones 1AU

Les zones 1AU couvrent à peine 0,05% du territoire intercommunal dont 0,03% en 1AUa, 0.01 % en zone 1AUb et moins de 0,004 % en 1AUc.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et sur les potentiels à disposition.

L'objectif est de renforcer les centralités et de définir des secteurs cohérents quant au territoire et quant à l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace. Limiter l'urbanisation et cibler les secteurs en dehors des risques et proches des réseaux sont les principaux enjeux recherchés et définis.

ORIENTATIONS DU PADD

- Offrir davantage de modernité dans les tissus denses des villages pour améliorer leur image : qualité des espaces publics, présence d'espace de stationnement, cheminements piétonniers, ...
- Avoir une réponse à toutes les étapes des parcours de vie en recherchant davantage de diversité dans un parc de logements largement dominé par la maison individuelle, en travaillant différentes formes urbaines grâce notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Proposer davantage de logements locatifs et locatifs sociaux pour répondre à un manque identifié sur le territoire aussi bien pour les jeunes que pour les personnes âgées,
- Réfléchir à la typologie des logements en proposant des logements de plus petite taille pour répondre aux phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population,

Les zones à urbaniser à long terme dites zones 2AU

Les zones 2AU couvrent 0,01 % du territoire.

Ces secteurs soulignent la volonté d'anticipation du territoire face aux projections résidentielles de manière limitée et en accord avec les objectifs fixés, tout en étant objectif sur les capacités à mobiliser ces secteurs dans une temporalité proche.

ORIENTATIONS DU PADD

- Prioriser les espaces de développement afin de phaser le développement du territoire,
- Adapter la production de logements aux capacités communales (équipements et réseaux), dans une logique de complémentarité et d'équilibre entre les deux Vallées.

3.6. Les OAP pour accompagner des projets touristiques et d'équipements

A l'échelle du territoire d'Arize Lèze, des zones à urbaniser dédiées au développement de l'offre touristique (1AUL) et d'équipements (1AUe) ont été déterminées. Toutes ces zones font l'objet d'OAP, piéce 3 du PLUi.

Les zones à urbaniser à vocation principale de tourisme dites zones 1AUL

Les zones 1AULa et 1AULb- ou zones à urbaniser à vocation principale touristiques - sont destinées à accueillir les futurs hébergements touristiques. La différence qui sépare les deux types de zones tient essentiellement au calendrier l'ouverture à l'urbanisation des zones. Ainsi un calendrier a été défini pour phaser le développement touristique sur le territoire avec plusieurs date d'ouverture à l'urbanisation définies : dès l'approbation du PLUI et 2028.

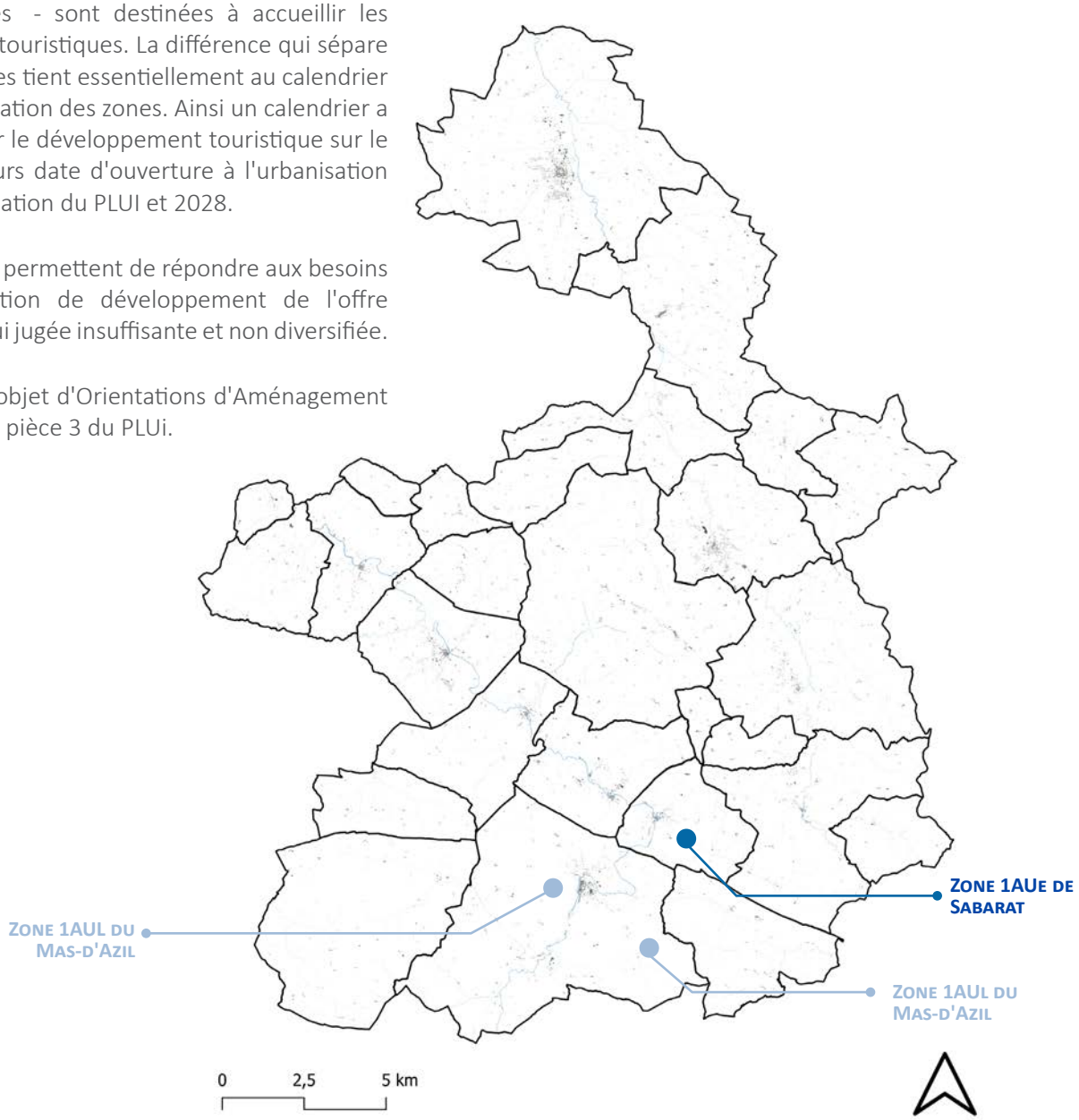
Ces zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins en matière de création de développement de l'offre touristique aujourd'hui jugée insuffisante et non diversifiée.

Ces zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce 3 du PLUi.

Les zones à urbaniser à vocation principale d'équipement dites zones 1AUE

Une seule zone 1AUE a été créée sur le territoire, elle a pour objectif d'accompagner l'implantation d'une "maison de la chasse sur la commune de Sabarat".

Toutes les justifications de ces trois secteurs sont situées en annexes du rapport de présentation.



Les zones 1AUL et 1AUE du territoire

Le choix de la zone 1AUE

Le site de projet est localisé à 1 km du bourg vers l'Est, le long de la route départementale 119 qui traverse la commune et mène aux communes voisines. Isolé des continuités urbaines, il est entouré de terres agricoles.

Il se situe plus précisément sur une parcelle d'environ 2500 m², ancien terrain agricole encore cultivé comme prairie avant son acquisition en 2021 par l'association de chasse de la commune.

À proximité d'un poste électrique, et voisinant directement avec une parcelle occupée par une maison d'habitation, elle est en contact avec l'une des rares zones de parcelles déjà urbanisées parmi les terres agricoles de cette commune.

La parcelle est située plus précisément en bas de versant, marquée par une légère pente, se terminant sur la route.

Le secteur concerné par le projet est situé dans l'angle Nord-Est de la parcelle, sur une surface de 400 m² environ.

Le sol de la parcelle est enherbé, des haies arbustives étoffées délimitent ses abords à l'Ouest et Nord. Au Sud, un fossé d'écoulement des eaux sépare le terrain de la route départementale. À l'Est une clôture marque la séparation avec la parcelle voisine et son chemin d'accès à la maison d'habitation implantée à l'arrière.

Deux constructions de type «mobil-home» ont été implantées sur le secteur de projet et plus vers l'Ouest toujours en fond de parcelle. Un chemin d'accès en terre battue a été créé sur la limite Est de la parcelle, suite à un accord administratif.

Le projet a pour objectif l'implantation d'un local, «une maison de la chasse», pour l'association communale de chasse agréée (ACCA) de Sabarat, propriétaire de la parcelle. La commune ne dispose actuellement pas de local pour les accueillir.

Les besoins d'aménagement sont les suivants :
> Construction d'un local pour l'association

> Création de stationnement : pour l'accès automobile du lieu à l'écart du bourg et en bord de route

> Réseaux : la mise en place d'un compteur d'eau est en cours de demande.



La zone 1AUE du territoire



Vue depuis la route départementale sur le site du projet

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol au projet dans un secteur spécialement créé pour accompagner la construction d'un local associatif.

Ainsi, les sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination et sous-destination	1AUE
Habitation	
Logements	X
Hébergements	X
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Justification : L'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m² afin de réduire aux stricts besoins du projet et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que l'artificialisation des sols.	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	X
Entrepôts	X

JUSTIFICATION DES CHOIX

Destination et sous-destination	1AUE
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des centres par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.	
Les exhaussements et affouillements	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Les projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité des flux engendrés (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil.

En conséquence, les dispositions du règlement écrit ont pour but de sécuriser les abords des équipements et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

Les règles sont identiques à celles du secteurs UE.

Le choix de la zone 1AUL

Le premier site de projet est situé à plusieurs centaines de mètres du bourg, isolé des zones urbaines existantes, sur le Cap del Pouech. Au sommet des reliefs du Plantaurel, il s'inscrit au cœur des paysages qui couvrent les coteaux du Massif entre continuités boisées et prairies permanentes. Il fait partie de la propriété privée d'un éco-domaine appelé le domaine du Cap del Pouech, de 30 hectares de terres. Celles-ci sont principalement couvertes de prairies et de boisements.

On y accède depuis le bourg par une route, identifiée comme itinéraire de balade, passant par le dolmen du cap del pouech situé à proximité du site. Depuis la Grotte du Mas-d'Azil située en bout de propriété, le chemin du Solitaire monte sur les hauteurs du domaine du Cap del Pouech. De nombreux points d'attractivité ponctuent ces balades et sont présents à proximité, comme le dolmen du Cap del pouech situé sur la propriété de l'éco-domaine. Le site se trouve ainsi à la croisée des principaux lieux touristiques de la commune.

Le second site de projet est localisé à 3km du bourg, au lieu-dit Peyramond, sur une propriété publique isolée des zones urbanisées existantes.

Il voisine avec des terres agricoles, et quelques bâtiments d'exploitation agricole mais qui ne sont pas à proximité immédiate.

Il est situé à l'entrée du Bois du Mas qui borde le lac de Filheit. Ce dernier, d'une surface de 62 hectares, a été créé artificiellement en 1998 au creux des coteaux pour créer une retenue d'eau à vocation agricole (irrigation). Depuis 2022, une boucle de 8km a été aménagée pour faire le tour du Lac en VTT ou à pied en famille, classé au PDIPR. L'activité de pêche est également présente. La commune espère y développer les activités touristiques.

La parcelle accueillait autrefois une exploitation agricole. Lorsque l'activité a cessé, elle a été rachetée par l'institution interdépartementale pour la création et l'exploitation d'ouvrages de production d'eau brute en Ariège et Haute-Garonne (IICEOPEB). Plusieurs projets ont déjà été envisagés sur ce terrain pour l'implantation d'une activité touristique.



Les zones 1AUL du territoire

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol aux projets touristiques dont l'emprise au sol est encadrée pour ne pas engendrer une consommation d'espace trop importante.

Ainsi, les sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination et sous-destination	1AUL
Habitation	
Logements	V*
Justification : cette sous-destination est autorisée sous réserve de répondre aux conditions suivantes : logement de gardiennage, surface de plancher limitée à 100 m² et le logement est intégré et/ou accolé à une construction principale. L'objectif est d'encadrer strictement le logement dans ces espaces qui n'ont pas vocation à accueillir des résidents (risques, nuisances, etc.).	
Hébergements	X
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*
Justification : L'emprise au sol des hébergements touristiques est encadrée pour chaque zone créée afin de limiter l'artificalisation du territoire. Le secteur de Peyramond fait l'objet d'un phasage à l'urbanisation expliquant la création de deux zones pour ce seul même secteur.	
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X

Destination et sous-destination	1AUL
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres équipements recevant du public	X
Justification : L'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m² afin de réduire aux stricts besoins du projet et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que l'artificialisation des sols.	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée afin de permettre l'aménagement des hébergements insolites tels que prévus par les projets.	
Les exhaussements et affouillements	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Les projets touristiques et de loisirs étant diversifiés, ils formes urbaine plus complexes. Ainsi les dispositions du règlement ont pour objectif d'être souples pour accompagner les futurs projets.

Les règles sont identiques à celles du secteurs UL.

4

LES ZONES AGRICOLES

4.1. GÉNÉRALITÉS

Le Code de l'Urbanisme définit les zones agricoles, dans son article R.151-22 et suivants, de la manière suivante:

« Les zones agricoles sont dites «Zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisés, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Les secteurs de la zone Agricole à l'échelle du territoire sont les suivants :

Secteurs et sous-secteur	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Les zones Agricoles (A)		
A	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,	Toutes les communes
AP	Secteurs agricoles à forte sensibilité environnementale ou paysagère	Daumazan-sur-Arize, Fornex, Lanoux, Lézat-sur-Lèze, Le Mas-d'Azil, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars,
Les zones agricoles spécifiques		
AL	Zone accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtellerie de plein air, etc.)	Carla-Bayle, Le Fossat et Saint-Ybars
Aenr	Zone de développement privilégié pour le développement des énergies renouvelables	Daumazan-sur-Arize et Lézat-sur-Lèze

4.2. DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES AGRICOLES

A l'échelle du territoire d'Arize Lèze, la zone A est décomposée, sans compter les secteurs de projets en deux secteurs : A et Ap. Chacune de ces zones poursuit des objectifs propres et se définit par des caractéristiques spécifiques qui vont être exposées ici.

La totalité des STECAL présents en zone A sont détaillés dans la partie 2.5 suivante.

Les zones Agricoles dites Zone A

La zone Agricole (A) du PLUi de la communauté de communes correspond principalement aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant. Ces terres cultivées ou cultivables englobent les sites d'exploitation agricole et les bâtiments et installation servant d'outils de production toujours en activité.

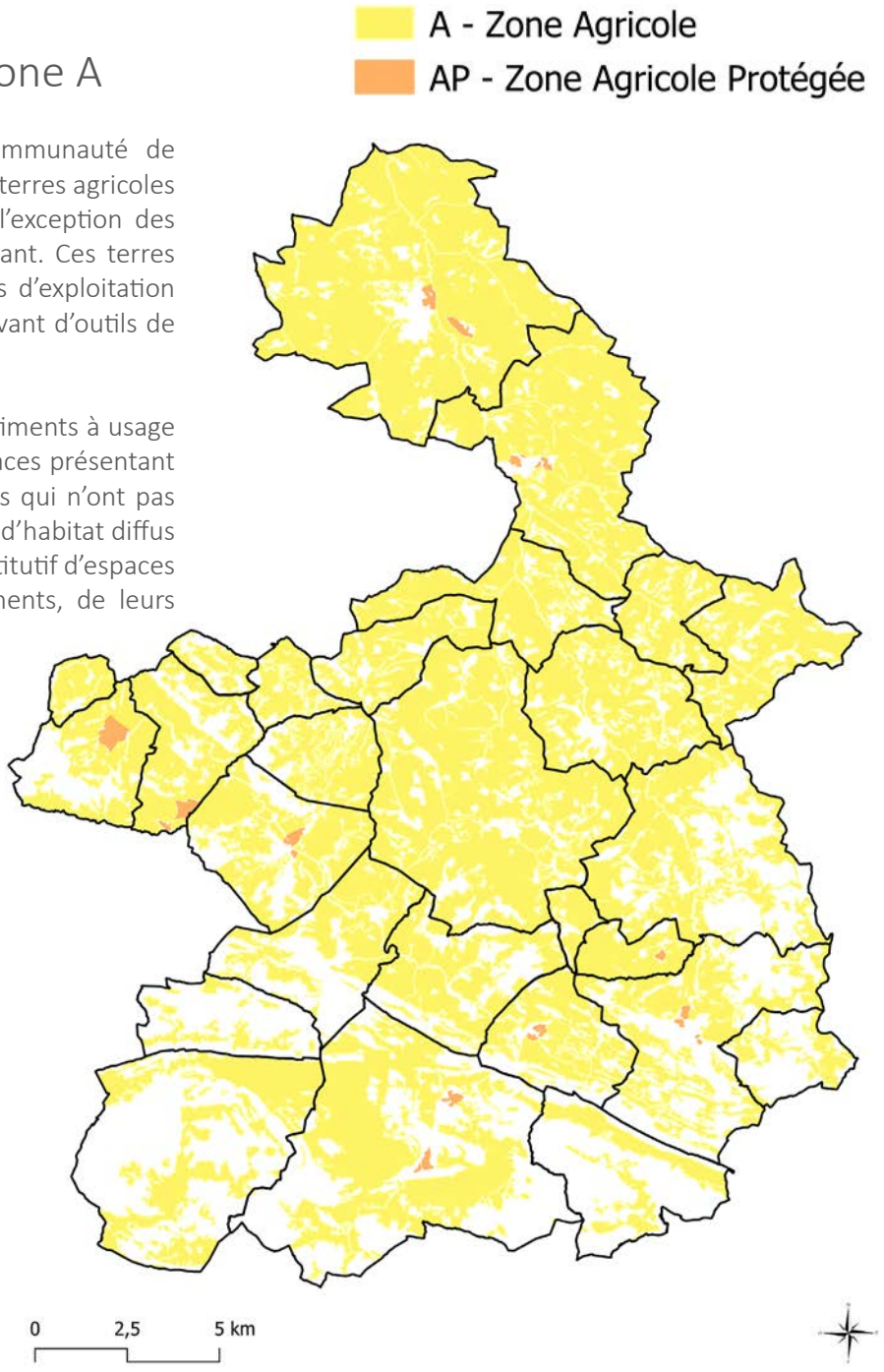
Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein des espaces présentant les caractéristiques de zones agricoles mais qui n'ont pas ou ont perdu leur vocation agricole. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations.

Les zones Agricoles Protégée dites Zone AP

La zone AP - ou zone agricole protégée - décline de manière ponctuelle les secteurs où s'exerce un enjeu paysager ou de préservation des terres agricoles. Il s'agit essentiellement d'espaces situés en entrée des villages, et où se distinguent des qualités environnementales et des perspectives paysagères d'intérêt qu'il s'agit de préserver de manière stricte quant à la constructibilité des sites.

Cet outil de la zone Ap consiste donc à préserver les sols de toute construction, quelle qu'elles soient, pour leur intérêt, sans pour autant contraindre la culture même des sols qui fait partie intégrante de la réalité rurale du territoire intercommunal.

Les zones Ap sont rares et utilisées de manière très sélective puisqu'il s'agit bien de souligner la particularité à travers un outil restrictif et non d'en faire un zonage ouvert qui serait inapproprié pour la pérennité de l'agriculture.



Les zones agricoles du territoire

4.3. Méthodologie de délimitation des zones agricoles

Les zones Agricoles dites Zone A

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zones A, deux approches ont été employées afin de, dans un premier temps, permettre une prélocalisation :

- Le registre parcellaire graphique à disposition qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il permet de déterminer quelles parcelles sont enregistrées comme appartenant à des exploitations et lesquelles sont dépourvues de classement agricole.
- La photo-interprétation afin d'identifier les parcelles en lien avec l'agriculture, au regard de la topographie notamment mais aussi aux possibilités de mécanisation des sols.

Dans un second temps et dans le prolongement de cette méthodologie, un travail d'affinage a été réalisé conjointement avec les élus et leur connaissance affûtée de leurs communes. Les élus ont ainsi pu détailler les contours des zones, identifier les parcelles effectivement agricoles, et valoriser les terres cultivées.

À noter néanmoins que les espaces déterminés à l'intérieur des enveloppes urbaines, présentant souvent de petites superficies, ne sont pas retenus en zone A. Ils sont classés en zone U. Une partie des zones AU est également identifiée sur ces espaces d'où leur justification préalable au titre d'une consommation d'espace.

Les bâtiments à vocation agricole, repérés sur le règlement graphique et parfois soulignés dans le cadre de l'enquête agricole, qu'il s'agisse de sites principaux ou de sites secondaires d'exploitation, sauf quand le site d'exploitation ne permet pas, en l'état, une pérennisation de l'activité ou une reprise, ont été classés en zone A et détourés du zonage N le cas échéant. Une prescription graphique supplémentaire a été apposée à l'endroit des bâtiments concernés par un changement de destination potentiel souligné par les élus des communes du territoire et au regard des différents potentiels et projets qui ont pu se manifester.

Les zones Agricoles Protégées dites Zone AP

Les zones Ap sont le reflet d'un travail de terrain et d'une connaissance accrue du territoire et de ses perspectives. La totalité des zones Ap du territoire intercommunal sont délimitées en fonction de la topographie ou du cadre paysager afin de protéger la qualité des sols et surtout la perspective d'entrée de ville que les terres cultivées ou pâturées offrent.

La délimitation de secteurs AP est conjointe à l'étude de délimitation des Périmètres délimités des Abords. Il a été fait le choix de classer les terres agricoles situées au sein de ces périmètres en zone AP afin de préserver les abords des monuments historiques.

L'objectif de chaque zone Ap a été pesé, mesuré, détaillé à la parcelle et jugé opportun face à la perspective d'importance et face à la volonté d'aller dans le sens des orientations du PADD voulant mettre en valeur le cadre de vie du territoire. Cette zone a été définie et retravaillée tout au long de la procédure, afin de ne pas contraindre l'activité agricole tout en respectant la vision de protection recherchée.

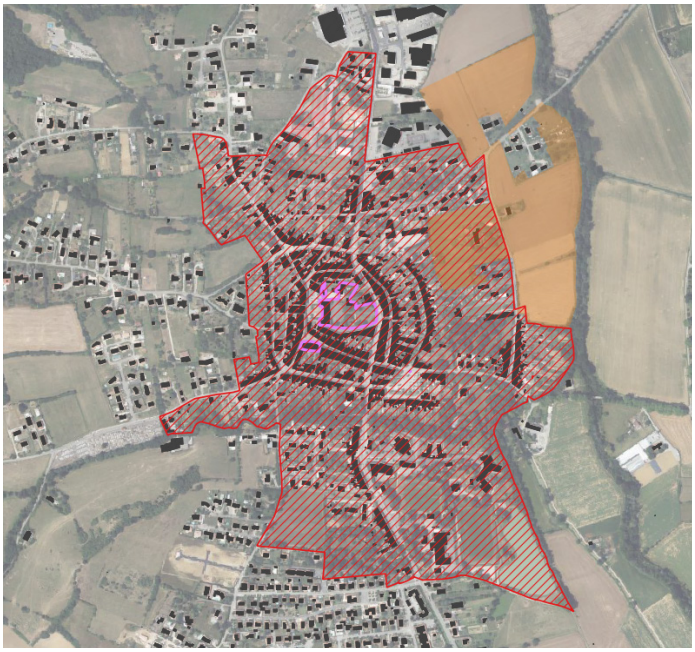
À noter et pour rappel que la zone Ap n'interdit en rien le maintien et la poursuite de l'activité agricole mais cela contraint uniquement les aménagements et constructions qui viendraient troubler le visuel.



Zone AP à Daumazan-sur-Arize
Source : Cittànova

Sur les 26 zones AP créées, 23 sont intégrées ou à proximité du périmètre délilmité des abords des Monuments historiques. Les services des Architectes des Bâtiments de France ont été associés lors de la définition de ce zonage de protection interdisant toutes nouvelles constructions dans ce secteur.

AP - Zone Agricole Protégée
Périmètre Délimité des Abords
Site inscrit ou classé



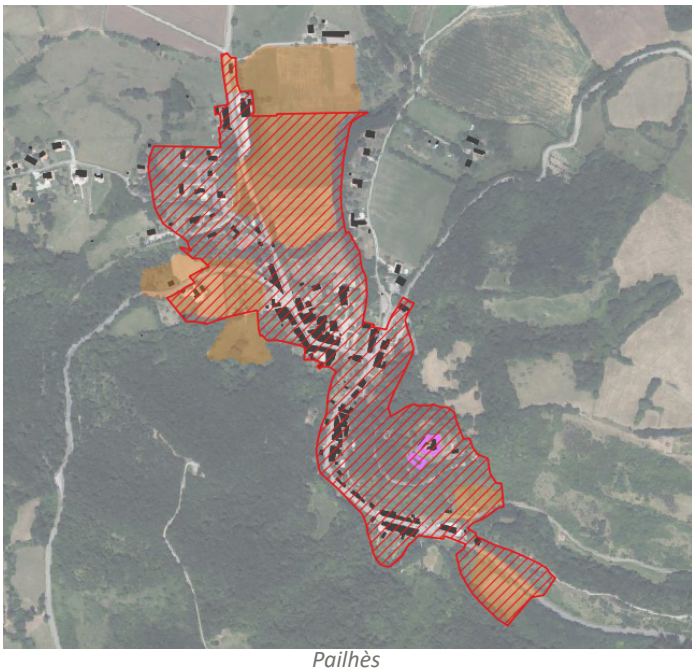
Lézat-sur-Lèze



Saint-Ybars



Fornex



Pailhès



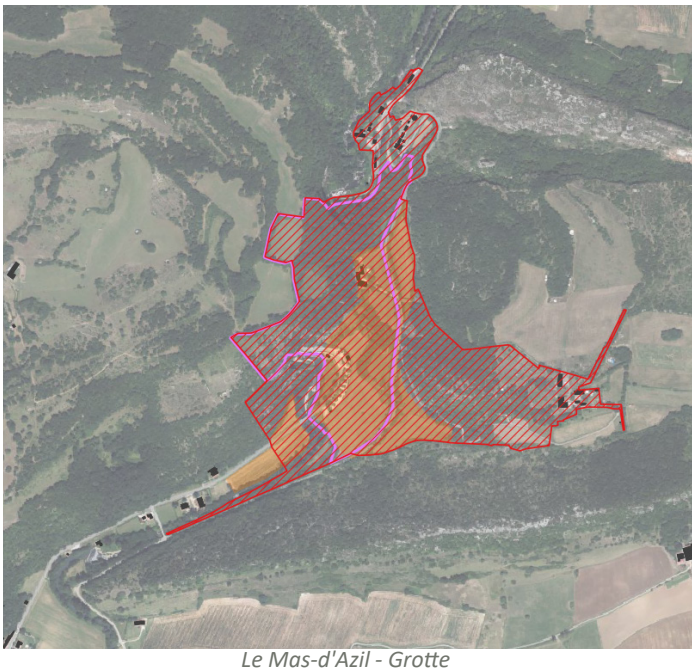
Daumazan-sur-Arize



Sabarat



Le Mas-d'Azil - Centre-ville



Le Mas-d'Azil - Grotte

En dehors des secteurs de PDA, trois sites ont été protégés par la création de zone AP afin de protéger les persceptives paysagères exeptionnelles de ces secteurs. Ces zones se situent sur la commune de Lézat-sur-Lèze, de Lanoux et de La Bastide-de-Besplas.

Lézat-sur-Lèze

La protection de ce secteur permet de maintenir les persceptives paysagères existantes sur les Moulins pastelliers de la Garde, emblématiques de la Vallée de la Lèze.





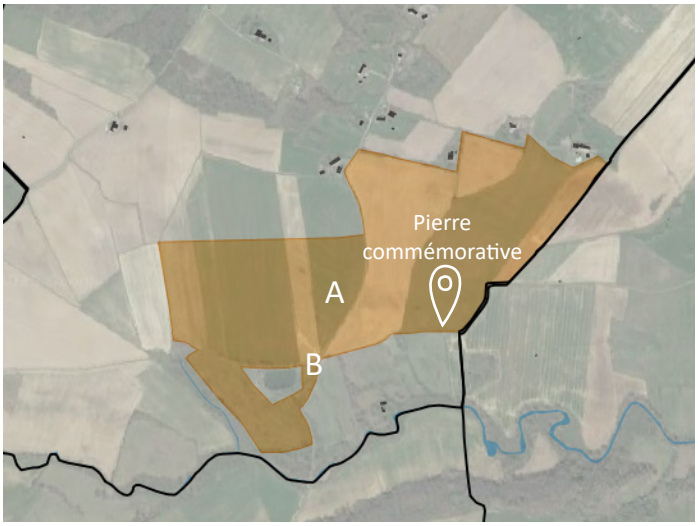




Secteur des Moulin pastelliers, source : CCAL et OcciDam

La Bastide-de-Besplas

La commune souhaite valoriser ce secteur pour les loisirs et le tourisme. Un chemin de randonnée existe et longue le secteur qui offfre une vue remarquable sur les Pyrénées. Une pierre de Baloy commémorant une bataille du XVème siècle contre les Anglais est présente au Sud du secteur.





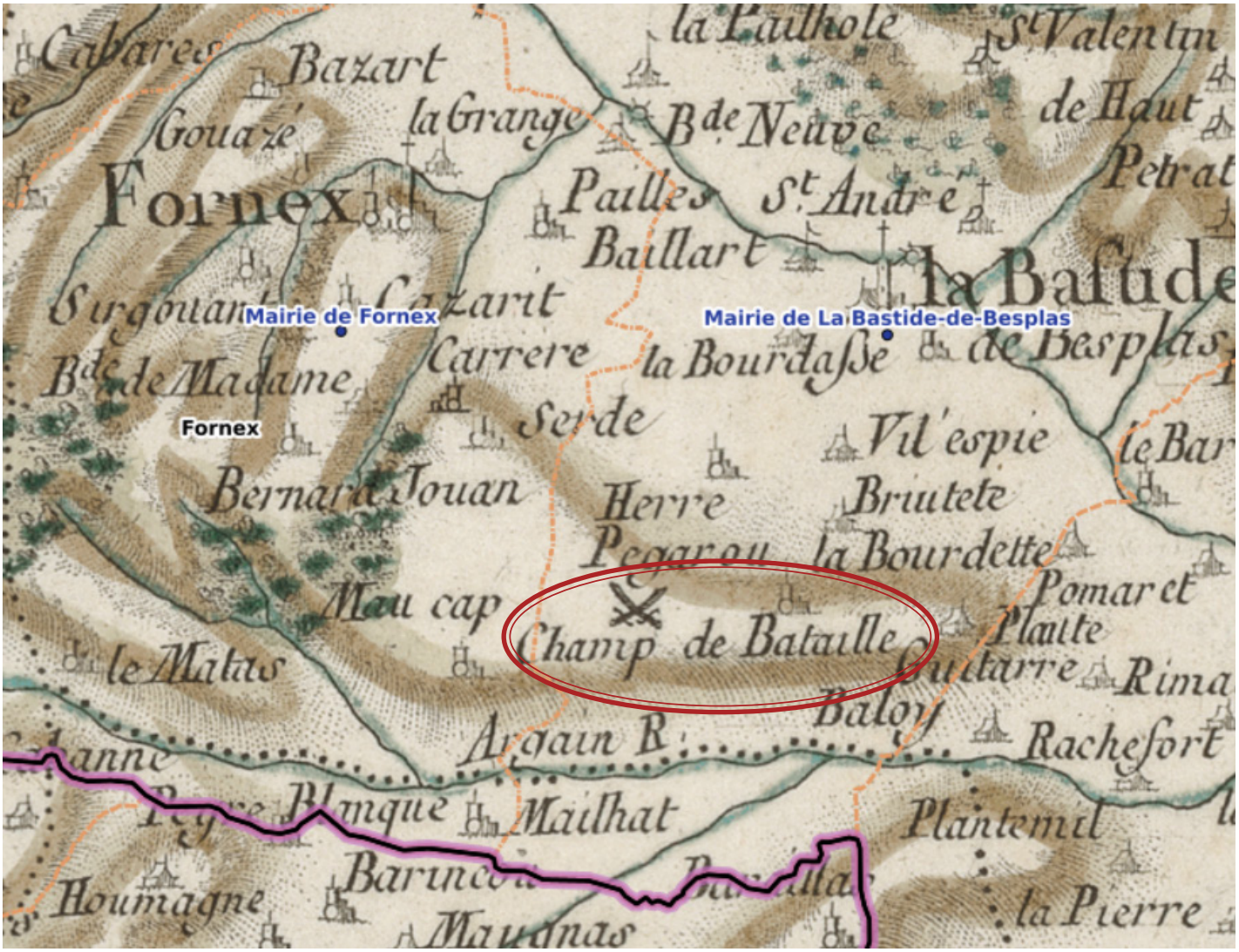


La zone Ap est justifiée au plan juridique par l'article 112-2 du code rural et de la pêche maritime qui prévoit que des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de leur situation géographique peut faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées

Cette zone est également justifiée au regard des dispositions du Règlement du PLUi qui prévoit que la zone Ap correspond aux secteurs à forte sensibilité environnementale ou paysagère visant à préserver les prairies humides et valoriser les points de vue sur le grand paysage.

Le courrier des riverains de la plaine de Fourtané et Sogobère en date du 27 février 2025 indique que la Ferme des Croquants est déjà engagée pour préserver 5 hectares de parcelles en zone humide validée avec l'ANA CEN. La zone humide est considérée comme zone d'intérêt écologique majeure pour la ressource en eau et la protection de la biodiversité. Le lac présent sur le site accueille une flore et faune variée. L'existence de ces zones humides est démontrée par le document réalisé par le bureau d'études Altifaune qui atteste de neuf tests positifs sur dix sur quarante hectares.

La commune a rencontré au mois de janvier 2025 le référent du Service Régional de l'archéologie DRAC qui a visité la plaine de Sogobère et qui a indiqué que le site présente un intérêt archéologique majeur et toute construction devra nécessiter des recherches archéologiques préventives. La carte de Cassini ci-jointe mentionne la présence de la bataille de Sogobère en 1573.



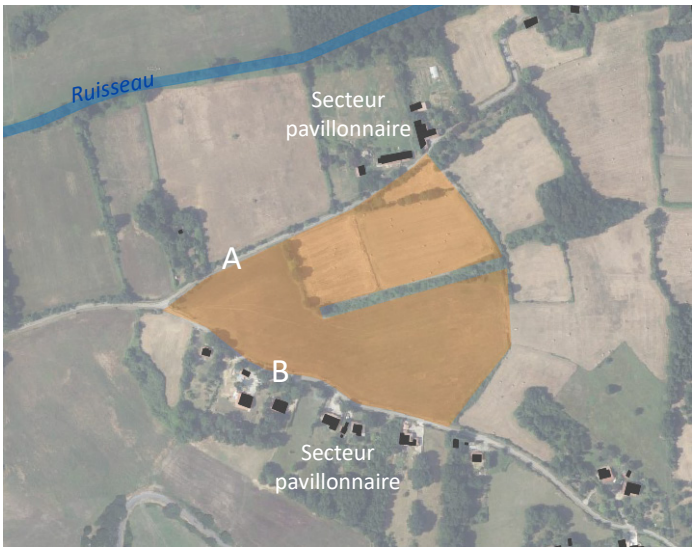
Extrait de la carte de Cassini, source : Géoportail

PROJET DE CIRCUIT PEDESTRE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE DE LA BASTIDE-DE-BESPLAS



Lanoux

Ce site est actuellement exploité mais aucun bâtiment n'est construit sur ce secteur permettant d'avoir une vue dégagée sur les coteaux de la Lèze.







Impact des zones AP

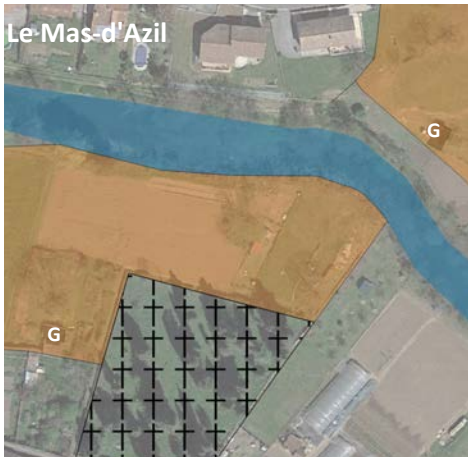
30 bâtiments en durs sont présents au sein des zones des 26 zones AP du PLUi. Seules dix zones contiennent des bâtiments.

On trouve :

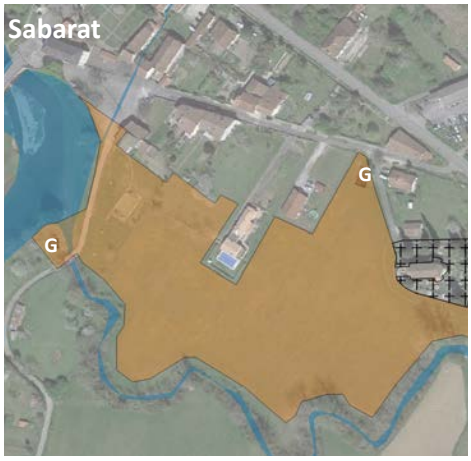
- 2 Bâtiments agricoles
- 6 Annexes
- 1 Château (Fornex)
- 1 Restaurant (sur le site de la Grotte du Mas-d'Azil)
- 1 Chapelle (Fornex)
- 11 Habitations
- 8 granges non remarquables, en état délabrés

Seule la zone AP de Daumazan-sur-Arize contient une exploitation agricole comprenant la maison d'habitation et deux bâtiments agricoles.



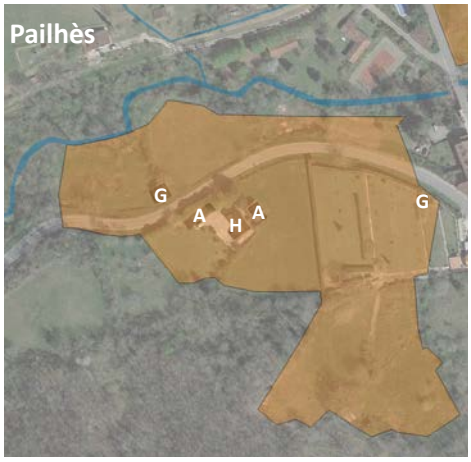




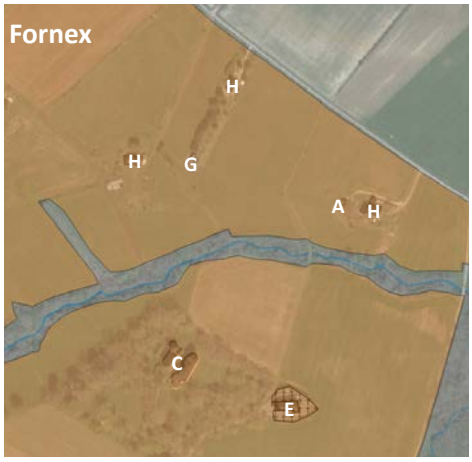


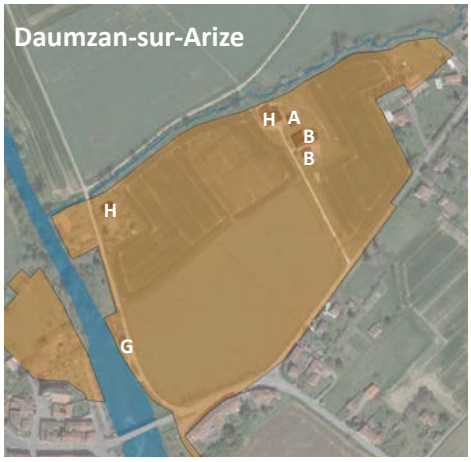






A : Annexe
B : Bâtiment agricole
C : Château
E : Chapelle
G : Grange
H : Résidentiel
R : Restaurant





4.4. Les justifications des dispositions réglementaires associées

Dans la zone A, le PLUi autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : bâtiments, installations, aménagements nécessaires à ces activités y compris les logements de fonction et les activités de diversifications agricoles. Les règles édictées dans le règlement écrit sont relativement souples au regard de l'implantation, des hauteurs,… dans la mesure où ces constructions répondent souvent à des contraintes techniques et réglementaires. À cela s'ajoute, quoiqu'il en soit, l'OAP Thématique « Agriculture» préconisant des dispositions concernant l'intégration paysagère du bâti agricole.

La zone A permet, par ailleurs, aux habitations existantes d'évoluer de façon limitée sans remettre en cause la dominante agricole du secteur. Il est permis uniquement la réalisation de rénovation, d'extension limitée et de création d'annexes. Les règles édictées dans le règlement écrit tentent à la fois de permettre les évolutions des habitations existantes en lien avec le bâti et de limiter leurs impacts ou conséquences dans leur environnement.

Dans la zone Ap, le PLUi vise à réduire les possibilités d'évolution et de constructibilité afin de préserver strictement la qualité des terres et les perspectives qu'elles offrent sur le paysage. Ainsi, les zones Ap sont essentiellement des espaces dépourvus de toute construction, d'où la volonté de maintenir cette réalité.

L'évolution doit toutefois s'assurer de ne pas entraver les perspectives recherchées et donc de respecter une intégration paysagère adéquate.

Toute nouvelle construction est interdite.

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

Destination et sous-destination	A	AP
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	V*	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous conditions. À noter que l'article L311-11 du code rural et de la pêche maritime définit les activités « réputées agricoles ». La définition intègre les activités agricoles «pures» (élevage, maraîchage...) mais également les activités liées à la diversification des exploitations (ateliers de transformation, vente directe, camping à la ferme...). Néanmoins, comme le prévoit l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la sous-destination « Activités d'accueil à la ferme» a été ajoutée. Le règlement autorise également clairement l'autorisation d'installations agrivoltaïques telles que définies dans le code de l'énergie. Les conditions sont les suivantes : » les nouvelles constructions/extensions doivent être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation. Cette condition est rédigée pour éviter la construction de bâtiments ayant pour seul but la production d'énergie renouvelable (via les panneaux photovoltaïques). » être implantées dans un périmètre de 100 m des bâtiments existants, sauf création d'une exploitation, impossibilité technique ou si le besoin de s'en éloigner est justifié. Cette condition permet d'éviter le mitage de l'espace agricole par des bâtiments aux volumes imposants. » être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site, » s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique. » de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...). Dans la zone AP, seules les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées.		
Activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes, fermes pédagogiques, camping déclarés, ...)	V*	X
Justification : Cette sous-destination a été ajoutée afin d'autoriser explicitement les activités qui constituent une diversification touristique de l'activité agricole. Afin de cadrer les choses, les conditions suivantes ont été ajoutées : » démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne, » être situés à 50 m maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées, » démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...), de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première, » d'être limité à deux constructions de 50 m² d'emprise au sol chacune maximum par exploitation.		
Exploitation forestière	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite conformément au code de l'urbanisme		

Destination et sous-destination	A	AP
Habitation		
Les logements	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous conditions. Seuls les logements destinés à l'exploitant agricole sont autorisés. Il est demandé de démontrer la nécessité de sa présence permanente (l'activité agricole doit être existante sur le site) et d'être implanté à proximité immédiate des bâtiments existants. Les objectifs sont de limiter le nombre de constructions au sein des zones A, mais aussi d'éviter que les logements soient détournés de leur utilisation initiale (exemples : mise en location pour un tiers, changement de destination). Dans le cadre d'un changement de destination, il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		
Les extensions des logements	V*	V*
Justification : Seules les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, à condition de représenter moins de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (ancien et neuf). Cette règle a été rédigée pour permettre aux habitations une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.). À noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante).		
Les annexes à l'habitation	V*	V*
Justification : Les annexes, quant à elles, sont autorisées dans la limite d'une surface de 100 m² (toutes annexes cumulées par logement hors piscine) et d'être situées dans un rayon de 35 mètres de la construction principale. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces naturels. Dans le cadre d'un changement de destination, il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		
L'hébergement	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		
Commerces et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture. Il est précisé que le commerce/vente directe dans les exploitations agricoles n'appartient pas à cette sous-destination.		
Commerce de gros	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.		
Cinéma	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.		

Destination et sous-destination	A	AP
Commerces et activités de services		
Restauration	V*	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X
Hôtel	V*	X
Autres hébergements touristiques	V*	X
Justification : Pour les 4 sous-destinations pré-citées, elles sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administration publiques et assimilés	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.		
Locaux techniques et industriels des administration publiques et assimilés	V*	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous conditions. Dans les deux secteurs (A et Ap), il est fait référence aux conditions rédigées à l'article L151-11 du code de l'urbanisme (compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et sauvegarde des espaces naturels et des paysages). L'emprise au sol est encadrée dans la zone AP : elle ne doit pas dépasser 20 m² afin de préserver les qualités paysagères du site.		
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.		
Installations et construction liées à la production d'énergie renouvelable	V*	X
Justification : Cette sous-destination a été ajoutée pour encadrer l'implantation des énergies renouvelables sur le territoire intercommunal. Il est ajouté la condition suivante afin d'encadrer l'agrivoltaïsme notamment : la superficie du projet ne doit pas dépasser 5 hectares (Référence au projet de Lézat-sur-Lèze), que l'activité agricole doit être maintenue et que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m² pour limiter l'artificialisation des terres agricoles. Cette restriction a été rédigée à la fois pour éviter l'implantation de parcs solaires au sol dans un secteur sensible d'un point de vue écologique (Natura 2000 - reflets des panneaux nuisibles pour les oiseaux migrateurs).		
Autres équipements recevant du public	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole (exemple : création d'une salle des fêtes dans un ancien corps de ferme).		

Destination et sous-destination	A	AP
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Contre de congrès et d'exposition	X	X
Justification : Les 4 sous-destinations précitées sont interdites car ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone agricole		
Autres occupations et utilisations du sol		
Les CUMA	V	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition comme le permet le code de l'urbanisme dans la zone A. Dans le secteur Ap, une condition est émise pour éviter la création de nouveaux sites.		
Les affouillements et exhaussement du sol	V*	V*
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel		
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	V	V
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de l'existence de ces infrastructures d'intérêt collectif au sein de la zone A.		
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…)	V	V
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition afin de permettre la mise en valeur des espaces agricoles du territoire.		

Toutes les autres sous-destinations sont interdites dans la zone Agricole.

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
A **AP**	Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer. Les constructions à usage agricole de plus de 5 mètres de hauteur observent un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Les autres constructions peuvent s'implanter avec une marge de recul des limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m (R ≥ H/2 et R ≥ 3m). Toute construction devra s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.	» Avoir une règle souple qui propose plusieurs possibilités d'implantation par rapport aux voies publiques dans un secteur sans enjeux particulier en raison de la faible constructibilité des zones agricoles, » Ne pas contraindre le développement des exploitations, » Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus, » Protéger les berges des cours d'eau de toute implantation.
Hauteur		
A **AP**	La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	» Ne pas contraindre le développement des exploitations, » Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.
Aspect des constructions		
Pour les constructions à usage agricole	L'aspect des constructions agricoles devra être compatible avec les orientations de l'OAP thématique « Implantation des bâtiments agricoles » L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.	» Une OAP thématique "Implantation des bâtiments agricoles" a été rédigée afin d'accompagner la bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions agricoles sur le territoire intercommunal. » Cette disposition permet au pétitionnaire de réfléchir au positionnement le moins impactant pour le socle naturel. L'objectif est d'intégrer la construction dans son environnement.

	Règles	Justifications
Aspect des constructions		
Pour les constructions à usage agricole	L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Les bâtiments agricoles devront : » présenter une simplicité de volume et une unité de ton, » utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, » diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats » Choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes…). » Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant. La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.	» Assurer une qualité architecturale en recherchant une cohérence dans les différents matériaux utilisés, » Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
Pour les constructions à usage d'habitation	L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI »).	» Avoir une cohérence avec l'aspect des constructions à usage d'habitat sur l'ensemble du territoire.
Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination	En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes. À défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment). Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux). Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).	» Protéger et valoriser le patrimoine rural remarquable en encadrant son évolution.

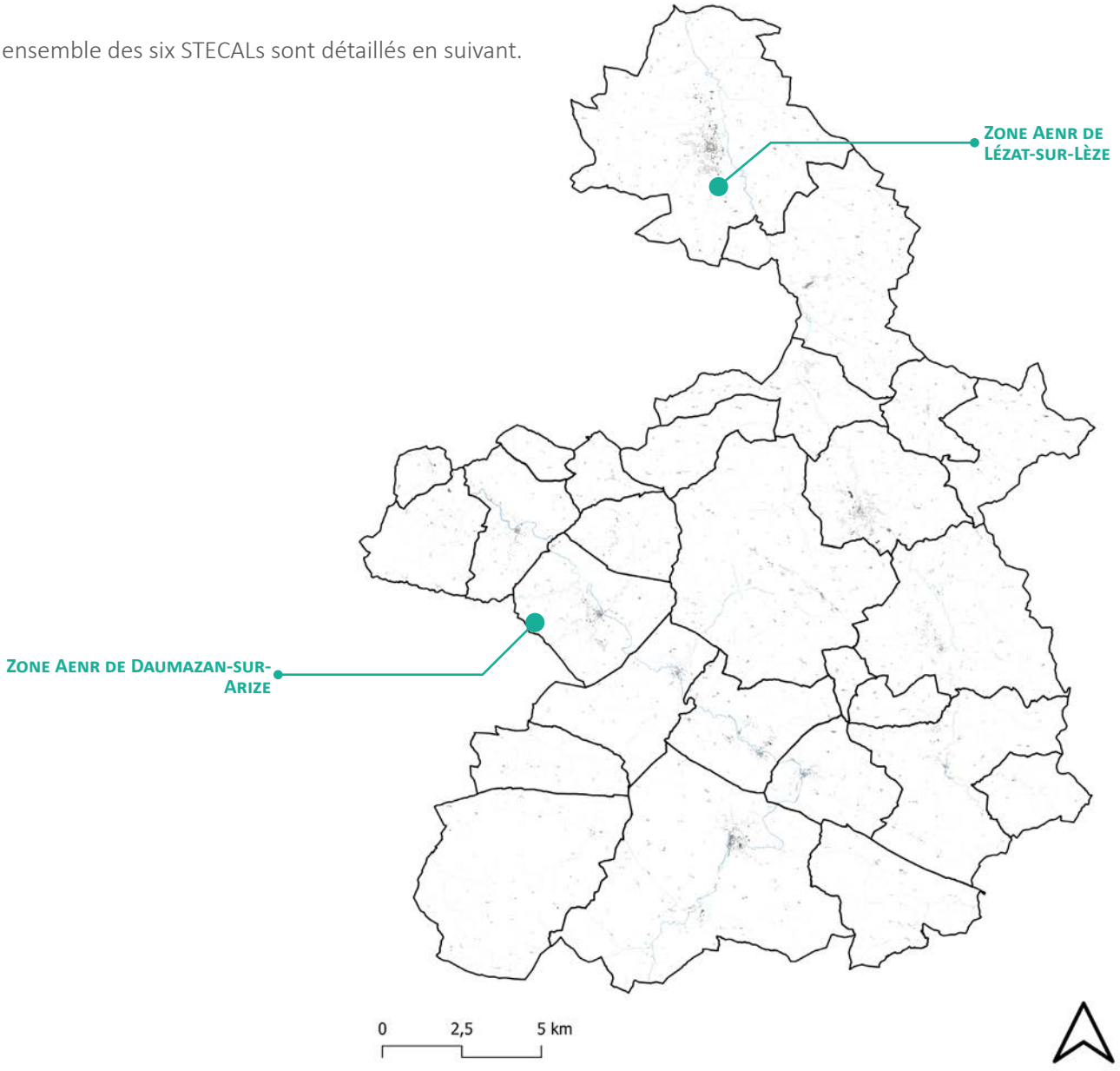
4.5. Les zones Aenr

La réglementation des sous-secteur Aenr est la suivante :

Les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés 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,
- » de démontrer le maintien ainsi que la protection des activités et des enjeux environnementaux,
- » que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m².

L'ensemble des six STECALs sont détaillés en suivant.



Les zones Aenr A du territoire

7 Plagne à Daumazan-sur-Arize



Commune	Daumazan-sur-Arize
Localisation	Plagne
Superficie	60,89 ha
Zone du PLUi	Aenr

Caractéristique du projet :

Le projet vise à accompagner l'extension du parc photovoltaïque existant à Daumazan-sur-Arize.

Le projet est en dehors de la zone inconstructible cours d'eau et le boisement à l'ouest est protégé pour maintenir une mosaïque de milieux tout en développant les énergies renouvelables.

8 La Boulbène à Lézat-sur-Lèze



Commune	Lézat-sur-Lèze
Localisation	La Boulbène
Superficie	7,32 ha
Zone du PLUi	Aenr

Caractéristique du projet :

Le projet vise à permettre l'implantation d'un nouveau parc photovoltaïque sur la commune de Lézat-sur-Lèze.

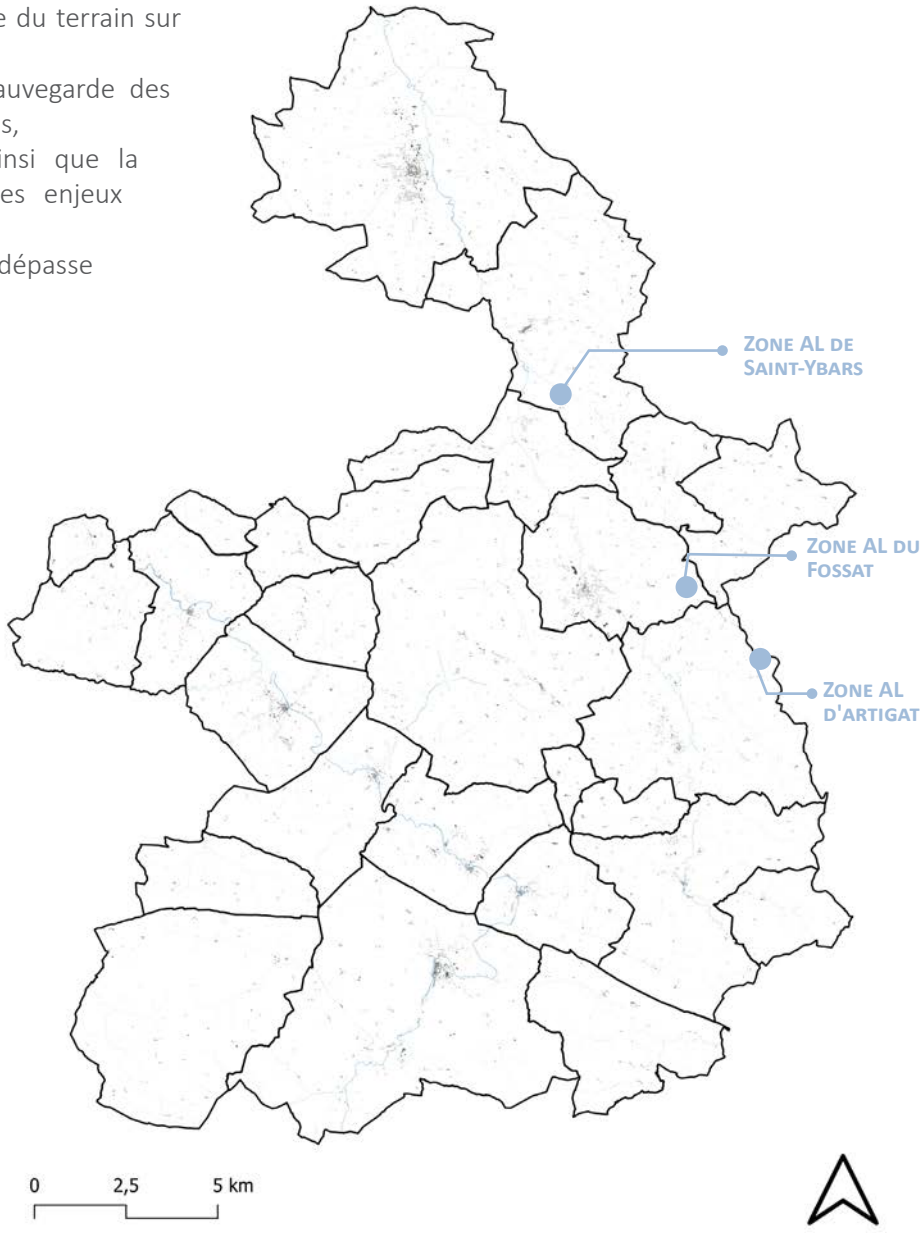
Le périmètre a été ajusté pour préserver le boisement central et le boisement va être protégé par le L151-23.

4.6. Les STECALs de la zone A

Les élus ont fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer ou être implantées au sein de la zone agricole (non permis par le code de l'urbanisme). La réglementation des sous-secteur Aenr est la suivante :

les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés 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,
- » de démontrer le maintien ainsi que la protection des activités et des enjeux environnementaux,
- » que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m².



Les STECALs en zone A du territoire

Les SECTALs AL

Les STECALs AL ont été créés pour permettre la création des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités de loisirs, culturelles ou sportives au sein de la zone agricole.

Dans ce sous-secteurs, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.).

La délimitation du sous-secteur est circonscrite à l'emprise des bâtiments existants ou futurs sur le site et leurs abords immédiats. Cette délimitation vise à limiter le mitage du bâti sur ces sites s'inscrivant dans un environnement naturel et permet de justifier le caractère limité du STECAL.

Concernant les règles générales de volumétrie, elles ont été rédigées pour assurer l'insertion des extensions et des nouvelles constructions dans l'environnement et le maintien du caractère agricole de la zone. Ainsi :

- Sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.)dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.
- Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 250 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
- En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

La hauteur est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

L'ensemble des six STECALs sont détaillés en suivant.

1 Ginoux d'en Haut à Artigat



Commune	Artigat
Localisation	Ginoux d'en Haut
Superficie	486 m²
Zone du PLUi	AL

Localisation du projet

Le projet se situe sur la commune d'Artigat en limite avec la commune de Saint-Martin-d'Oydes.

L'usage du site est en terre agricole avec l'utilisation d'un bâtiment d'exploitation construit en 2019 pour l'élevage de bovins allaitants, d'ânes des Pyrénées et pour le stockage du foin et de la paille.

Caractéristiques du projet

Le projet vise à renforcer l'activité agricole du site en proposant des activités autour de l'âne des Pyrénées : randonnées, participation à la traite des **ânesses** et à la fabrication de cosmétiques.

L'objectif est de proposer trois hébergements touristiques sur place aux familles et personnes venant découvrir ces activités sur place.

Les compteurs eau et électricité son déjà présents sur le site pour desservir les bâtiments d'exploitation. Pour l'assainissement, une micro station ou un assainissement autonome pourra être aménagé en fonction des préconisation du SMDEA.

Avantages pour la commune

Le développement d'un tourisme vert permettant la découverte du village ainsi que ces commerces, notamment son restaurant.
Le projet initial est plus important il a été réduit à 3 hébergement de 50 m² au maximum pour une insertion paysagère environnementale et paysagère.



Commune	Saint-Ybars
Localisation	Cosméane
Superficie	509 m²
Zone du PLUi	AL

Localisation du projet

Le projet se situe au lieu-dit "Cosméane" au 1776 route de Saint-Sernon à Saint-Ybars.

La parcelle est actuellement destinée à la production de fourrage pour l'activité agricole.

Caractéristiques du projet

Le projet consiste à créer trois chalets en bois d'une superficie de 55 m² chacun. Principalement plat, le terrain qui se déplie en pente douce en direction du Nord supporte une maison d'habitation principale de 80 m² ainsi qu'un bâtiment agricole de 500 m².

L'objectif de créer ces trois hébergements permettrait de diversifier l'activité agricole présente sur le site en offrant des hébergements touristiques.

Le projet se situe au coeur d'une ferme de plus de 30 ha et de ces 50 ânesses. Depuis sa création, il y a 5 ans, l'activité de diversification se développe autour du lait d'ânesse : boutique à la ferme, animations, accueil de camping-car et mise en place d'un food-truck fermier, conversion en biologique et plantation de plus de 6 ha d'arbres fruitiers.

L'aspect architectural des chalets ainsi que leur implantation seront définis au regard des constructions environnantes et de manière à respecter l'environnement bâti ainsi que le paysage agricole.

Les constructions prévues reprendront les codes de l'architecture locale : le toit sera à deux pans, les murs en bois seront traités avec un produit de finition incolore et les menuiseries seront en bois.

Les chalets seront raccordés aux réseaux existants de l'habitation principale (eau, électricité et assainissement).

Avantages pour la commune

Le projet contribue de manière générale à l'attractivité territoriale :

- Économie locale : consommation des services de proximité
- Générateur d'emplois directement liés au projet,
- Diversifier l'offre d'hébergement du territoire,
- Sensibilisation autour d'un tourisme vert plus durable.

3 Ferme de Castel Pouzouilh au Fossat



Commune	Le Fossat
Localisation	Castel Pouzouilh
Superficie	2 112 m²
Zone du PLUi	AL

Caractéristiques du projet

Le projet consiste à créer un lieu de vente ainsi que plusieurs hébergements touristiques pour conforter l'activité et l'accueil de clients sur le site.

Les hébergements ont vocation à accueillir une clientèle à l'année particulièrement demandeuse de nature et de produits en vente directe.

Avantages pour la commune

Le renforcement touristique contribue au dynamisme du Fossat ainsi que sa périphérie sur un rayon de 30 km. La zone de chalandise est de 10 km autour de la ferme.

L'alimentation des animaux provient du Carla-Bayle afin de respecter une consommation plus durable et locale.

Localisation du projet

Le projet se situe sur la ferme de Castel Pouzouilh.

Sont présents sur le site :

- la maison d'habitation,
- un poulailler pouvant accueillir 200 pondeuses élevée en plein air pour la vente des œufs fermiers,
- un troupeau de 40 brebis Manech sur 8 hectares pour la vente des agneaux en caissette ou sur pied,
- un cheptel de 15 cochons large white élevés en plein air sur 2 hectares en transformation direct à la ferme,
- du maraîchage sur 1 hectare et un verger sur 0.75 hectare en vente directe avec marchés à la ferme et de panier sur commande, la cueillette est aussi proposé en saison,
- un camping à la ferme avec 6 emplacements de tente.

4.6. RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones Agricoles dites Zone A

La zone A couvre plus de 63 % du territoire.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier des espaces majeurs de production à préserver du développement urbain et d'assurer les conditions du maintien et de développement des exploitations agricoles, quelles que soient leurs productions, ainsi que les activités économiques en lien avec l'agriculture qui constituent un pilier économique d'Arize Lèze.

Le règlement graphique fait état de grandes étendues cultivées à proximité de l'urbanisation et reflète la ruralité du territoire, son ancrage au monde agricole et son activité économique qui en découle. Permettre à ce territoire de pérenniser sa vocation principale d'agriculture est l'objectif premier du zonage "A".

ORIENTATIONS DU PADD

- Protéger l'activité agricole dans toutes ses composantes (économique, nourricière, paysagère, ...) et toutes ses formes en limitant l'impact du développement urbain sur ces milieux et en préservant les terres au potentiel agronomique fort de toute artificialisation,
- Redéfinir les zones agricoles des documents d'urbanisme en vigueur pour faciliter le développement des exploitations agricoles du territoire aujourd'hui limité,
- Soutenir le développement des circuits-courts, des ventes directes, des marchés de producteurs locaux, ... pour renforcer le poids de l'agriculture dans l'économie locale,
- Valoriser le patrimoine agricole en permettant son réinvestissement tout en encadrant les destinations possibles des bâtiments,
- Accompagner la diversification de l'activité agricole en permettant des activités secondaires à l'agriculture (tourisme, énergies renouvelables, transformation et commerce, ...),
- Faciliter l'installation d'agriculteurs sur le territoire pour anticiper le renouvellement de la profession.

Les zones Agricoles Protégée dites Zone AP

Dans la même logique que la zone A, le PLUi cherche, à travers sa zone Ap, à respecter le caractère particulier des entrées de villages et des perspectives notables, tout en confortant la présence des terres cultivées. La zone Ap est donc cette garantie d'une utilisation respectée des terres agricoles à leur juste valeur agronomique, mais en prenant en considération les valeurs paysagères qu'elles génèrent.

La zone Ap couvre 0,42 % du territoire, soit 162 hectares.

Avec seulement 24 secteurs recensés Ap sur l'ensemble du territoire intercommunal, cet outil a été mobilisé avec parcimonie et définit en concertation avec les acteurs du territoire afin de jauger de toutes les qualités de réponse et de prise en compte qu'il permet.

ORIENTATIONS DU PADD

- Lutter contre la banalisation paysagère et respecter l'identité et la silhouette de chaque centre, bourg et village par l'accompagnement de formes urbaines adaptées aux tissus urbains,
- Valoriser les nombreux points de vue du territoire en mobilisant les différents outils réglementaires : encadrement de l'intégration paysagère des constructions visibles depuis les hauteurs, protection des lignes de crêtes pour ne pas fermer les paysages, ...
- Limiter l'embroussaillement des paysages en permettant des exploitations permettant leur entretien,
- 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.

Les zones Agricoles de loisirs dites Zone AL

Le territoire Arize Lèze bénéficie d'une attractivité touristique non négligeable en raison de son patrimoine exceptionnel et son cadre de vie préservé. Le projet de territoire accompagne certains projets de diversification d'offre en hébergement pour répondre aux besoins grandissants. Seules quatre zones AL ont été définies dans le projet de PLUi.

La zone AL couvre 0.31 ha du territoire, soit 0.001 % de l'intercommunalité.

ORIENTATIONS DU PADD

» Améliorer, renforcer et diversifier l'offre d'hébergements existante par la création de structures inexistantes ou peu développées sur le territoire : hébergements insolites, agrotourisme, accueil de groupes et de séminaires, hôtels, chambre à la nuitée, ...

» Accompagner l'animation culturelle et touristique des sites et améliorer sa communication et sa promotion (« médiateur nature » auprès de groupes scolaires par exemple).

Les zones Agricoles dédiées à la production d'énergies renouvelables dites Zone Aenr

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.

ORIENTATIONS DU PADD

» Limiter la dépendance énergétique du territoire en permettant une production encadrée et adaptée aux enjeux du territoire (agricoles, environnementaux, paysagers, patrimoniaux, ...) et en réduisant la consommation énergétique du territoire,

» 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 :

- Permettre la création d'unités de méthanisation en lien avec les activités agricoles,
- Développer et encadrer la production d'hydroélectricité par l'implantation de microcentrales au fil de l'eau,
- Accompagner le développement des énergies solaires en toiture pour les particuliers, les professionnels et les services publics : potentiel de production d'énergie important et non consommateur d'espaces agricoles ou naturels,
- Cibler le développement des parcs photovoltaïques au sol sur les espaces artificialisés,
- Protéger les lignes de crêtes, les terres agricoles et les lacs de l'installation d'énergies renouvelables pour protéger leurs aspects patrimoniaux et paysagers,
- Valoriser la ressource en bois,

5

LES ZONES NATURELLES

5.1. GÉNÉRALITÉS

Le Code de l'Urbanisme définit les zones naturelles, dans son article R.151-24 et suivants, de la manière suivante:

« *Les zones naturelles et forestières sont dites ''zones N''. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espace naturels.
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les secteurs de la zone Naturelle à l'échelle du territoire sont les suivants :

Secteurs et sous-secteur	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Les zones Naturelles (N)		
N	Zone naturelle à protéger	Toutes les communes
NJ	Zone de jardin incluse ou au contact de l'espace urbain	Artigat, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Casteras, Castex, Daumazan-sur-Arize, , Fornex, Gabre, La Bastide-de-Besplas, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Les Bordes-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Loubaut, Montfa, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars, Sainte-Suzanne, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou
NP	Zone naturelle protégée	Gabre
Les zones naturelles spécifiques		
NL	Zone accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtellerie de plein air, etc.)	Le Mas-d'Azil

5.2. Définition et caractérisation des zones naturelles

A l'échelle du territoire d'Arize Lèze, la zone N est décomposée en trois secteurs : N, Nj et Np. Chacune de ces zones poursuit des objectifs propres et se définit par des caractéristiques spécifiques qui vont être exposées ici.

Les zones naturelles dites Zone N

Les zones N - ou zone naturelle - correspondent principalement aux milieux et espaces naturels identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue et que l'on peut retrouver notamment dans les éléments pointés par l'État initial de l'environnement (Cf. pièce 1.1. du PLUi). Les zones N se détachent comme ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit un ensemble boisé à souligner et préserver. Les zones N déclinent, certains espaces constitutifs de la trame bleue qui représentent les fonds de vallées où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.

À noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme les cours d'eau, les arbres remarquables, ont aussi été préservés par d'autres outils réglementaires en plus ou indépendamment de la zone N. Cette combinaison d'outils réglementaires à différentes échelles est garante d'une préservation forte de la biodiversité.

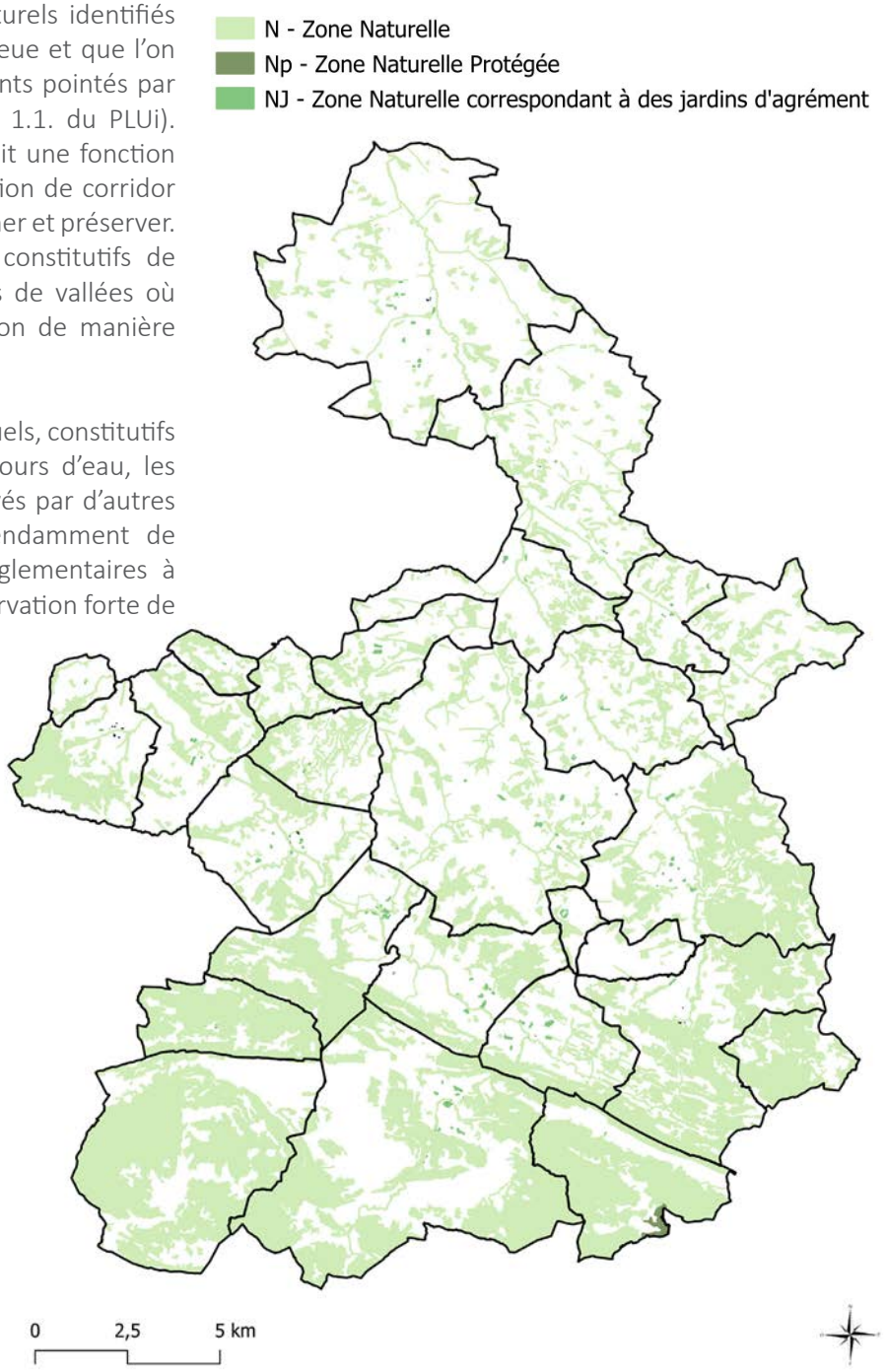
Finalement, et comme en zone agricole, on peut souligner le fait que les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espace urbanisé au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations. Toutefois, ce bâti peut continuer d'évoluer.

Les zones Naturelles de Jardins dites Zone NJ

Les zones Nj s'appliquent sur presque toutes les communes du territoire et correspondent aux secteurs de jardins inclus ou au contact des zones urbaines.

Les zones Nj prennent donc la forme de jardins en arrière des dernières habitations des zones urbaines.

Ce sont les fonds de parcelles jardinés qui forment la frange avec les zones naturelles et agricoles; et celle des jardins inclus au sein des zones urbaines et ayant pour objectif de préserver des espaces de respiration ou des terrains paysagers d'exception au cœur des villages.



Les zones naturelles du territoire

La zone Naturelle Protégée dite Zone NP

La création d'une zone naturelle protégée sur la commune de Gabre pour le lac de Mondély peut être justifiée par plusieurs raisons :

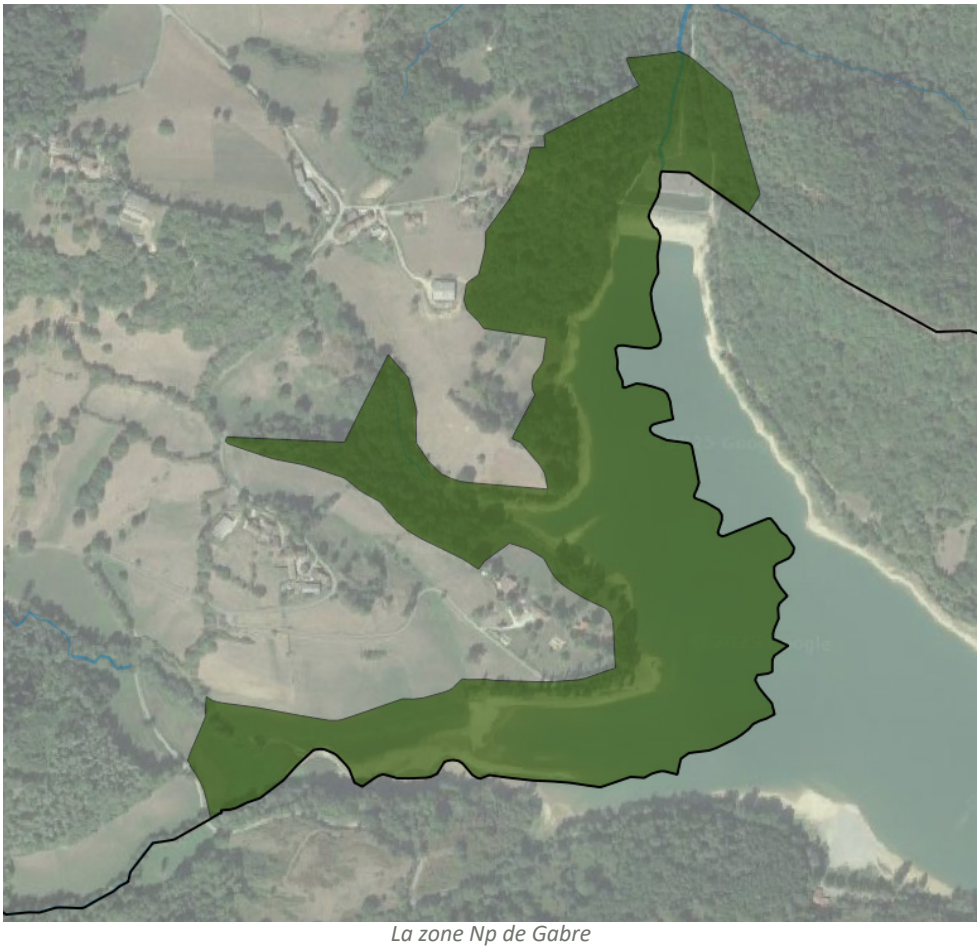
- **Biodiversité et Écosystème** : Le lac de Mondély, bien qu'artificiel, s'est intégré naturellement dans son environnement. Il abrite une riche biodiversité, tant au niveau de la faune que de la flore, et a été classé en « Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique » (ZNIEFF) par le Ministère de l'Écologie et du Développement durable en 1989. Cette classification souligne l'importance écologique du site, qui doit être préservé pour maintenir cette diversité biologique.

- **Valeur Paysagère et Touristique** : Le lac est un lieu apprécié des habitants et des touristes pour ses paysages et les activités qu'il offre, telles que la pêche, la baignade et la randonnée. Protéger ce site permettrait de conserver son attrait touristique et de garantir un cadre naturel préservé pour les visiteurs.

- **Ressource en Eau** : Le lac de Mondély joue un rôle crucial dans l'irrigation agricole de la vallée de la Lèze. Sa protection permettrait de sécuriser cette ressource en eau, essentielle pour les activités agricoles locales.

- **Qualité de l'Eau** : La qualité de l'eau du lac est un enjeu important, tant pour les activités récréatives que pour l'irrigation. Une zone protégée permettrait de mieux surveiller et maintenir cette qualité, évitant ainsi des problèmes sanitaires ou environnementaux.

- **Opposition aux Projets Industriels** : Il y a eu des propositions controversées, comme l'installation de panneaux photovoltaïques flottants, qui ont suscité des débats. La création d'une zone protégée pourrait prévenir de tels projets qui pourraient dénaturer le site et nuire à son intégrité écologique et paysagère.



La zone Np de Gabre

5.3. MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION DES ZONES NATURELLES

Les zones Naturelles dites Zone N

L'identification des zones N reprend les espaces et milieux naturels, constitutifs de la trame verte et bleue et du patrimoine de biodiversité du territoire.

La délimitation s'est d'abord basée sur la délimitation préalable des zones agricoles, réalisées au regard des terres enregistrées à la Politique Agricole Commune (PAC), au regard des zones de pastoralisme et au regard des espaces cultivés connus. Il a ainsi été possible de considérer les périmètres restants et leur valeur écologique (zonage de biodiversité ZNIEFF, Natura 2000), en se basant également sur les prédispositions de zones humides (notamment sur les fonds de vallées), les principaux boisements et les coteaux recensés.

Seuls les ensembles d'espaces naturels le long des réseaux hydrographiques ont été classés en zone N et, lorsque cela est possible, le tracé se raccroche à la parcelle pour assurer une facilité d'action. Les petites zones humides isolées au sein de l'espace agricole n'ont pas été classées systématiquement en zone N mais la plupart ont été accompagnées de prescriptions particuliéres au sein du règlement écrit, tel qu'exposé dans la section suivante.

Ont été placés en zone N, les principaux boisements reflétant le caractère du territoire et concourant à sa qualité paysagère et écologique, tout en évitant un pastillage du zonage. Cette sélection s'est appuyée sur la taille des boisés, sur la connaissance des élus, et a été vérifiée par photo aérienne, au préalable, afin de n'intégrer dans la zone N que les entités réellement boisées, non ou peu dégradées, et non destinées à être abattues pour leur commercialisation.

Les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme les arbres remarquables, n'ont pas été identifiés en zone N mais font l'objet d'autres outils réglementaires plus adaptés à leur configuration (linéaire, emplacement précis,...) pour assurer leur préservation.

Dans cet espace délimité comme un milieu naturel à forte valeur écologique et paysagère, l'objectif premier est de maintenir et protéger la richesse de cet environnement en l'état et de préserver son évolution de toute dégradation déraisonnée.

Les zones Naturelles de jardins dites Zone NJ

En périphérie des enveloppes urbaines ont été classées en zone Nj les secteurs de nature en ville afin d'assurer le maintien d'espace de respiration et de biodiversité en milieu urbain.

Les enveloppes urbaines, réduites selon les préconisations législatives et celles indiquées dans le PAC, n'inclut donc pas la totalité de certaines parcelles profondes, pourtant utilisées à des fins de jardins et donc inclue dans l'unité foncière de l'habitation. Les espaces en lisière de zones urbaines ont d'abord été délimités en s'appuyant sur les orthophotographies du territoire, puis ont été affinées par un travail de terrain et surtout par la connaissance communale.

La délimitation a donc cherché à inclure ces fonds de jardins afin de faire perdurer l'aspect paysager qu'ils induisent, rendre compte de la réalité du territoire et de son utilisation, et permettre une constructibilité limitée (annexes jusqu'à 20 m²) sur des espaces ayant vocation à conserver leur nature végétalisée et transitoire.

La zone Nj inclut donc certains secteurs en cœur urbain, afin de souligner la présence d'un poumon vert en ville qu'il s'agit de conserver et préserver pour sa qualité d'espace de respiration, pour la bonne gestion des eaux grâce à une perméabilité assurée, ou bien pour permettre la poursuite de la dynamique écologique.



Source : Cittànova

5.4. Les justifications des dispositions réglementaires associées

Dans les zones N, le principe est l'inconstructibilité, sauf pour les évolutions : la zone préférentielle pour les activités agricoles étant la zone A, la zone N ne permet pas l'implantation de bâtiments agricoles. La zone N permet néanmoins les aménagements et constructions qui sont compatibles avec le maintien ou la préservation des milieux naturels du type cheminement piétonnier. L'objectif est de ne pas attenter l'environnement.

Pour les habitations présentes dans la zone N, les seules possibilités de constructibilité sont l'évolution des constructions existantes et les annexes, comme en zone A. Il s'agit de possibilités limitées et encadrées en termes de surface, d'implantation ou encore de hauteur. Finalement, les changements de destination des constructions existantes et repérées au document graphique sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions édictées dans le règlement écrit.

La zone Nj, en tant que lisière de l'urbanisation et en dehors de l'enveloppe urbaine, ne permet aucune nouvelle construction à l'exception d'annexes dans la limite de 20 m².

Cette zone est le moyen de faire perdurer le paysage typique du territoire et ces lisières jardinées présentant les fonds de jardins en frange agricole. Ainsi est permise une superficie très restreinte de bâti sur ces secteurs afin de garantir le maintien du cadre végétalisé et la poursuite de l'aspect jardiné.

Pour la zone NP, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 1- les usages des sols et la destination des constructions

Destination et sous-destination	N	NJ
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Justification : Les bâtiments agricoles sont interdits en zone Naturelle. Lors de la définition des zones Agricoles et Naturelles, les élus ont été très vigilants afin de ne pas classer un siège d'exploitation en zone naturelle. Ainsi, l'ensemble des bâtiments agricoles du territoire se situe en zone A. La zone N n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles constructions agricoles.		
Constructions et installation nécessaire à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, camping à la ferme, etc.)	X	X
Justification : Cette sous-destination est interdite car ces constructions n'ont pas vocation à s'installer en zone naturelle.		
Exploitation forestière	V	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le secteur N.		
Habitation		
Les extensions des logements	V*	X
Justification : Seules les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, à condition de représenter moins de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (ancien et neuf). Cette règle a été rédigée pour permettre aux habitations une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.). À noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante).		
Les annexes à l'habitation	V*	V*
Justification : Les annexes, quant à elles, sont autorisées dans la limite d'une surface de 100 m² (toutes annexes cumulées par logement hors piscine) et d'être situées dans un rayon de 35 mètres de la construction principale. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces naturels. Dans le cadre d'un changement de destination, il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole. Pour le secteur Nj, seules les constructions d'une emprise au sol inférieur à 20 m² sont autorisées. Une seule construction par unité foncière est autorisée.		
L'hébergement	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		

JUSTIFICATION DES CHOIX

Destination et sous-destination	N	NJ
Commerces et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone au caractère naturel		
Commerce de gros	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle et forestière		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. La zone N comprend des entités bâties (petits hameaux, etc.) où peuvent être implantées certaines professions libérales.		
Restauration	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination dans la zone N. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		
Hôtel	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination dans la zone N. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		
Autres hébergements touristiques	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination dans la zone N. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		
Cinéma	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle et forestière		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administration publiques et assimilés	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.		
Locaux techniques et industriels des administration publiques et assimilés	V*	V*
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous conditions. Dans les deux secteurs, il est fait référence aux conditions rédigées à l'article L151-11 du code de l'urbanisme (compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et sauvegarde des espaces naturels et des paysages).		
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.		

Destination et sous-destination	N	NJ
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Autres équipements recevant du public	V*	X
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Contre de congrès et d'exposition	X	X
Justification : Les 4 sous-destinations précitées sont interdites car ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle		
Autres occupations et utilisations du sol		
Les affouillements et exhaussement du sol	V*	X
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel		
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	V	V
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.		
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…)	V	V
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif et pour la mise en valeur du patrimoine naturel.		

Toutes les autres sous-destinations sont interdites dans la zone Naturelle.

Article 2- Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

	Règles	Justifications
Implantation des constructions		
N **NJ**	Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer. Les constructions à usage agricole de plus de 5 mètres de hauteur observent un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Les autres constructions peuvent s'implanter avec une marge de recul des limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m (R ≥ H/2 et R ≥ 3m). Toute construction devra s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.	» Avoir une règle souple qui propose plusieurs possibilités d'implantations par rapport aux voies publiques dans un secteur sans enjeux particulier en raison de la faible constructibilité des zones naturelles, » Ne pas contraindre le développement des constructions existantes, » Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus, » Protéger les berges des cours d'eau de toute implantation.
Hauteur		
N **NJ**	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	» Ne pas contraindre le développement des exploitations forestières, » Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.
Aspect des constructions		
Pour les constructions à usage forestier	L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.	» Cette disposition permet au pétitionnaire de réfléchir au positionnement le moins impactant pour le socle naturel. L'objectif est d'intégrer la construction dans son environnement.

	Règles	Justifications
Aspect des constructions		
Pour les constructions à usage forestier	L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Les bâtiments forestiers devront : » Présenter une simplicité de volume et une unité de ton, » Utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, » Diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats » Choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes…). » Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant. Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.	» Assurer une qualité architecturale en recherchant une cohérence dans les différents matériaux utilisés, » Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
Pour les constructions à usage d'habitation	L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI »).	» Avoir une cohérence avec l'aspect des constructions à usage d'habitat sur l'ensemble du territoire.
Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination	En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes. À défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment). Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux). Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).	» Protéger et valoriser le patrimoine rural remarquable en encadrant son évolution.

5.6. RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones Naturelles dites Zone N

La zone N couvre plus de 34 % du territoire intercommunal, soit la seconde zone la plus représentée derrière la zone A.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de préserver et de conforter la trame verte et bleue du territoire intercommunal, en identifiant en zone N les milieux et espaces supports ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit une ressource paysagère et/ou boisée emblématique du territoire, comme c'est le cas dans les nombreux vallons de l'Arize Lèze. Dans ce cadre, le PLUi a permis de dessiner une cohérence commune de corridor écologique dépassant les limites communales mais suivant la réalité environnementale de l'espace naturel.

La représentation de la zone N dans le règlement graphique est le véritable reflet de l'expérience vécue en Arize Lèze où la nature enveloppe tout instant.

ORIENTATIONS DU PADD

- Protéger l'ensemble des milieux écologiques à enjeux qui participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue du territoire : les zones humides, les espaces boisés, les milieux rocheux, les haies et bocages, ...
- Intégrer la notion de connexions écologiques (corridors) en amont de tout projet, sur des secteurs en densification comme en extension,
- Avoir une vigilance accrue sur la protection de la ressource en eau au moyen de plusieurs actions :
  - Protéger et restaurer la ripisylve des cours d'eau,
  - Atteindre un bon niveau écologique pour l'ensemble des cours d'eau du territoire,
  - Préserver l'ensemble des zones humides,
  - Limiter l'urbanisation en bordure proche et sur les milieux aquatiques,
  - Mettre en place des aménagements paysagers respectueux des milieux aquatiques et de sa biodiversité,
  - Utiliser les zones inondables comme des espaces de transition entre les milieux naturels et urbanisés,

Les zones Naturelles de Jardins Protégée dites Zone NJ

La zone Nj occupe à peine 0,14 % du territoire Arize Lèze avec un près de 52 hectares concernés.

Espaces de jardins, en périphérie des zones urbaines, ces secteurs font partie intégrante du cadre de vie mobilisé par les résidents. L'objectif poursuivi par cette zone est claire pour les élus et en lien direct avec le PADD, c'est-à-dire permettre une transition adaptée vers les espaces naturels et agricoles et permettre aux citoyens d'user de manière modérée de leur terrain, en accord avec la teneur naturelle de cette zone et sans compromettre l'aspect paysager et environnemental. Cette zone est la garantie d'un couvert végétalisé en abord de la zone U.

Ainsi, l'évolution de ces secteurs est limitée au strict minimum afin d'encourager la poursuite de l'existant, soit un espace végétalisé et jardiné.

ORIENTATIONS DU PADD

- Veiller à la perméabilité des sols pour ne pas aggraver l'impact des aménagements sur les milieux naturels,
- 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,
- Lutter contre la banalisation paysagère et respecter l'identité et la silhouette de chaque centre, bourg et village par l'accompagnement de formes urbaines adaptées aux tissus urbains,

6

LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

6.1. Des règles applicables à toutes les zones du territoire

Au-delà du zonage et du règlement écrit associé, certaines dispositions réglementaires supplémentaires ont été mobilisées et apparaissent comme des prescriptions graphiques (linéaires, ponctuelles, surfaciques) sur les plans de zonage communaux et intercommunaux du PLUi.

Ces dispositions réglementaires sont le moyen de compléter les choix communaux et de retranscrire les objectifs et orientations du PADD à travers des mesures et outils concrets applicables et opposables, encadrant ainsi l'évolution du territoire dans le sens du projet intercommunal.

En ce sens, le règlement écrit consiste en un travail d'affinement et d'ajustement perpétuel à des règles de constructibilité, à des réalités architecturales et environnementales qui définissent le territoire d'Arize Lèze et reflètent ses caractéristiques.

Toutefois, et en plus de ces règles associées aux prescriptions, des règles plus généralistes ou redondantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire, quelque soit la zone concernée. Ces dispositions prennent différentes formes puisqu'il s'agit de dispositions réglementaires cadres, mais cela apporte également des détails de compréhension qu'il s'agit d'amener comme un chapeau généraliste plutôt que de reformuler uniformément tout au long du règlement.

6.1.1. Les règles concernant l'insertion paysagère, l'architecture et la qualité environnementale

D'un point de vue architectural et paysager, plusieurs points sont soulignés, à commencer par la prohibition d'une architecture étrangère sur l'ensemble du territoire. L'objectif affiché est de vouloir respecter l'harmonie du cadre de vie et l'homogénéité architecturale.

Les annexes à l'habitation de moins de 20 m² ne sont pas réglementées afin de laisser une plus grande souplesse dans l'aménagement des constructions de petites superficies.

Afin de répondre aux besoins des nouveaux modes de construction, est offert la possibilité aux constructions contemporaines de déroger aux règles à condition de respecter un caractère innovant.

Des dispositions générales encadrant les couleurs ont été arbitrées par les élus afin de s'assurer de ne pas avoir de couleurs trop vives pouvant rompre avec l'harmonie globale des villages qui défendent une homogénéité colorimétrique.

Il est rappelé que l'objectif global de toutes les règles liées à l'architecture et au paysage ont pour objectif que les constructions soient conçues dans le respect du contexte local, avec une qualité architecturale et afin de prévoir une bonne insertion, une bonne durabilité.

De même, les dispositions générales font un focus sur la question des toitures pour encourager le verdissement des toitures plates, pour interdire explicitement l'utilisation du bac acier en toiture ou autoriser le bois.

Les clôtures font l'objet de dispositions réglementaires afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. La réglementation de l'aspect des clôtures vise l'aménagement de limites qualitatives. Les éléments non souhaités en clôture sont illustrés.

Finalement, et bien que les prescriptions graphiques repèrent les éléments végétaux d'importance ou remarquables pour assurer leur préservation, les dispositions générales applicables à toutes les zones rappellent qu'il peut être imposé la conservation de certains sujets remarquables et, qu'en cas de suppression, il peut être demandé la plantation d'arbres en nombre équivalent. Enfin, et bien qu'une liste des espèces végétales préconisées et des espèces invasives soit dressée en fin de règlement écrit, les dispositions générales soulignent que les haies séparatives mono spécifiques ne sont pas autorisées.

6.1.2. Les règles concernant le stationnement

L'objectif poursuivi par la règle est de concilier densification des espaces déjà urbanisés et réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Ainsi, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation dominante résidentielle, le règlement fixe des règles. Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions.

Plusieurs dispositions relativement générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

La première concerne les aires de stationnement où a été arbitrée leur nécessité d'être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Pour les stationnements sur des parcelles privées, et à titre indicatif, un ensemble de dispositions relatives à chaque destination (habitation, bureau, commerces, etc.) a été précisé indiquant le nombre de places à prévoir.

Il est à noter que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas concernés par les dispositions concernant le stationnement, comme le prévoit l'article L151-34 du code de l'urbanisme.

Enfin, des règles sont également édictées pour les vélos ; pour tous les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnements automobiles, 10 % de la capacité du parc de stationnement sera destiné au stationnement sécurisé des vélos avec un maximum de 100 emplacements.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est imposé que les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places soient traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semivégétalisés.

6.1.3. Les règles concernant les conditions de desserte des terrains

Un terrain, pour être constructible et être considéré comme viable et mobilisable, doit comporter un certain nombre de critères. Ce sont ces mêmes critères qui ont pu être considérés dans la définition de l'enveloppe urbaine, mais ce sont aussi eux qu'il s'agit de prendre en considération à la création d'une nouvelle habitation.

Les accès

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles limitent la multiplication des accès directs sur les voies. Les règles ont été définies en tenant compte, tant de la morphologie du tissu (façade moyenne des parcelles notamment), que des normes connues de visibilité et de manœuvre pour assurer l'accès aux propriétés. Ainsi, il est indiqué que « le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité ».

La taille des accès est réglementée : il est demandé une largeur d'accès de minimum 3 mètres ; il s'agit d'une largeur de voie standard en milieu urbanisé permettant de répondre aux besoins des véhicules techniques. Une longueur maximal de l'accès est également demandée, celui-ci ne pourra dépasser 60 mètres par rapport à la voie afin de limiter la densification en second rideau et démultiplier les accès sur les voies publiques.

À noter que la définition d'un accès est donnée en annexe du règlement écrit.

Les voies de circulation

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment.

Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires. La création d'un trottoir n'est cependant pas imposée ; en effet, dans les nouveaux aménagements, les revêtements permettent parfois, à eux seuls, de matérialiser les emprises réservées aux circulations douces. Dans le cas de la création d'un trottoir, une largeur minimum est demandée pour faciliter les déplacements de tous les usagers hors mobilier urbain (qui peut constituer des obstacles à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite par exemple).

L'alimentation en eau potable

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

La gestion des eaux usées

À l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

La gestion des eaux pluviales

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales a été pris en compte en rédigeant des dispositions réglementaires visant à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont.

La gestion des déchets

Les dispositions permettent de conserver un environnement bâti et paysager de qualité, au travers de la dissimulation des espaces dédiés à la collecte des déchets, pour les constructions à usage d'activités ou comprenant plusieurs logements.

Elles sont également rédigées pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et des emplacements adaptés.

Les réseaux d'énergie

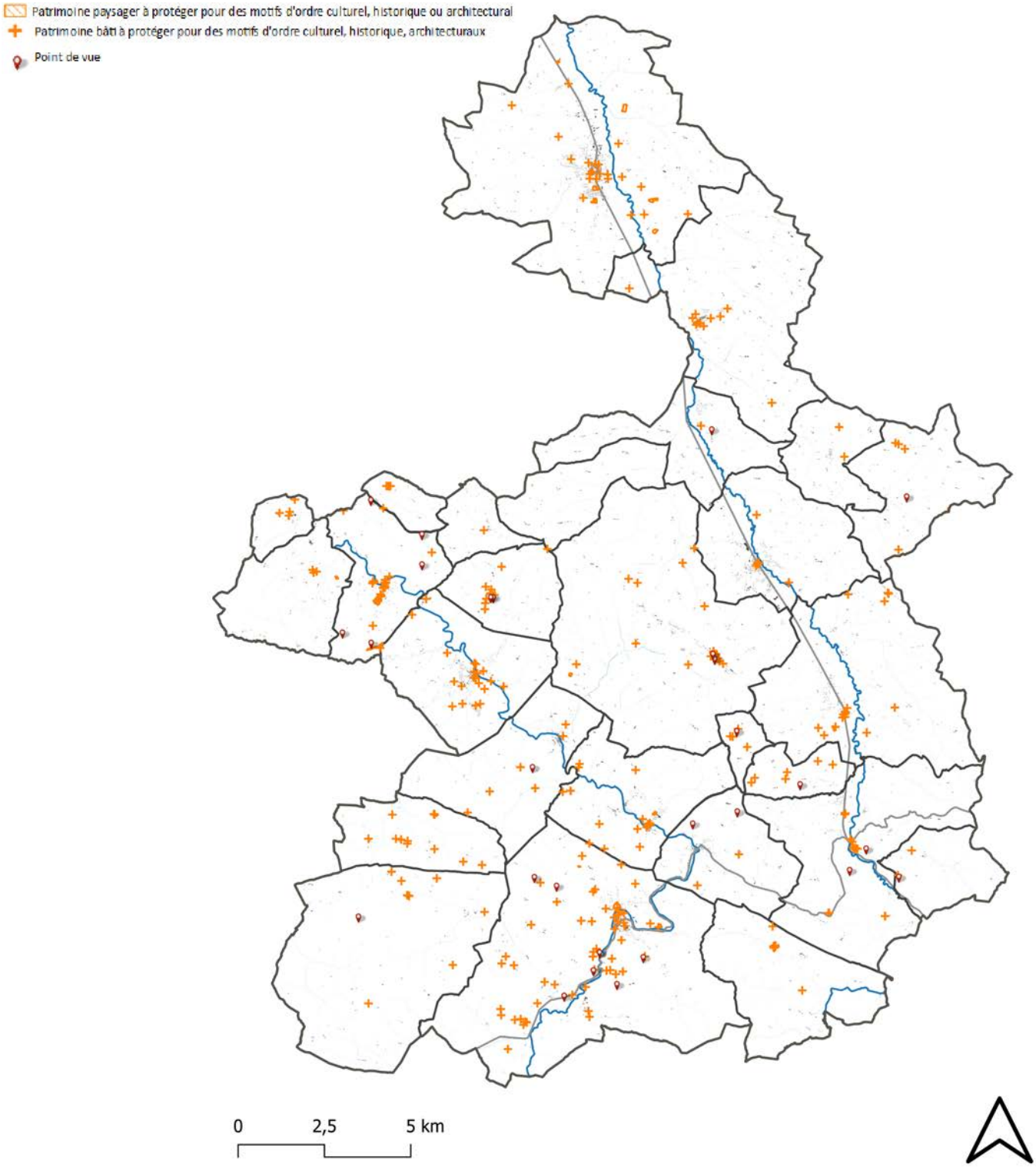
Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain. Par ailleurs, la communauté de communes a souhaité prendre en compte le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable au travers la disposition suivante : "Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages."

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'objectif poursuivi par ces dispositions est d'anticiper le développement des communications numériques et notamment le déploiement de la fibre optique.

6.2. Des dispositions concernant le patrimoine et les paysages

Les dispositions qui ont été mises en place concernent pour partie le patrimoine bâti et les paysages du territoire d'Arize Lèze, en accord avec les orientations du PADD qui reflètent cet attachement fort au cadre de vie qui entoure les résidents.



Les prescriptions patrimoniales

6.2.1. Les dispositions concernant le patrimoine bâti

Le PLUi comporte des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevé d'intérêt et être vigilant quant à sa pérennité, pour assurer son maintien et sa transmission aux générations futures.

Le patrimoine bâti préservé à ce titre est principalement :

- Le patrimoine bâti remarquable non protégé au titre des monuments historiques ou autre protection réglementaire déjà existante ;
- Le petit patrimoine : lavoir, fontaine, calvaire, chapelle, oratoires, portes,...
- Les éléments culturels : dolmen, pierre du souvenir, ...

Au total, ce sont 281 éléments de patrimoine bâti qui sont repérés et protégés au titre du L. 151-19 du Code l'Urbanisme.

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour surveiller les potentiels démolition, pour gérer l'intégration des nouvelles constructions ou les extensions en lien ou à proximité de ces éléments de patrimoine. Pour autant, ces règles se veulent souples, à la fois pour ne pas figer ce patrimoine, lui permettre d'évoluer et d'être valorisé. Une liste des éléments protégés est annexée au règlement graphique pour clarifier l'objet de la protection.

ORIENTATIONS DU PADD



Ancienne bascule aux Bordes-sur-Arize

- Valoriser le patrimoine agricole en permettant son réinvestissement tout en encadrant les destinations possibles des bâtiments,
- 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, ...
- Préserver la diversité des éléments identitaires d'Arize Lèze, tant naturels (haies, arbres et alignements remarquables, ...) que bâtis (domaines, fermes, moulins, petit patrimoine : murs, murets, fours, lavoirs, fontaines, ...) ou paysagers (cône de vue, petit belvédère...),
- 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.

6.2.2. Les dispositions concernant le patrimoine paysager

Les arbres remarquables et les éléments de paysage ponctuels ou surfaciques ont été identifiés dans le PLUi sur la base des connaissances communales et des bases de la TVB du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises, au regard des caractéristiques environnementales, paysagères et historiques des communes. Les éléments répertoriés sont présents sur toutes les communes et sont considérés comme étant des éléments identitaires, des repères visuels ou des ensembles d'intérêt communal qu'il s'agit de préserver.

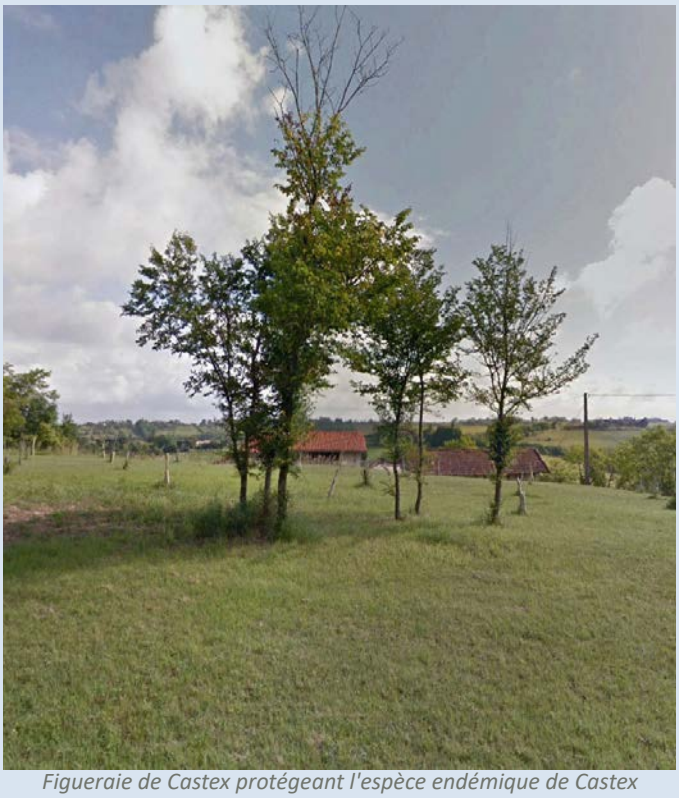
Il est à noter que certaines OAP imposent la plantation d'un arbre repère en entrée de quartier pour promouvoir ce patrimoine végétal significatif sur le territoire Arize Lèze.

Ce sont 151 éléments qui ont été identifiés, il s'agit principalement d'arbres remarquables, de vergers, d'îlots de respiration à maintenir, de mares, ... tous distingués au titre de L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, toute intervention sur le sujet est soumis à déclaration préalable. S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation pourra être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires.

Toutefois, les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

ORIENTATIONS DU PADD



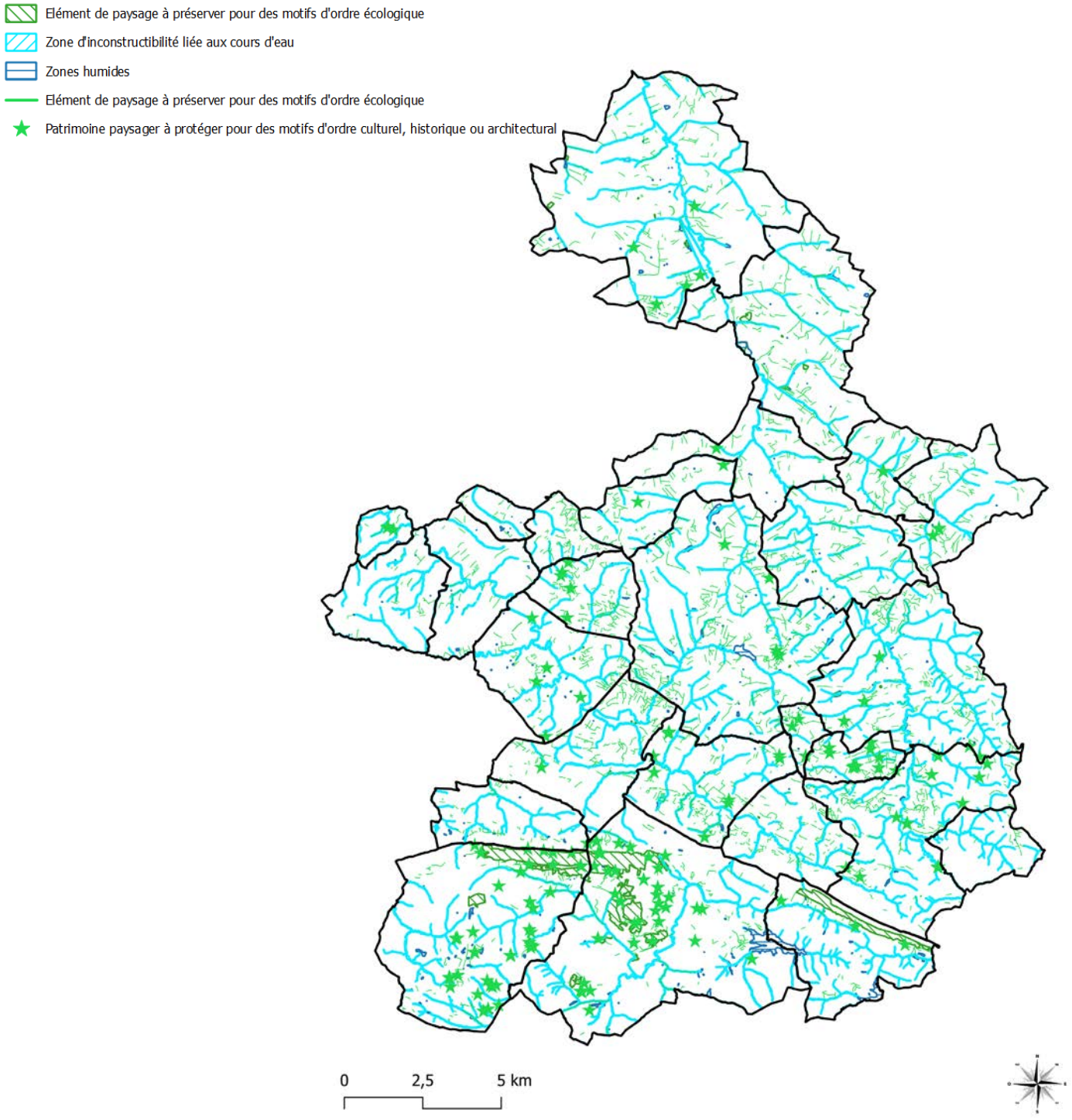
Figueraie de Castex protégeant l'espèce endémique de Castex

- Protéger et faciliter l'accès aux espaces de biodiversité pour les habitants mais également les visiteurs en mettant en place une signalétique spécifique sur les milieux identifiés : espaces paysagers des villages, les rivières, les lacs, les zones humides, ...
- Identifier des espaces ou éléments de biodiversité dans chaque commune (parc, arbre spécifique, verger, jardin, ...) comme bien commun,
- Valoriser les nombreux points de vue du territoire en mobilisant les différents outils réglementaires : encadrement de l'intégration paysagère des constructions visibles depuis les hauteurs, protection des lignes de crêtes pour ne pas fermer les paysages, ...

6.3. Des dispositions concernant la protection du patrimoine naturel

Les milieux et espaces constitutifs de la trame verte et bleue sont présentés et décrits dans l'État Initial de l'Environnement. Au travers des éléments présentés ci-après, il s'agit de préciser les dispositions réglementaires prises pour assurer la protection, le maintien, voire le renforcement de la trame verte et bleue, ainsi que des continuités écologiques, au-delà du zonage à proprement parler et notamment d'une classification en zone naturelle.

L'ensemble de ces éléments, identifiés en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du R. 151-43-4 du Code de l'Urbanisme, ont pour objectif de recevoir une préservation pour la bonne poursuite du cycle naturel et la mise en valeur du potentiel naturel existant.



Les prescriptions environnementales

6.3.1. Les cours d'eau et leur abords

Les cours d'eau sont identifiés et décrits en détail dans la pièce 1.1 équivalent au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement. On y souligne les caractéristiques de la Lèze et de l'Arize, mais aussi les cours d'eau comme le Latou. Une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement des berges devra être respectée afin d'assurer l'entretien et la protection de leurs abords au titre du R. 151-34 du code de l'Urbanisme.

Au sein de la bande d'inconstructibilité qui figure sur le document graphique, tout défrichement est soumis à autorisation préalable dans un souci de protection de la ripisylve existante.

ORIENTATIONS DU PADD



L'Arize à Sabarat

» Avoir une vigilance accrue sur la protection de la ressource en eau au moyen de plusieurs actions :

- Protéger et restaurer la ripisylve des cours d'eau,
- Atteindre un bon niveau écologique pour l'ensemble des cours d'eau du territoire,
- Limiter l'urbanisation en bordure proche et sur les milieux aquatiques,
- Utiliser les zones inondables comme des espaces de transition entre les milieux naturels et urbanisés.

6.3.2. L'encadrement réglementaire des zones humides

Le recensement des zones humides sur le territoire a été communiqué par le Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Ariège.

Les zones humides ont été associées dans le règlement écrit à des prescriptions et/ou des préconisations afin d'orienter les possibilités d'aménagement à opérer tout en respectant le contexte environnemental si particulier des zones humides.

ORIENTATIONS DU PADD



Le Lac du Carla-Bayle

» Avoir une vigilance accrue sur la protection de la ressource en eau au moyen de plusieurs actions :

- Préserver l'ensemble des zones humides
- Limiter l'urbanisation en bordure proche et sur les milieux aquatiques,

6.3.3. Les haies et alignements d'arbres

Des secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et haies stratégiques sont à préserver ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique. Ainsi, le PLUi assure la préservation des massifs boisés et du maillage bocager fonctionnel en portant une attention particulière sur les sites sensibles aux ruissellements, aux abords des boisements et des cours d'eau.

Dans le PLUi, les haies ont été repérées individuellement afin d'assurer leur maintien. L'identification a été effectuée en fonction de la connaissance du terrain des élus.

Le classement au titre du L151-23 du code de l'urbanisme impose de déposer une déclaration préalable pour tous les travaux de coupes et défrichements entraînant une modification de la nature du sol (les travaux d'entretien ne sont donc pas concernés par cette disposition).

Il est à noter que peu d'espaces ont été identifiés en zone Naturelle afin de faciliter la lisibilité du règlement graphique.

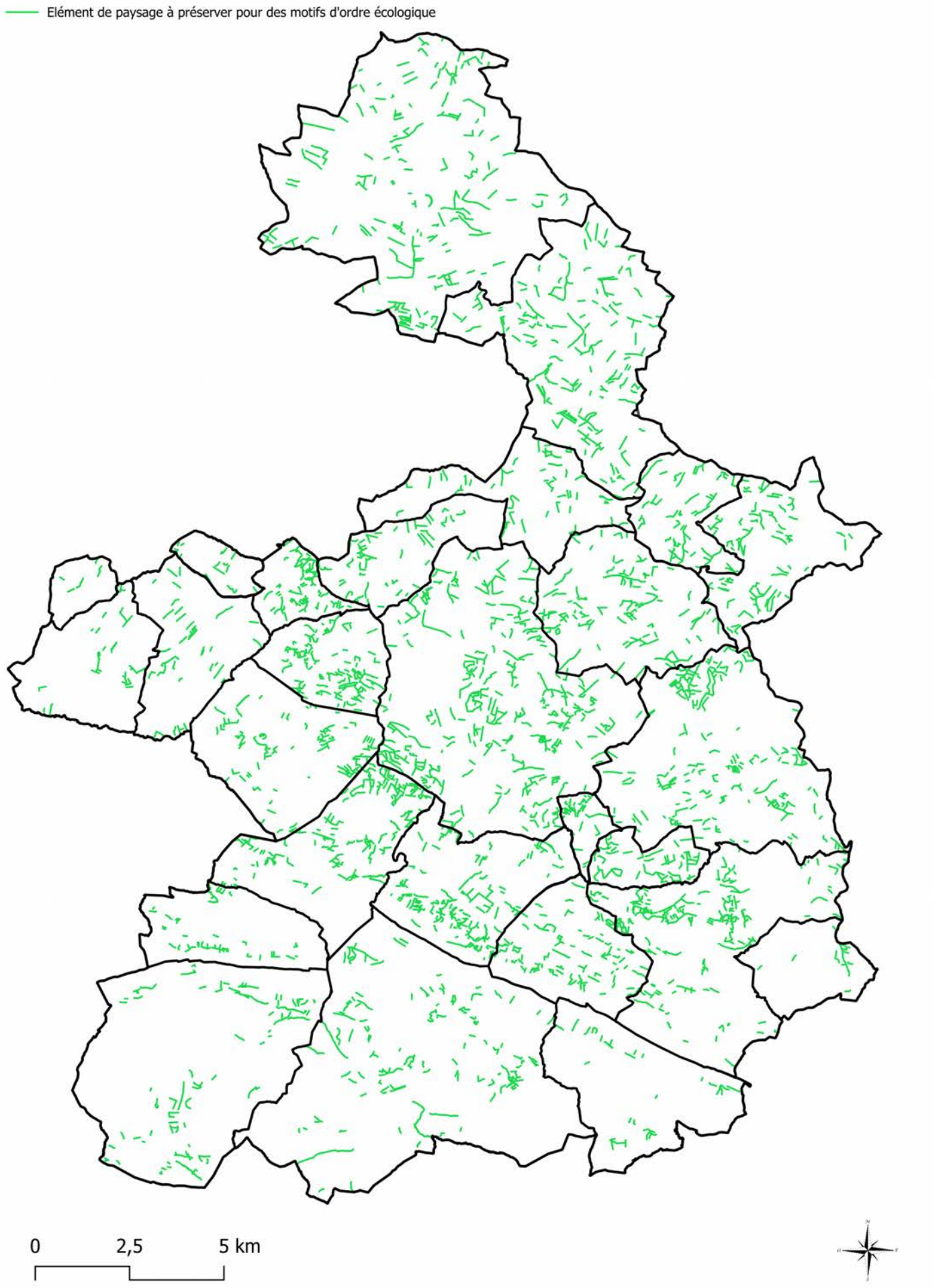
Il faut toutefois noter que l'ensemble des boisements est protégé sur le territoire grâce à la disposition réglementaire suivante : " *Sur l'ensemble du territoire, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation préalable.*
Également, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un parc ou un jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre du même code, relève également d'une autorisation administrative préalable."

ORIENTATIONS DU PADD



Alignement d'arbres à Fornex

- Protéger l'ensemble des milieux écologiques à enjeux qui participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue du territoire : les zones humides, les espaces boisés, les milieux rocheux, les haies et bocages, ...
- Intégrer la notion de connexions écologiques (corridors) en amont de tout projet, sur des secteurs en densification comme en extension,
- Protéger le réseau de haies historiques constituant la véritable trame verte du paysage,



Les haies et alignements d'arbres

6.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

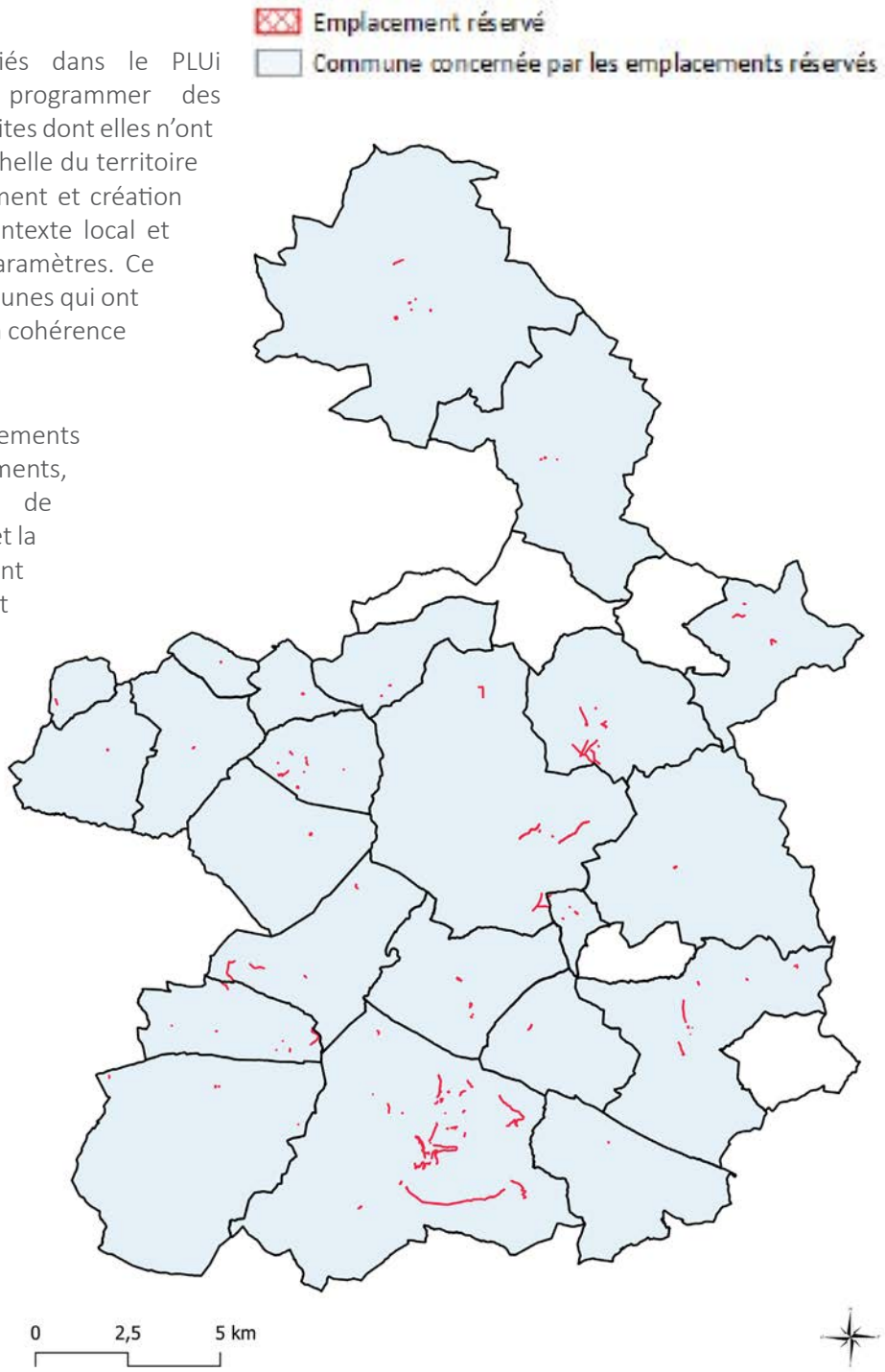
L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas à ce jour la maitrise foncière. À l'échelle du territoire d'Arize Lèze, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendent de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont les besoins identifiés par les communes qui ont été traduits dans le PLUi au regard et en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, on dénombre 107 emplacements réservés. La liste de ces emplacements, indiquant par commune l'objet de l'emplacement réservé, le bénéficiaire et la surface, figure sur les plans du règlement graphique et en annexe du règlement écrit.

Plusieurs types d'emplacements réservés sont apposés en fonction de l'objectif recherché, que cet objectif soit localisé et à échelle communale ou bien que cela relève d'une ambition plus générale.

Un atlas des emplacements réservés est situé en annexe du règlement écrit.



Les emplacements réservés

6.4.1. La gestion des voies de circulation et des stationnements

La plupart des emplacements réservés identifiés concerne les aménagements pour voies et déplacements (aménagement ou réaménagement de voies et carrefours, cheminement doux,...). L'objectif est d'améliorer le réseau existant (tout mode de déplacements confondus) en termes de sécurité et de confort pour les usagers, mais aussi de redonner accès à certains espaces ouverts en se réappropriant des chemins et sentiers.

Ces aménagements, bien que nombreux, concernent souvent des espaces de faible dimension, devant répondre à des problématiques ponctuelles (amélioration d'un carrefour dangereux, élargissement de voirie, régularisation de voirie ou cheminement existant sur une emprise privée...) ou ayant un impact plus important sur le lien intercommunal (lien doux) ou l'accessibilité communale.

Ce sont 69 Emplacements Réservés qui sont dédiés à la voirie : 33 pour la régularisation de voirie, 5 pour la sécurisation de carrefour, 10 pour la création d'un cheminement piétonnier, 7 pour l'élargissement de la voirie, 4 pour la création d'une voirie, ...

L'AMÉNAGEMENT ET LE RÉAMÉNAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION


Exemple : Carla-Bayle


Exemple : Castex


Exemple : Le Fossat


Exemple : Lézat-sur-Lèze

Les espaces de circulation sont donc au cœur des préoccupations communales et des points pivots dans les connexions intercommunales, surtout sur un territoire fortement marqué par une topographie qui entraine des contraintes d'aménagement.

Plus d'une dizaine d'emplacements réservés sont dédiés à la question du stationnement.

CRÉATION D'ESPACES PUBLICS ET DE STATIONNEMENT


Exemple : Camarade


Exemple : Les Bordes-sur-Arize


Exemple : Fornex


Exemple : Lézat-sur-Lèze

6.4.2. L'évolution des équipements publics et l'aménagement d'espaces collectifs

L'adaptation ou le confortement des équipements publics est un élément central du service public et les communes tendent à anticiper les besoins et à réserver les espaces fonciers nécessaires à cette anticipation.

Les cimetières arrivant à saturation ou bien s'agrandissant notablement au cours des dernières années, il a été impératif de prévoir l'acquisition de secteurs pour l'agrandissement dans le prolongement des équipements en place. Ces ER sont au nombre de six sur les communes de Castéras, Daumazan-sur-Arize, Le Mas-d'Azil, Lézat-sur-Lèze, Loubaut et Saint-Ybars.

D'autres emplacements réservés s'attachent à permettre le développement des stations d'épuration comme à Artigat et aux Bordes-sur-Arize mobilisant un total de 1,4 hectares.

Des communes comme Montfa, Castex, Gabre, Castéras et Sabarat prévoient l'extension de leur réseau, notamment pour la défense incendie en définissant les espaces devant accueillir les nouvelles réserves incendies. Au total, ce sont 8 emplacements réservés qui sont dédiés à l'aménagement des réseaux existants (assainissement, pluvial, déchets et incendie).

Six d'emplacements réservés sont également dédiés à des aménagements de l'espace public à destination des résidents, que ce soit pour l'aménagement d'espaces publics ou bien pour la création d'espaces de jardins comme ce peut être le cas notamment à Durfort, Le Mas-d'Azil ou encore Castex.

Pour rappel, les emplacements réservés consistent en la réservation d'un terrain à une destination future d'utilité publique et en la limitation de la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination.

Pour information, la consommation d'espace engendrée par l'aménagement des espaces réservés est comptabilisée dans la consommation d'espace globale du PLUi. Le détail se situe dans la partie 7 : le PLUi et la consommation d'espace.

L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES PUBLIQUES



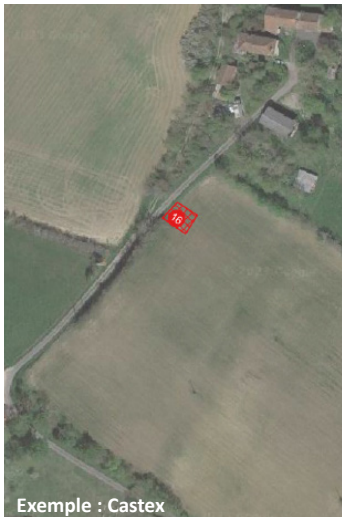
Exemple : Saint-Ybars



Exemple : Artigat



Exemple : Le Mas-d'Azil



Exemple : Castex

6.4.3. L'encadrement de projets spécifiques

Les emplacements réservés représentent un outil indispensable pour les communes ayant des ambitions de préservation et d'amélioration du cadre de vie qu'ils défendent et dans lequel les résidents évoluent.

Nombreux sont les objectifs poursuivis par ces ER tel que cela a été exposé précédemment, mais ils sont aussi l'occasion d'encadrer l'émergence de projets spécifiques locaux à portée locale ou intercommunale.

Dans cette catégorie, il est possible de citer les deux emplacements réservés créés au Mas-d'Azil ayant la volonté de valoriser les sites touristiques emblématiques du territoire comme la grotte et le Dolmen.

LES PROJETS SPÉCIFIQUES



ORIENTATIONS DU PADD



Entrée de la Grotte au Mas-d'Azil

- Maintenir et renforcer l'offre et la diversité d'équipements et des services en poursuivant les actions de la collectivité en particulier pour la santé et la petite enfance,
- Créer des centres-bourgs vivants et accueillants avec des aménagements urbains qualitatifs qui invitent à leur appropriation par les habitants,
- Accompagner le développement des maillages doux (vélo, piéton, ...) pour limiter l'utilisation des véhicules motorisés, faciliter les déplacements du quotidien et mettre en lien les différentes infrastructures du territoire,
- Réaliser des aménagements pour faciliter et sécuriser les modes actifs (piétons, cyclistes...) tant pour les déplacements du quotidien que pour les activités de tourisme et de loisirs,
- Réorganiser et augmenter les possibilités de stationnement par la mise en place d'emplacements réservés,

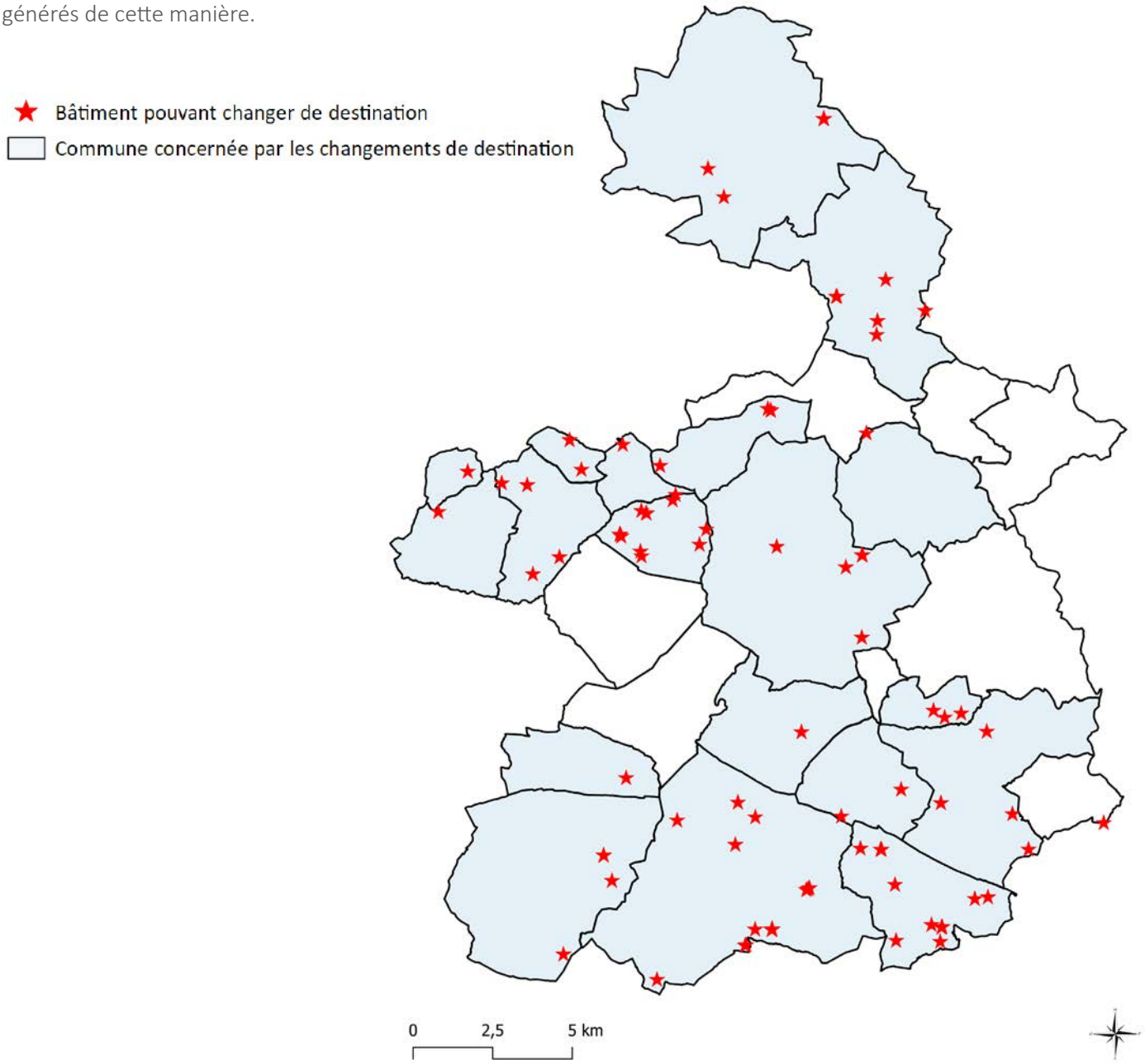
6.5. Les bâtiments identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, 87 anciens bâtiments pouvant potentiellement changer de destination pour être transformés en logements ont été distingués par le PLUi.

Le recours à cette possibilité pour produire du logement, identifié comme du renouvellement rural, permet de limiter, dans une certaine mesure, la consommation de terres agricoles souvent directement en contact avec les agglomérations et les villages, sans pour autant porter atteinte au renforcement préférentiel des centralités au regard de la proportion de logements qui pourrait être générés de cette manière.

Les communes, par un travail de terrain et de dialogue avec leurs administrés, ont établi et repéré 87 bâtiments présentant un intérêt de conversion, proposant des conditions adaptées à un changement de destination, et présentant une vraie volonté de la part du propriétaire, en prévision d'un départ en retraite de l'exploitant ou considérant l'inadaptabilité du bâtiments aux besoins actuels de l'activité agricole.

Un atlas des changements de destination est situé en annexe du règlement écrit.



Les changements de destination

Encadré dans le règlement écrit, les conditions d'application des changements de destination sont les suivantes :

CONDITION 1

Limiter l'impact sur l'activité agricole en place

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

> ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;

> ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;

> ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

CONDITION 2

Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

> un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

CONDITION 3

Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

CONDITION 4

Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé qu'à condition :

> que les constructions soient accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile ;

> d'être alimenté par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes,

> que ses eaux usées soient raccordées à des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement OU rattachées à une installation individuelle d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur ;

> d'être relié à un réseau d'énergie électrique.

ORIENTATIONS DU PADD



Changement de destination à Saint-Ybars

» Valoriser le patrimoine agricole en permettant son réinvestissement tout en encadrant les destinations possibles des bâtiments,

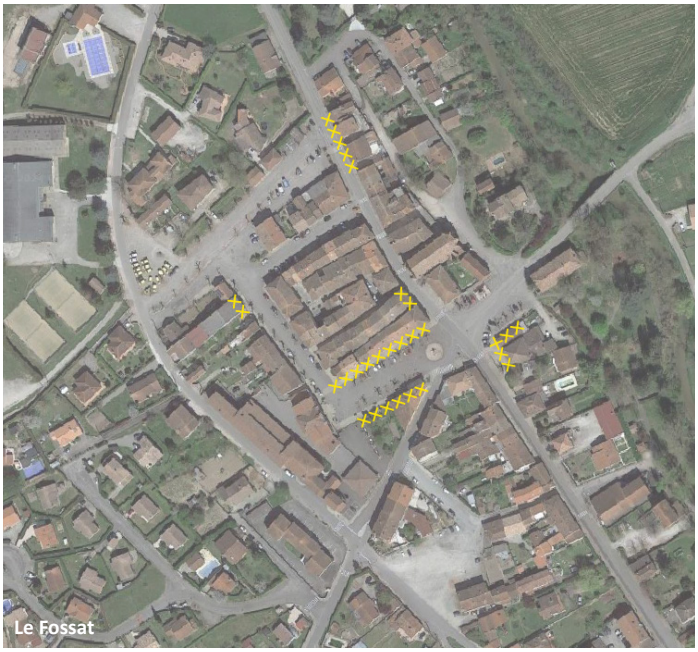
6.6. Les dispositions relatives à la diversité commerciale

Les dispositions réglementaires du PLUi traduisent les orientations exposées dans le PADD qui visent, d'une part, à maintenir une vie de proximité et renforcer les centralités notamment par le biais de possibilités d'implantation des activités commerciales à cette échelle, et d'autre part, à organiser et cibler les sites d'implantation.

Dans ce contexte, des linéaires commerciaux, linéaires le long desquels est préservée ou développée la diversité commerciale conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme, ont été délimités dans les quatre principaux : Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, Le Mas-d'Azil et Daumazan-sur-Arize.

La délimitation s'est appuyée sur la volonté des élus de cibler certains secteurs stratégiques où le maintien des commerces de proximité apparaît primordial pour le dynamisme du centre-ville/centre-bourg (rues et places principales), cette disposition permet également de traduire les objectifs définis dans l'Opération de Revitalisation du Territoire valant Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain.


Lézat-sur-Lèze


Le Fossat


Daumazan-sur-Arize


Le Mas-d'Azil

ORIENTATIONS DU PADD



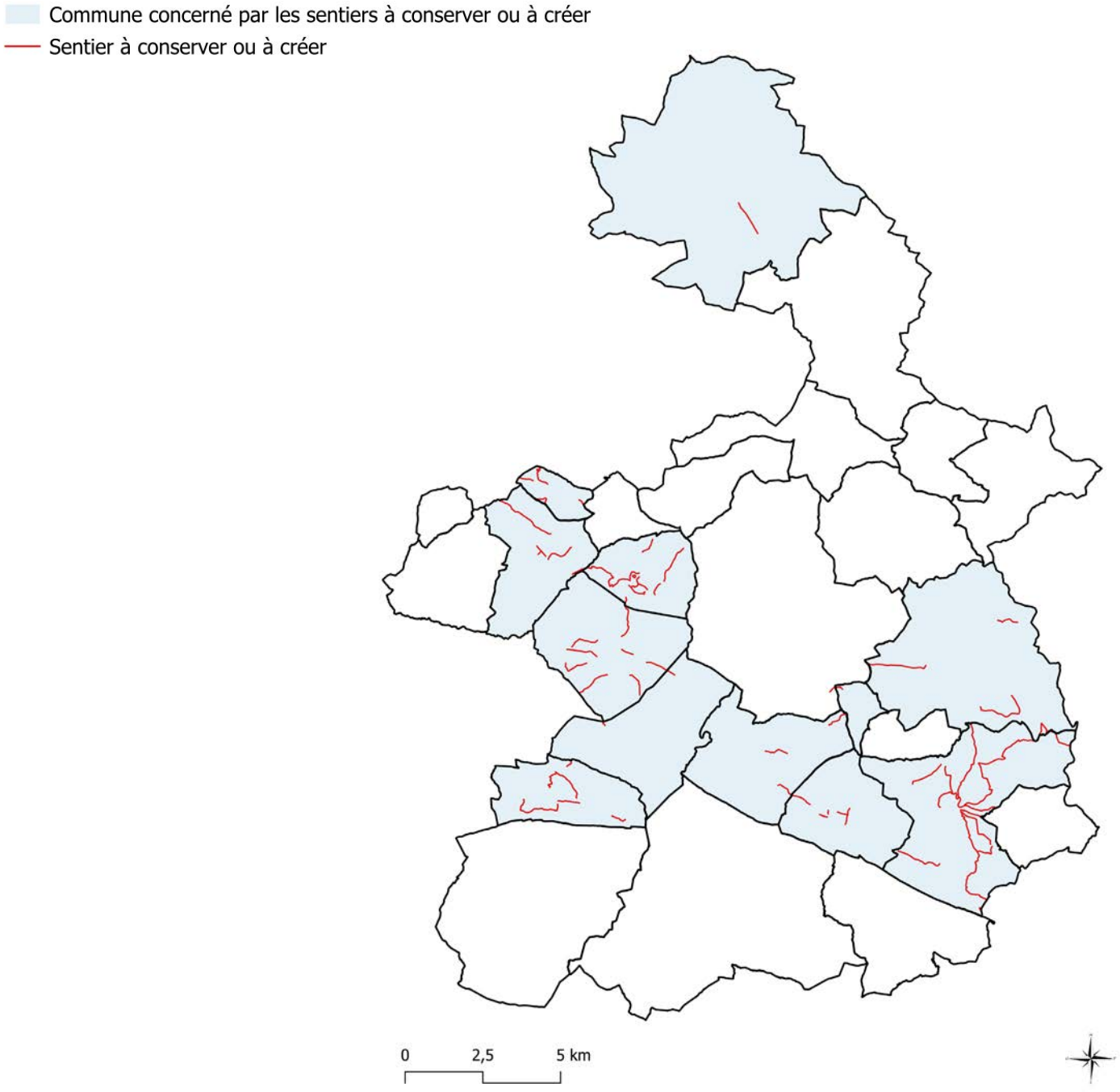
Commerces au Mas-d'Azil

- Protéger les rez-de-chaussée commerciaux pour assurer leur maintien dans les secteurs à enjeux (en particulier sur les quatre communes centre) afin de préserver l'attractivité,
- Mettre en avant les savoir-faire de l'artisanat local en s'appuyant sur la formation et la découverte des savoir-faire locaux,
- Maîtriser le développement commercial en périphérie des centres et des bourgs pour rechercher la complémentarité et non concurrence avec les commerces des centralités afin de pérenniser les activités existantes et à venir,
- Protéger les rez-de-chaussée commerciaux sur les sites stratégiques des centres et des bourgs en interdisant leur changement de destination vers de l'habitat,
- Pérenniser les activités commerciales en renforçant l'attractivité des centres par des aménagement urbains qualitatifs (espace de stationnement, espace public, ...),
- Renforcer les commerces de proximité (dépôt de pain, épicerie, point colis, ...) et les rendre accessibles par le développement d'une desserte «tous modes» limitant l'utilisation des véhicules motorisés.

6.7. Les dispositions concernant les déplacements

L'article L151-38 du code de l'urbanisme permet de "préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables [...]".

Afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire mais aussi de protéger les emprises destinées à des projets routiers (échangeur, déviation), le règlement graphique du PLUi identifie les voies, les chemins, les itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver et à créer.



Les sentiers à préserver

ORIENTATIONS DU PADD



Lézat-sur-Lèze

» Promouvoir l'itinérance sur le territoire et la mise en réseau des lieux d'intérêts (circuits de découverte, animations territoriales, réseaux de belvédères), par l'aménagement de liaisons douces et des circuits de randonnées balisés favorisant la découverte du territoire,

» Réaliser des aménagements pour faciliter et sécuriser les modes actifs (piétons, cyclistes…) tant pour les déplacements du quotidien que pour les activités de tourisme et de loisirs,

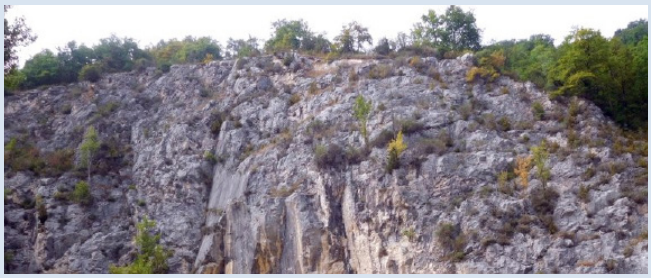
6.8. LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARRIÈRES

Le choix a été fait d'utiliser l'article L151-34 du code de l'urbanisme pour permettre et encadrer l'activité des carrières. Un seul secteur a été identifié sur le territoire, il s'agit de l'ancienne carrière située sur la commune de Sabarat.

Dans ce secteur, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.



ORIENTATIONS DU PADD



La carrière à Sabarat
Source : La Dépêche

» Mettre en avant les savoir-faire de l'artisanat local en s'appuyant sur la formation et la découverte des savoir-faire locaux,

6.9. L'IDENTIFICATION DES SECTEURS SOUMIS À UNE OAP

L'identification des secteurs d'OAP permet principalement de renvoyer à la pièce n°3 du PLUi qui traite spécifiquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation et qui détaille les attentes et objectifs sur chaque secteur, que ce soient les OAP sectorielles ou thématiques.

Le règlement écrit renvoie d'ailleurs à la pièce n°3 où des règles sont édictées en complément des règles associées à la zone du secteur d'OAP.

En effet, il est à rappeler que les secteurs d'OAP couvrent tant des zones AU que des zones spécifiques types U. L'objectif est de cadrer une évolution, une densité attendue, un aménagement projeté attentif et cohérent.

Sur le territoire d'Arize Lèze, on recense ainsi 5 types d'OAP thématiques. À cela s'ajoutent 24 périmètres identifiants des OAP sectorielles.

ORIENTATIONS DU PADD



Secteur d'OAP aux Bordes-sur-Arize

» Avoir une réponse à toutes les étapes des parcours de vie en recherchant davantage de diversité dans un parc de logements largement dominé par la maison individuelle, en travaillant différentes formes urbaines grâce notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

» Définir une armature territoriale cohérente et équilibrée qui renforce l'ensemble des composantes du territoire en permettant l'arrivée de nouveaux ménages sur toutes les communes d'Arize Lèze,

7

LE PLUI ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

7.1. LA CONSOMMATION DU PLUI

La présente partie a pour but de réaliser à l'échelle des différents secteurs réglementaires une synthèse de la consommation d'espace engendrée par le PLUi, en cohérence avec l'orientation du PADD.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'analyse de la consommation d'espace repose sur deux approches :

- un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur deux périodes :

> entre 2011 et 2021, pour mettre en place l'objectif exprimé dans la loi Climat et Résilience : une réduction de 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, une obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

> entre 2013 et 2023 (année précédent l'arrêt du PLUi), en accord avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation " analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ".

- une évaluation de la consommation future correspondant aux surfaces agricoles, naturelles et forestières destinées à être urbanisées à horizon 2035.

La présente partie détaille l'ensemble de ces données.

7.1.1. La consommation passée

Sur la période 2011-2021 (Loi climat et résilience)

Dans le cadre de l'observatoire de l'artificialisation des sols, le Cerema produit les chiffres de mesure annuelle des flux de consommation d'espaces, grâce à l'analyse des fichiers fonciers. Il établit pour le compte de l'Etat une analyse de la consommation d'espaces et constitue une référence commune à tous les acteurs pour l'élaboration des stratégies de planification (à l'échelle régionale avec le SRADDET). Entre 2011 et 2021, le Cerema évalue à 74.32 hectares la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Sur la période 2013-2023

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation " analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ". Ainsi, l'analyse a été amendée sur la période la plus récente. Entre 2013 et 2023, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est la suivante : 37.1 ha.

7.1.2. La consommation possible

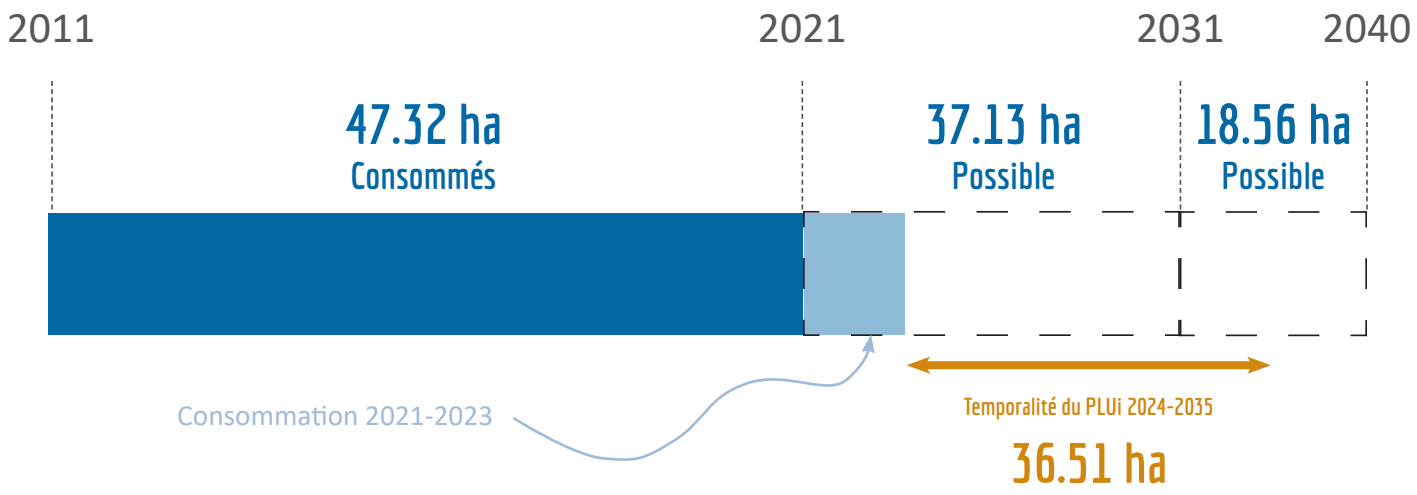
Par rapport à la loi Climat et Résilience, l'objectif est de réduire de moitié la consommation d'espace observée sur la période 2011-2021 (74,32 hectares, soit 7.43 ha/an) soit un objectif de consommation maximum de 37.1 ha pour la période 2021-2031.

La temporalité du projet de PLUi va au delà de 2031, ainsi, il faut accorder au territoire de la consommation d'espaces pour la période 2031-2035. Dans le projet, il est envisagé que la consommation d'espaces pour la période 2031-2040 soit à nouveau réduite par deux par rapport à la consommation passée de la dernière décennie.

- Consommation 2011-2021 : 74.32 ha
- Consommation 2021-2031 : 37.13 ha
- Consommation 2031-2041 : 18.56 ha

Soit une consommation possible de 46.41 ha pour la période 2021-2035. Entre 2021 et 2023, le territoire a consommé 9.9 ha qu'il convient de déduire de l'enveloppe de consommation foncière soit une consommation possible de 36.51 ha sur la temporalité du PLUi.

La consommation possible



7.1.3. La consommation projetée

Au total, le PLUi engendre une consommation de :

> 28,93 ha pour de l'habitat,

> 7,84 ha pour les activités économiques et touristiques, (STECAL AL y compris)

> 2,69 ha pour les équipements publics

La consommation d'espace engendrée par la définition des emplacements réservés est comptabilisée dans la destination "équipements publics". Ils ont une consommation d'espaces de 0.78 ha.

Au final, le PLUI a une consommation d'espaces totale de **39.47 ha pour la période 2024-2035.**

Pour rappel, afin de respecter les objectifs en matière de limitation de la consommation d'espace, la consommation d'espaces agricoles et naturels devrait tendre vers 36.51 ha entre 2024 et 2035.

Au regard de ces données, le territoire Arize Lèze affiche une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers supérieure par rapport aux exigences du cadre législatif. Il convient de justifier de ce besoin de consommation :

- Les élus ont effectué un vrai travail d'identification des espaces constructibles, la plupart des communes ont adressé un courrier ou ont rencontré les propriétaires des zones constructibles afin de s'assurer de la disponibilité du foncier pour la construction.

- L'intercommunalité travaille avec les élus sur la mise en place d'une fiscalité plus importante sur les propriétés non bâties constructibles afin d'encourager la construction sur le territoire.

- Le territoire Arize Lèze est attractif, de nouvelles familles s'installent sur le territoire en raison de la politique habitat volontariste, le développement des secteurs économiques et la présence d'équipements publics de qualité (maisons de santé, crèche intercommunale, ...).

- Afin de répondre aux objectifs du PADD de maintenir une activité plurielle sur le territoire, il est prévu une consommation d'espace dédiée aux activités économiques.

Le PLUi permet une réduction de plus de 56.1 % de la consommation d'espace par rapport à celle observée entre 2011 et 2020. En effet, si le rythme de consommation d'espaces 2011-2020 se poursuit entre 2021 et 2035, la communauté de communes consommerait 111.48 ha à l'horizon 2035 (7.43 ha par an sur 15 ans).

Or, la consommation projetée de 2021 à 20335 est de 49.4 ha soit une réduction qui va au delà des objectifs de la Loi Climat et Résilience, à savoir une réduction de 56 %.

Au niveau du phasage de l'urbanisation, un calendrier d'ouverture de la zone est envisagé pour les zones 1AU, pour les zones urbaines, la consommation d'espaces a été lissée sur toute la durée du territoire. Pour les STECAL, comme ils correspondent à des projets aboutis, ils ont vocation à se réaliser à court terme ainsi, leur consommation est comptabilisée sur la première partie de la temporalité du PLUi. Enfin, pour les emplacements réservés, il s'agit d'une politique d'acquisition foncière sur le temps long. La plupart des emplacements réservés du projet de PLUi étaient existants dans les documents en vigueur, ainsi leur consommation d'espace est repoussées à après 2031 pour correspondre à la réalité de terrain.

Consommation 2021-2023	Consommation 2024-2030	Consommation 2031-2025
9.9 ha	**29.3 ha**	**10.2 ha**

Temporalité Loi Climat - 2021-2031 : 39.2 ha

Temporalité du PLUi - 2024-2035 : 39.5 ha

7.3. La consommation du PLUi par commune

La présente partie a pour but de réaliser à l'échelle des différents secteurs réglementaires une synthèse de la consommation d'espace engendrée par le PLUi, en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit d'«*intégrer les enjeux de sobriété foncière dans la réflexion d'accueil de nouveaux habitants en mobilisant prioritairement les potentiels d'urbanisation existants au sein des groupements bâtis (mobilisation des dents-creuses existantes, des logements vacants et des friches) avant de flécher le développement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et ainsi contribuer à l'objectif national d'une gestion raisonnée du foncier, au moins 50% de la production de nouveaux logements est attendus dans les espaces en densification et dans les deux friches du territoire.*»

La consommation d'espace liée au projet de PLUi de 2024 à 2035 est la suivante par commune :

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
4 Centres	**10,04**	**5,18**	**1,28**	**16,84**
DAUMAZAN-SUR-ARIZE	2,98	1,43	0,30	4,71
LE FOSSAT	3,67	1,33	-	4,99
LEZAT-SUR-LEZE	1,54	1,70	0,85	4,10
LE MAS-D AZIL	1,85	0,72	0,12	2,69
8 Bourgs	**12,58**	**2,10**	**1,09**	**15,77**
ARTIGAT	2,68	0,05	0,24	2,98
LA BASTIDE-DE-BESPLAS	1,35	-	-	1,35
LES BORDES-SUR-ARIZE	1,09	-	0,26	1,35
CAMPAGNE-SUR-ARIZE	1,29	-	-	1,29
CARLA-BAYLE	3,43	1,11	0,41	4,96
PAILHES	0,54	0,33	-	0,87
SABARAT	0,42	-	0,04	0,46
SAINT-YBARS	1,77	0,61	0,14	2,51
15 Villages	**6,31**	**0,57**	**0,32**	**7,20**
CAMARADE	0,16	-	-	0,16
CASTERAS	0,48	-	0,02	0,51
CASTEX	0,96	-	-	0,96
DURFORT	0,39	-	0,08	0,47
FORNEX	0,54	0,57	-	1,10
GABRE	0,26	-	-	0,26
LANOUX	0,20	-	-	0,20
LOUBAUT	-	-	0,06	0,06
MERAS	0,15	-	-	0,15
MONESPLE	-	-	-	-
MONTFA	0,67	-	0,16	0,83
SIEURAS	-	-	-	-
THOUARS SUR ARIZE	1,04	-	-	1,04
VILLENEUVE-DU-LATOU	0,32	-	-	0,32
SAINTE-SUZANNE	1,12	-	-	1,12
TOTAL	**28,93**	**7,84**	**2,69**	**39,47**

Les quatre polarités du territoire, en raison de leur extension souvent plus lâche par rapport au cœur historique, offrent davantage de possibilités de densification. Ces zones, qui ne sont pas aussi denses que les centres historiques, disposent d'espaces plus vastes et moins contraints, permettant ainsi une densification plus aisée. Ces extensions permettent de créer des logements supplémentaires sans compromettre l'intégrité architecturale des centres historiques. Elles peuvent également accueillir des infrastructures modernes et des services adaptés aux besoins actuels des résidents.

Les bourgs et villages historiques présentent souvent un tissu urbanisé dense, avec des bâtiments anciens et des parcelles de taille réduite. Ce contexte limite les possibilités de densification, car il y a peu d'espaces vacants ou sous-utilisés (les "dents creuses") où de nouveaux logements peuvent être construits sans modifier radicalement l'environnement bâti existant. Les espaces entre les bâtiments existants sont rares et souvent de petite taille, ce qui rend difficile la construction de nouveaux logements sans compromettre l'harmonie architecturale ou la qualité de vie des résidents actuels. La division des parcelles existantes est également limitée par leur taille initiale et par des contraintes réglementaires ou techniques. De plus, les propriétaires peuvent être réticents à vendre ou à diviser leurs terrains.

En l'absence de possibilités de densification dans les zones déjà urbanisées des bourg et des villages, la production de nouveaux logements nécessite souvent l'extension des zones urbanisées vers des espaces naturels ou agricoles. Cela entraîne une consommation importante d'espaces.

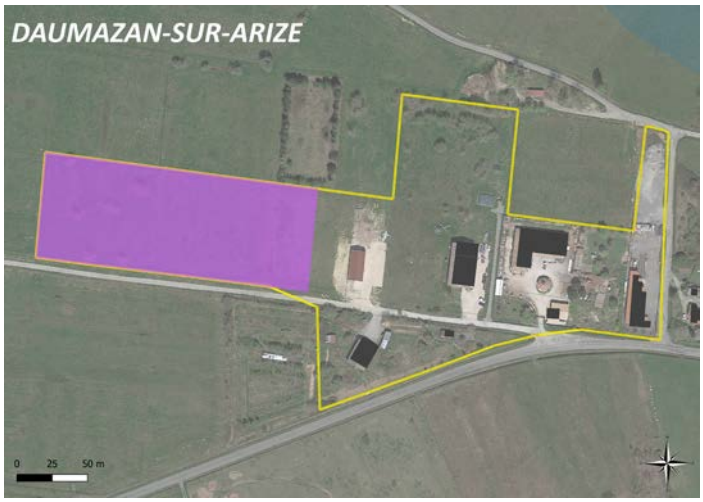
Les cartographie ci-après représentent les secteurs faisant l'objet d'une consommation d'espaces agricoles et naturels par commune par typologie.

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
DAUMAZAN-SUR-ARIZE	2,98	1,43	0,30	4,71





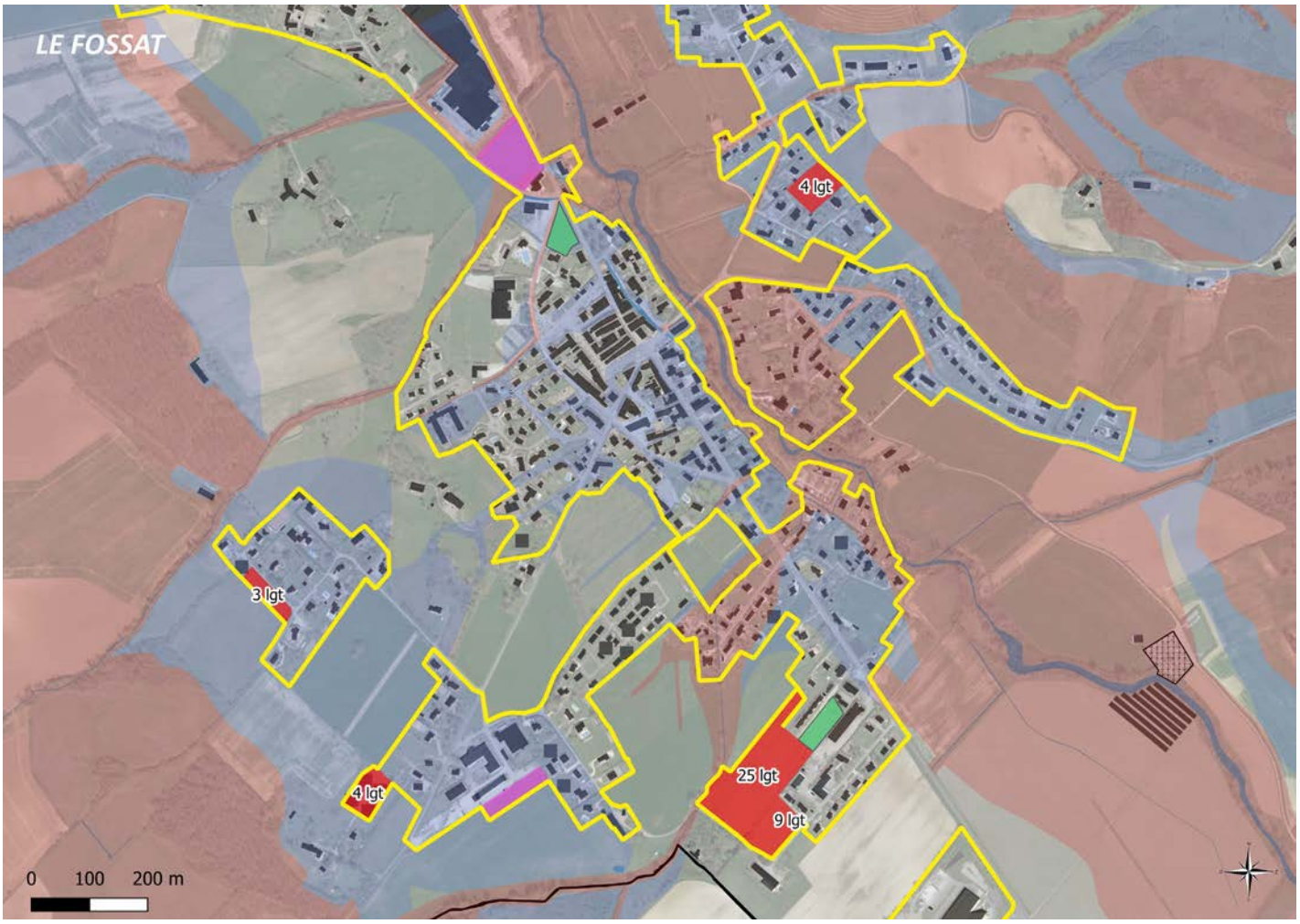




Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
LE FOSSAT	3,67	1,33	-	4,99

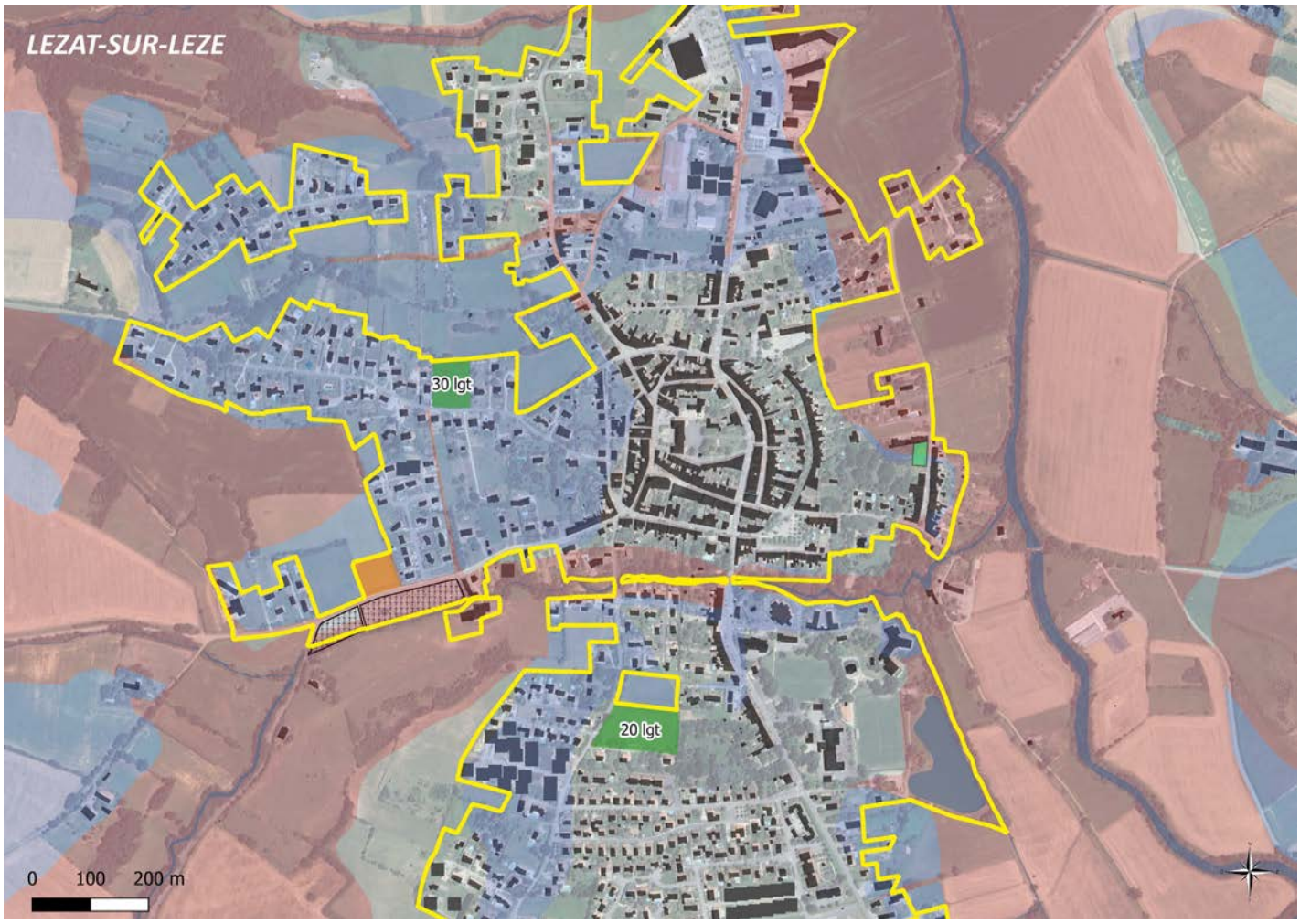


Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

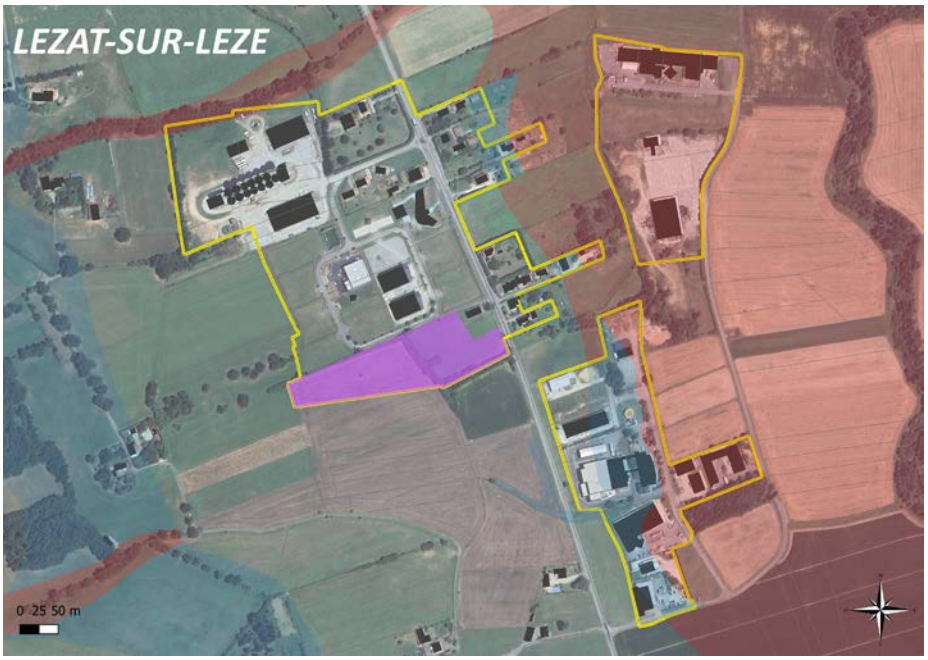


Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
LEZAT-SUR-LEZE	1,54	1,70	0,85	4,10

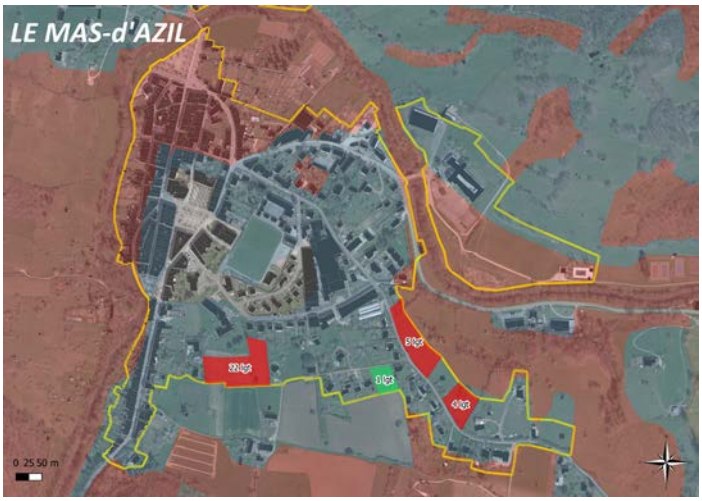


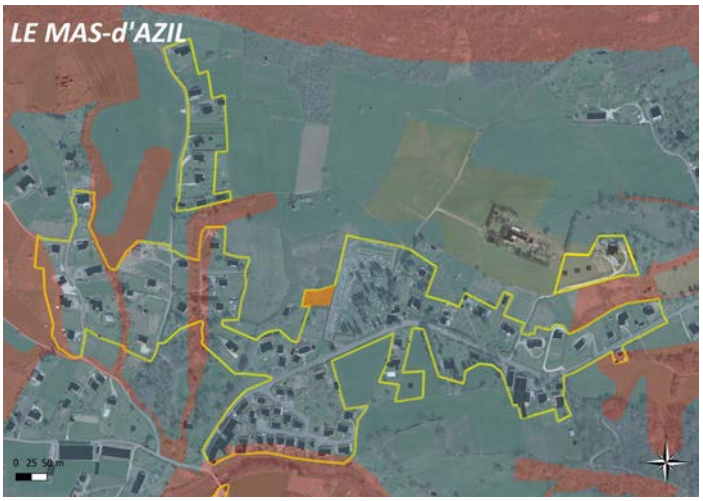
Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension



Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
LE MAS-D AZIL	1,85	0,72	0,12	2,69







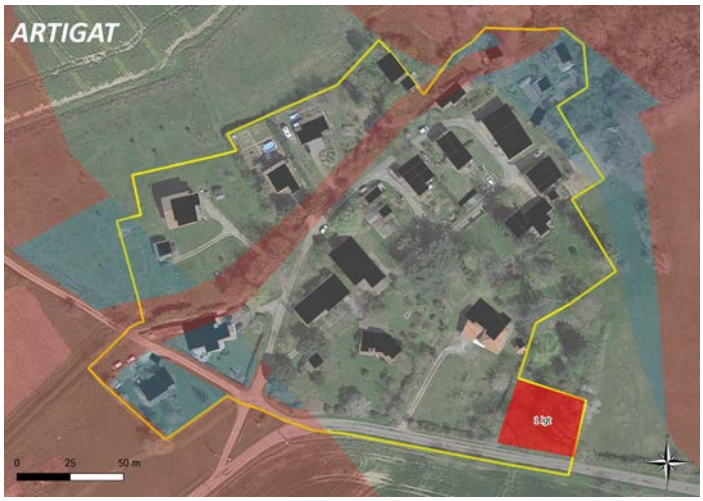


Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
ARTIGAT	2,68	0,05	0,24	2,97



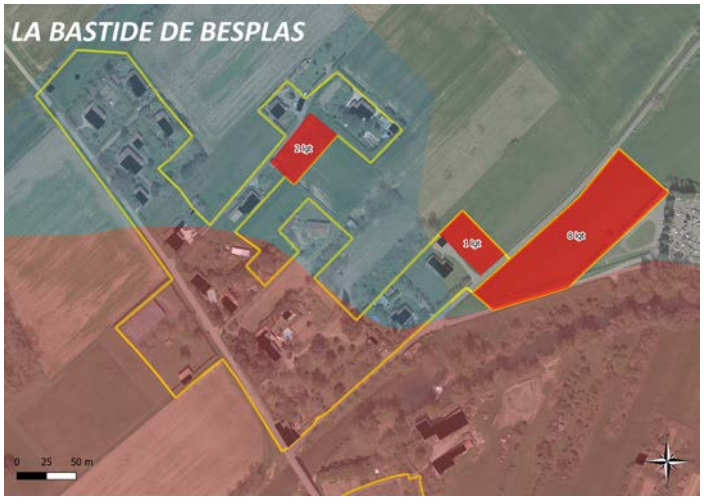




Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

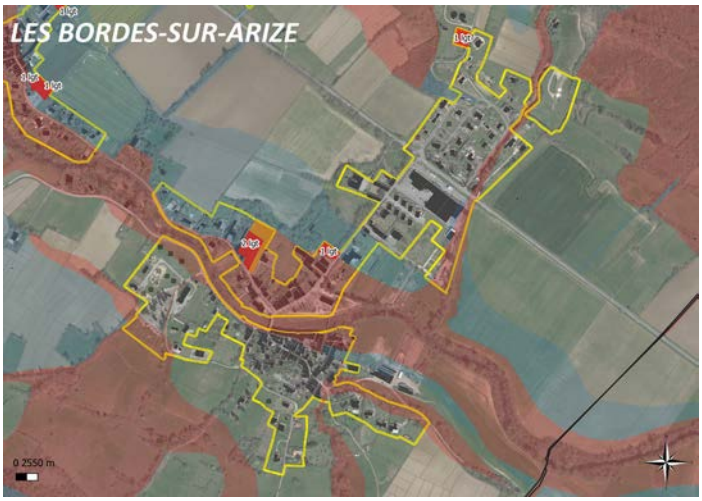
Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

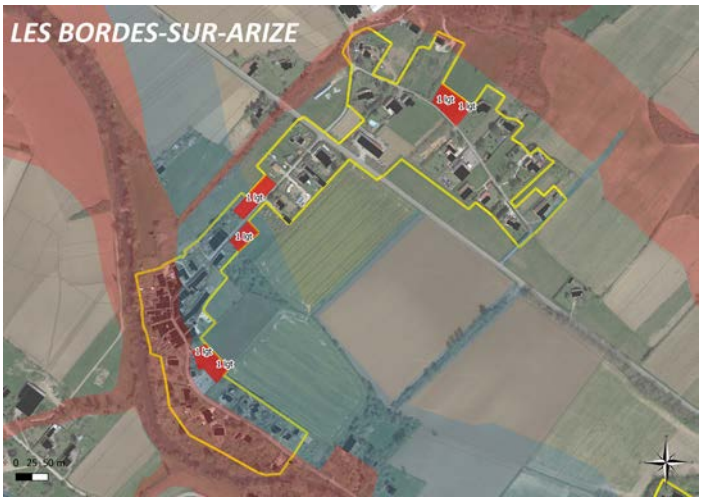
Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
LA BASTIDE-DE-BESPLAS	1,35	-	-	1,35



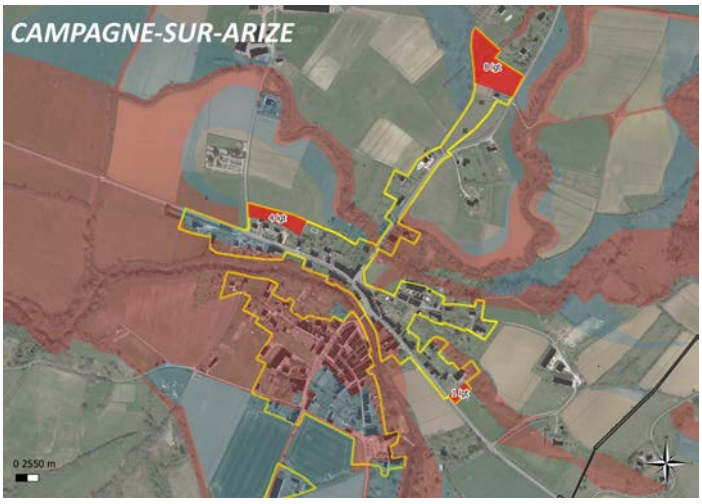


Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
LES BORDES-SUR-ARIZE	1,09	-	0,26	1,35





Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
CAMPAGNE-SUR-ARIZE	1,29	-	-	1,29

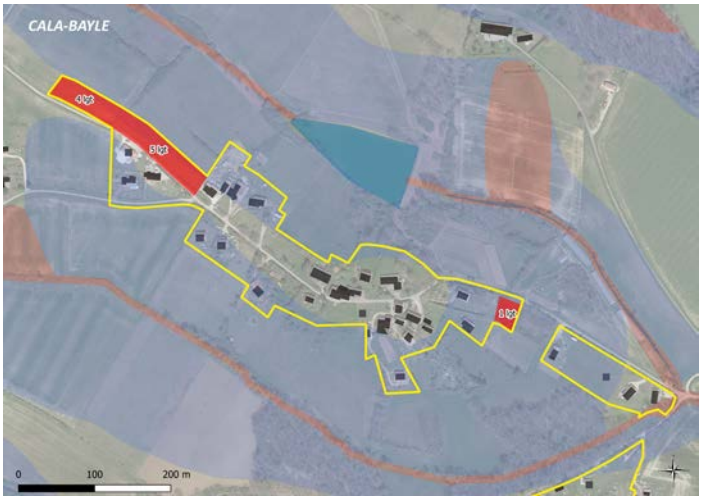


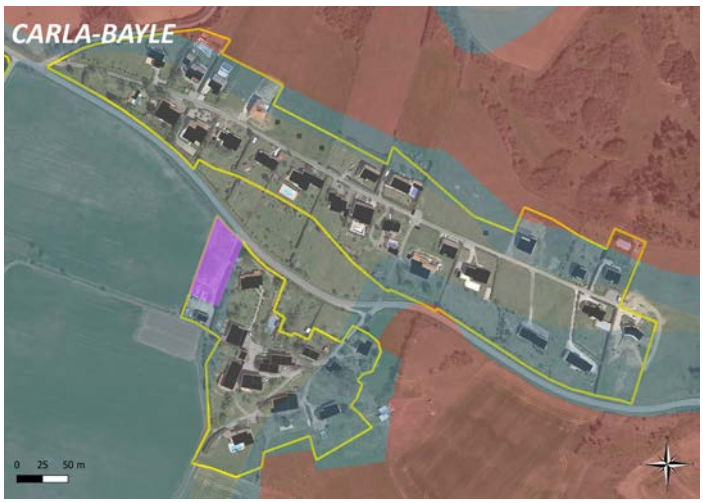
Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

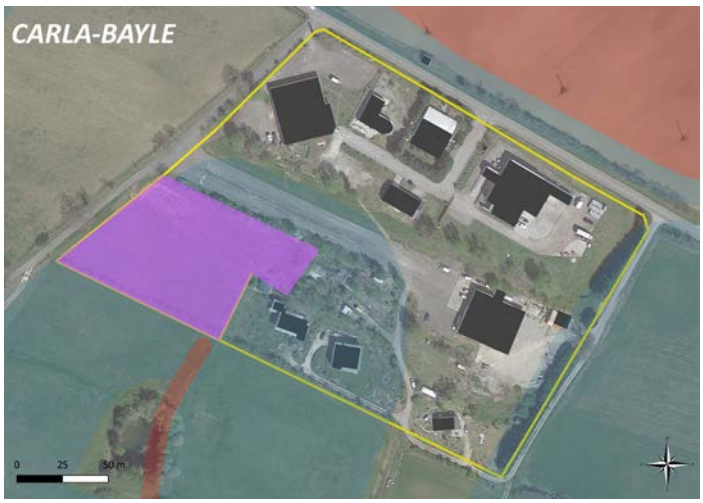
Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

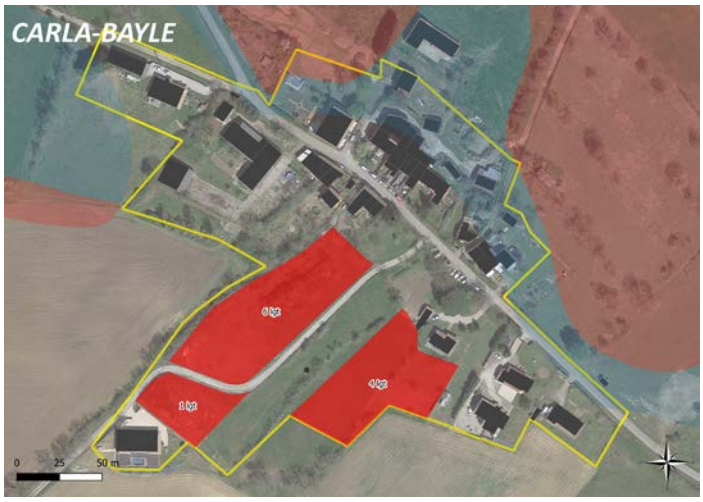
Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
CARLA-BAYLE	3,43	1,11	0,41	4,96

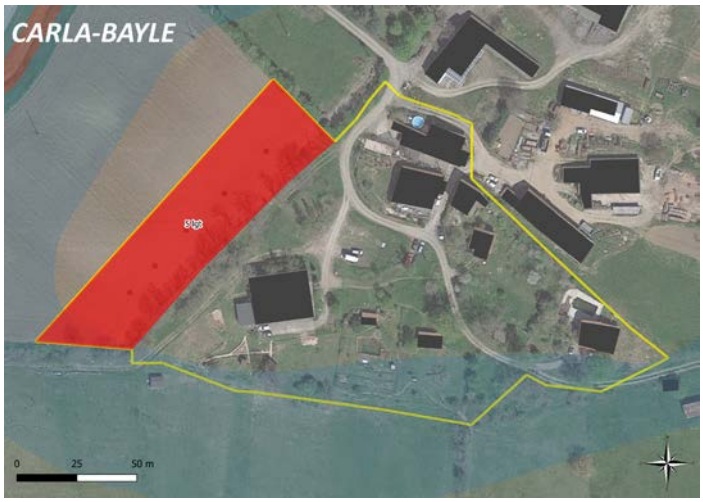












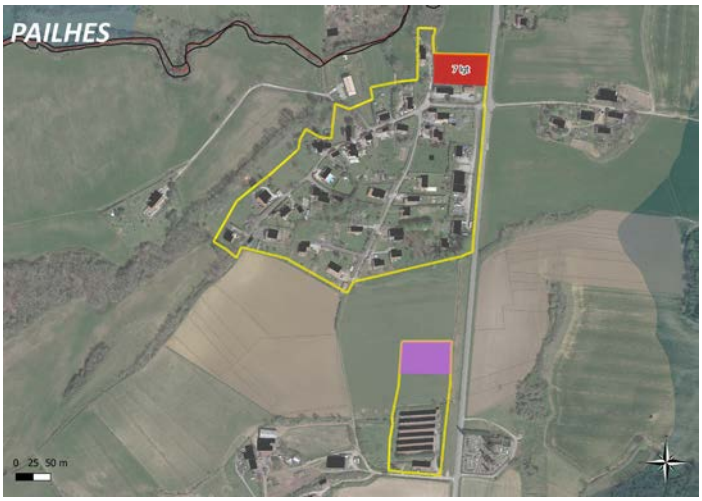




Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

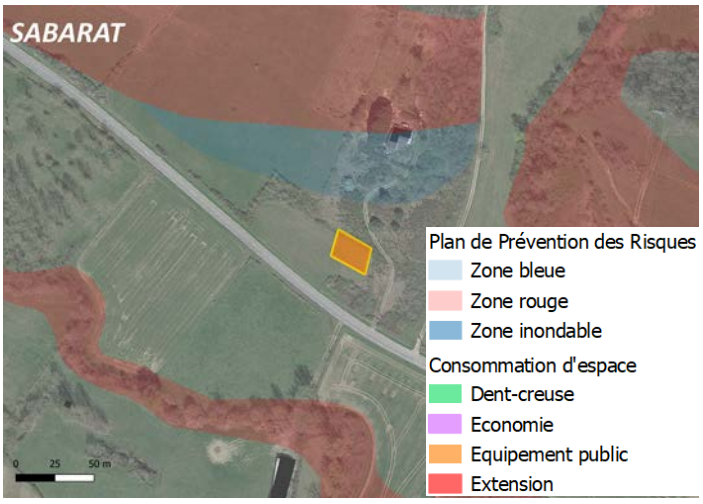
Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
PAILHES	0,54	0,33	-	0,87



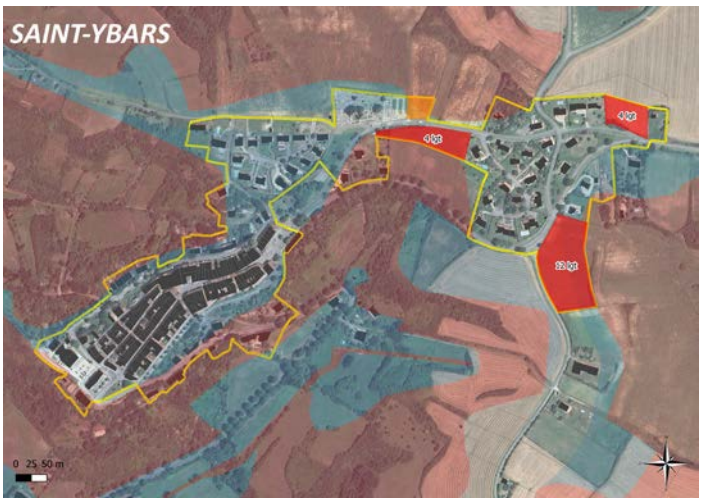


Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
SABARAT	0,42	-	0,04	0,46





Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
SAINT-YBARS	1,77	0,61	0,14	2,51







Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
CAMARADE	0,16	-	-	0,16





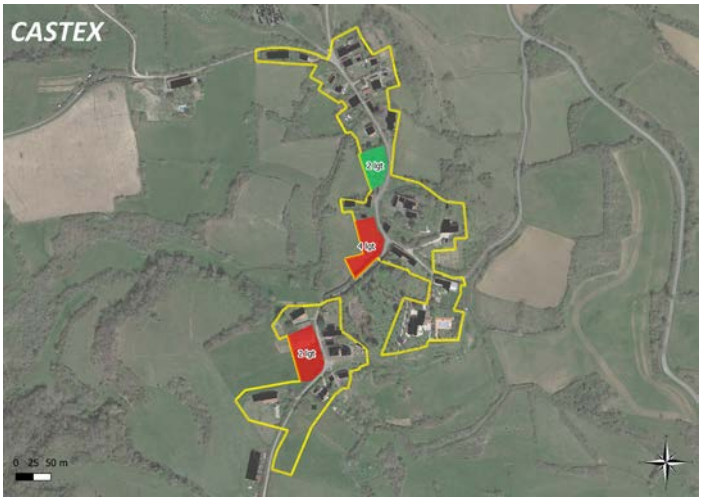
Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
CASTERAS	0,48	-	0,02	0,51



Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

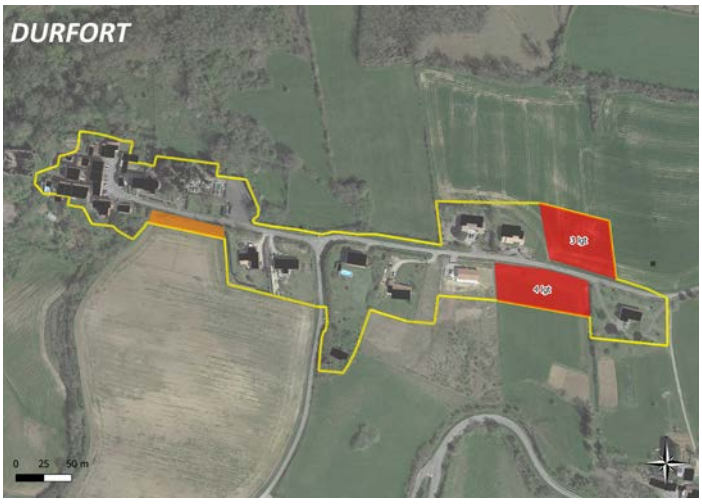
Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
CASTEX	0,96	-	-	0,96





Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
DURFORT	0,39	-	0,08	0,47



Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
FORNEX	0,54	0,57	-	1,10







Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
GABRE	0,26	-	-	0,26





Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
LANOUX	0,20	-	-	0,20



Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
LOUBAUT	-	-	0,06	0,06



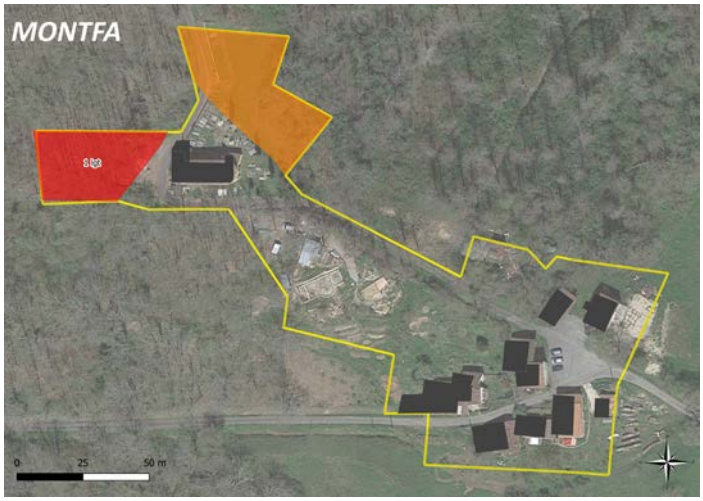
Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
MERAS	0,15	-	-	0,15



Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
MONESPLE	-	-	-	0,00

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
SIEURAS	-	-	-	0,00

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
MONTFA	0,67	-	0,16	0,83

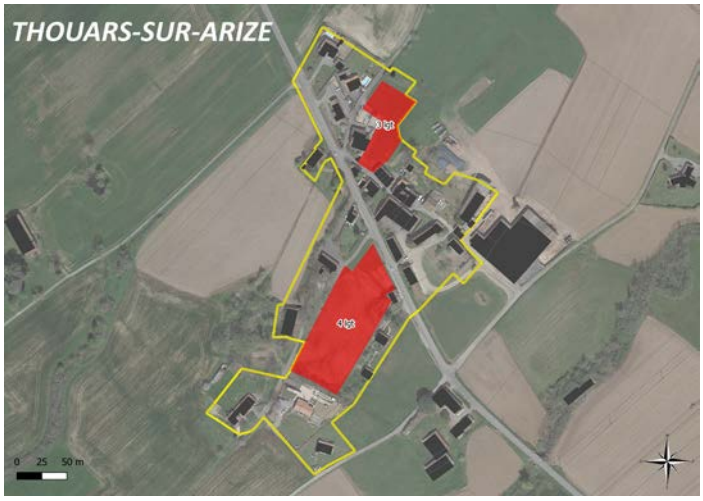


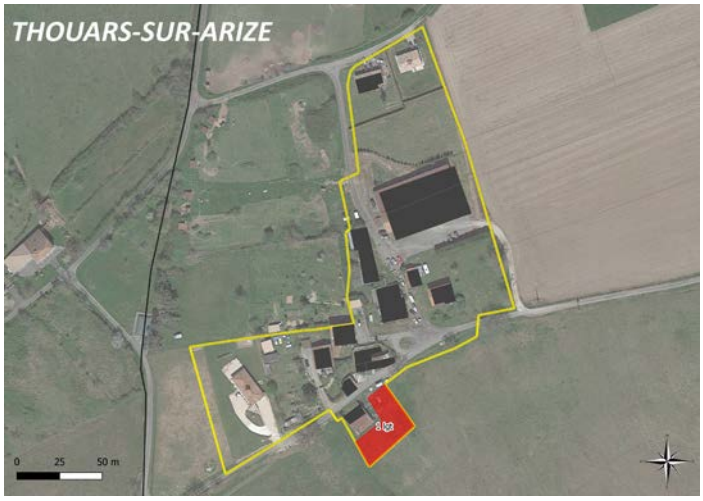






Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
THOUARS SUR ARIZE	1,04	-	-	1,04

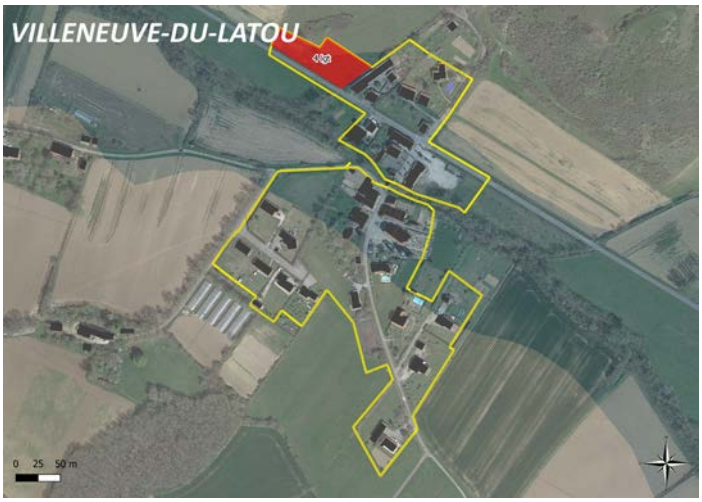




Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

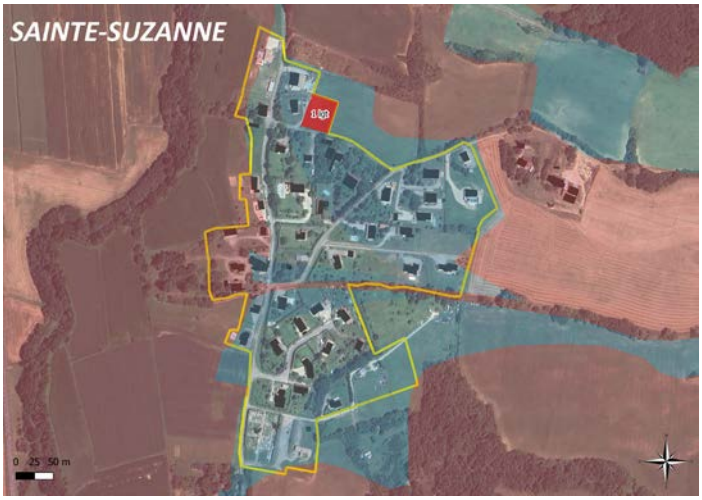
Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
VILLENEUVE-DU-LATOU	0,32	-	-	0,32

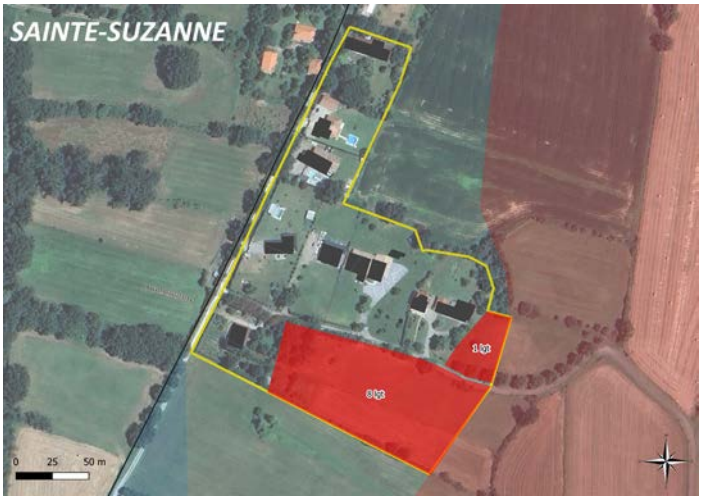


Plan de Prévention des Risques
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone inondable

Consommation d'espace
- Dent-creuse
- Economie
- Equipement public
- Extension

Commune	Habitat	Économie (dont STECAL AL)	Équipements publics	Total
SAINTE-SUZANNE	1,12	-	-	1,12





7.4. La consommation du PLUi par zone

7.4.1. La consommation des zones urbaines

La consommation d'espace liée au projet de PLUi de 2024 à 2035 est la suivante par type de zones :

Secteurs	Superficie consommée	De la zone urbaine	Consommation d'espace engendrée et justifications
UC	0 ha	Zone urbaine correspondant aux centres anciens et aux villages historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue	Ces secteurs de la zone urbaine correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés denses au cœur d'une plus vaste enveloppe urbaine, ils n'engendrent pas de consommation d'espace.
UP	7,26 ha	Zone urbaine correspondant aux premières extensions urbaines plus diffuses en périphérie immédiate des centres anciens et à certains villages et hameaux peu denses	34 terrains classés en UP et 30 terrains classés en UC engendrent une consommation d'espace. Ils se situent en dehors de l'enveloppe urbaine mais directement dans sa continuité (exemple 1) ou alors, ils se situent au sein de l'enveloppe urbaine mais sont déclarés à la PAC en 2021 (exemple 2). Dans les deux derniers cas, les surfaces sont inférieures à 2500 m².
UD	5,85 ha	Zone urbaine correspondant aux extensions urbaines plus diffuses des centres, bourgs et villages et des groupements bâtis isolés	
TOTAL	**13,11 ha**		



Exemple 1 au Fossat



Exemple 2 au Fossat

Secteurs	Superficie consommée	De la zone urbaine	Consommation d'espace engendrée et justifications
UE	0 ha	Zone urbaine accueillant des équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Ces secteurs correspondent à des sites déjà artificialisés. Ainsi aucune consommation d'espaces agricoles et naturelles n'est engendrée par les zones dédiées aux équipements publics.
UX	5,77 ha	Zone urbaine accueillant des activités économiques	7 terrains classés en UX engendrent une consommation d'espace. Ils ont été comptabilisés dans la consommation d'espace future en raison de leur localisation en dehors de l'enveloppe urbaine. Ils se situent dans la continuité immédiate d'une entreprise existante ayant le projet d'une extension.
UXc	0 ha	Zone urbaine accueillant des activités économiques commerciales	Ces secteurs correspondent à des sites déjà artificialisés. Ainsi aucune consommation d'espaces agricoles et naturelles n'est engendrée par les zones dédiées aux équipements publics.
UL	0,97 ha	Zone urbaine dédiée aux sites à vocation d'activités de loisirs et de tourisme	Seuls deux terrains classés en zone UL consomment de l'espace agricole et naturel. Il s'agit exclusivement de terrains communaux dont un projet de développement touristique et/ou de loisirs est connu.
ULa	0,25 ha	Zone urbaine de la résidence touristique L'Oustal del Carla	Une légère extension est prévue sur ce secteur pour permettre le confortement de la zone.
TOTAL	**6,99 ha**		



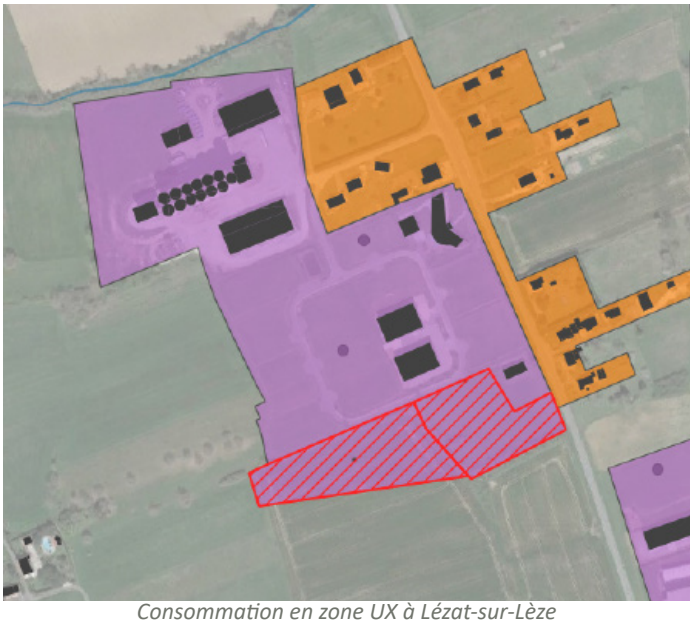
Consommation en zone UX à Daumazan-sur-Arize



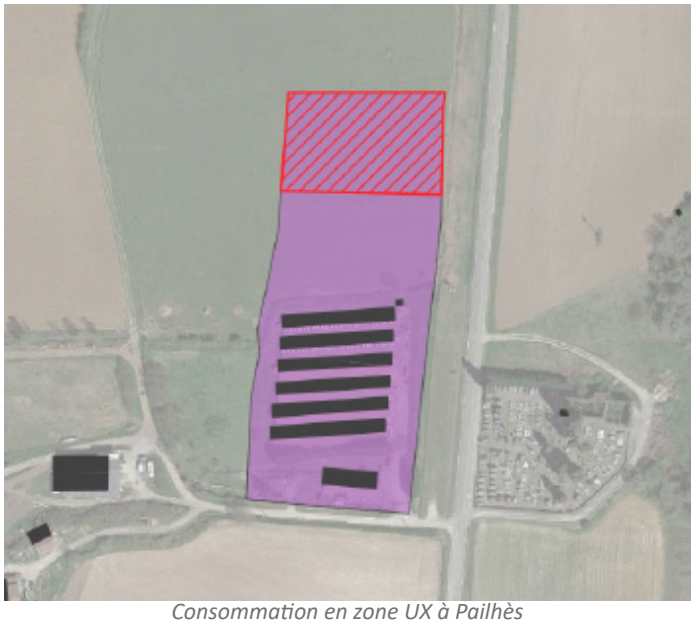
Consommation en zone UX à Fornex



Consommation en zone UX au Fossat



Consommation en zone UX à Lézat-sur-Lèze



Consommation en zone UX à Pailhès



Consommation en zone UX à Carla-Bayle



Consommation en zone UL à Carla-Bayle



Consommation en zone UL à Saint-Ybars

7.4.2. La consommation des zones à urbaniser

Secteurs	Superficie consommée	De la zone urbaine	Consommation d'espace engendrée et justifications
1AU	17.51 ha	Secteur de développement de l'habitat à court terme	L'ensemble des surfaces des secteurs AU constitue de la consommation d'espace future. Ils sont tous présentés dans la partie C (Point 3).
1AUL	0.72 ha	Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs	Les zones 1AUL correspondent aux deux sites de projet du Mas d'Azil. Le secteur de Peyramond étant déjà artificialisé, seule l'extension est comptabilisée dans la consommation d'espace.
1AUe	0.04 ha	Secteur de développement des équipements	La zone permet l'aménagement d'un local associatif sur la commune de Sabarat.
2AU	0 ha	Secteur de développement à long terme	Les zones 2AU ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espace puisqu'il s'agit de zones non ouvertes à l'urbanisation. La consommation d'espace sera à démontré lorsque ces quatre zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation par évolution du PLUi par modification ou révision générale.
TOTAL	**18,27 ha**		



Consommation en zone 1AUL au Mas d'Azil





Consommation en zone 1AUE à Sabarat

7.4.3. La consommation des zones agricoles

Secteurs	Superficie consommée	De la zone urbaine	Consommation d'espace engendrée et justifications
A	0 ha	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles	Les zones agricoles sont protégées pour l'activité agricole. La consommation d'espace pouvant être générée est directement liée au développement des exploitations agricoles et ne peut être estimée.
AP	0 ha	Secteurs agricoles à forte sensibilité environnementale ou paysagère	
AL	0.31 ha	Zone accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtellerie de plein air, etc.)	Les emprises des STECAL ont été strictement limitées au bâti existant et ses pourtours immédiats. Le règlement écrit autorise une emprise au sol maximale. Tous les secteurs AL engendrent une consommation d'espaces.
Aenr	0 ha	Zone de développement privilégié pour le développement des énergies renouvelables	Les secteurs Aenr ont été délimités sur des espaces n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture et/ou déjà artificialisés. Ils ne sont donc pas comptés dans la consommation d'espace.
TOTAL	**0.31 ha**		



Consommation en zone AL au Fossat



Consommation en zone AL à Artigat



Consommation en zone AL à Saint-Ybars

7.4.4. La consommation des zones naturelles

Secteurs	Superficie consommée	De la zone urbaine	Consommation d'espace engendrée et justifications
N	0 ha	Zone Naturelle	Ces secteurs sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.
Nj	0 ha	Zone de jardin incluse ou au contact de l'espace urbain	Le PLUi n'y autorise aucune nouvelle construction. Seuls des aménagements légers (mobilier notamment) sont autorisés.
Np	0 ha	Zone Naturelle protégée	Aucune nouvelle construction n'est autorisé sur ce site.
TOTAL	**0 ha**		

7.5. Bilan de la production de logements

Les élus ont réalisé un travail très précis dans la définition du zonage et du potentiel de réalisation de logements. Pour chaque espace défini en zone constructible, les élus ont dû s'interroger sur différents points :

- La disponibilité foncière : la quasi majorité des propriétaires a été contactée concernant le classement de leur propriété en zone urbaine. Ils ont dû se positionner sur la volonté de porter un projet de construction sur leur foncier. Les élus ont également évoqué avec les propriétaires la possibilité de mettre en place la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles. Les fonciers ne faisant l'objet d'aucune intention de vente, de constructions ou de projets ont tous été classés en zone agricole ou naturelle.

- La faisabilité technique : pour chaque espace constructible, a été vérifié : la capacité des réseaux, la topographie, l'absence de risque, la présence d'un accès, ... Parfois le nombre de logements a été adapté en fonction de la morphologie du terrain.

Au regard du travail très fin réalisé lors de la définition des zones constructibles, aucun pourcentage de pondération n'a été retenu pour estimer la production de logements.

La méthode diffère pour l'estimation du nombre de logements possibles en division parcellaire. Comme demandé par le code de l'urbanisme, le nombre de logements possible par division parcellaire a été estimé. Cependant, au regard du caractère très rural du territoire, celui-ci ne peut être comptabilisé dans son intégralité dans le projet. En effet, seule la commune de Lézat-sur-Lèze a connu des divisions parcellaires sur son territoire au cours des cinq dernières années.

Un pourcentage de pondération a donc été appliqué en fonction de l'armature territoriale :

- Seuls 25 % des logements possible en division parcellaire ont été pris en compte pour les quatre centres. En effet, ce sont ces quatre communes qui sont les plus attractives en raison de la présence des équipements et des commerces. Ainsi environ 35 logements ont été identifiés dans les centres dont 20 à Lézat-sur-Lèze, commune de l'intercommunalité connaissant la plus forte pression immobilière en raison de sa proximité avec la métropole toulousaine.
- 10 % des logements en division parcellaire ont été retenus dans le projet pour les 8 bourgs. Ainsi c'est un logement pour chacune des 8 communes qui a été identifié comme pouvant se réaliser durant la temporalité du PLUi.
- Aucun logement en division n'a été retenu pour les 15 villages en raison de la faible pression foncière sur ces communes

Entre 2016 et 2022, seulement 10 changements de destination ont été réalisé soit environ 1.5 changements de destination par an. Il est fait l'hypothèse que ce rythme va être maintenu, voir augmenté. Le projet de PLUi le porte à 2 logements par an sur 11 ans soit 22 logements réalisés en changement de destination.

Ainsi, 708 logements neufs et 22 logement en changement de destination ont été estimés comme pouvant se réaliser entre 2024 et 2035. Pour rappel, le PADD prévoit une production de 800 logements dont 700 logements neufs.

Pour la répartition, les centres accueillent 54 % de la production, les bourgs 32 % et les villages 14 %.

Enfin, il est prévu de réaliser 403 logements en densification (friche, division parcellaire et dent-creuse) soit 56.5 % de l'objectif de production de logements neufs.

Le projet est donc compatible avec les objectifs du PADD.

Il important de souligner le souhait de la CCAL d'anticiper les effets de la Loi Climat et Résilience (trajectoire de réduction de la conso des ENAF tendant vers une réduction de moitié sur 2021/2031 avec le souhait d'anticiper les objectifs territorialisés de réduction de la conso à venir par le SRADDET). La collectivité répond ainsi aux attendus de l'Etat dans le PAC relatif à la loi Climat et résilience transmis début 2022.

Commune	Friche	Division parcellaire	Dent-creuse	Extension	Total
4 Centres	**80**	**32**	**140**	**110**	**363**
DAUMAZAN-SUR-ARIZE	-	5	17	33	55
LE FOSSAT	-	7	28	46	81
LEZAT-SUR-LEZE	70	15	79	0	165
LE MAS-D AZIL	10	5	16	31	62
8 Bourgs	**0**	**8**	**95**	**142**	**244**
ARTIGAT	-	2	6	31	39
LA BASTIDE-DE-BESPLAS	-	1	8	14	23
LES BORDES-SUR-ARIZE	-	1	9	15	25
CAMPAGNE-SUR-ARIZE	-	1	0	15	16
CARLA-BAYLE	-	1	35	37	73
PAILHES	-	1	13	9	23
SABARAT	-	1	19	1	21
SAINT-YBARS	-	0	5	20	25
15 Villages	**0**	**0**	**40**	**61**	**101**
CAMARADE	-	-	-	2	2
CASTERAS	-	-	-	6	6
CASTEX	-	-	2	8	10
DURFORT	-	-	1	5	6
FORNEX	-	-	-	5	5
GABRE	-	-	2	4	6
LANOUX	-	-	4	2	6
LOUBAUT	-	-	3	-	3
MERAS	-	-	7	1	8
MONESPLE	-	-	-	-	0
MONTFA	-	-	-	6	6
SIEURAS	-	-	4	-	4
THOUARS SUR ARIZE	-	-	2	8	10
VILLENEUVE-DU-LATOU	-	-	6	4	10
SAINTE-SUZANNE	-	-	9	10	19
TOTAL	**80**	**40**	**275**	**313**	**708**

7.6. LES SURFACES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Le tableau ci-dessous résume les superficies par zones.

Zone	Surface en ha	Part du territoire en %
Zone Urbaine		
Uc	96,04	0,25 %
Up	343,55	0,89 %
Ud	200,62	0,52 %
Ue	33,71	0,09 %
Ul	25,10	0,07 %
Ula	2,75	0,01 %
Ux	57,39	0,15 %
Uxc	4,62	0,01 %
Total des zones U	**763,78**	**1,99 %**
Zone à urbaniser		
1AUa	12,38	0,03 %
1AUb	5,09	0,01 %
1AUc	1,03	0,00 %
1AULa	0,10	0,00 %
1AULb	1,05	0,00 %
1AULc	0,62	0,00 %
1AUE	0,04	0,00 %
2AU	3,40	0,01 %
Total des zones AU	**23,71**	**0,06 %**
Zone agricole		
A	24401,08	63,56%
AP	184,64	0,48%
AL	0,31	0,001%
Aenr	68,20	0,18%
Total des zones A	**24 654,23**	**64,22 %**
Zone naturelle		
N	12866,56	33,52 %
NJ	52,67	0,14 %
NP	26,82	0,07 %
Total des zones N	**12 946,04**	**33,72%**
TOTAL	**38 387,76**	**100 %**

7.7. Une densité compatible avec le PADD

Le PADD définit une densité moyenne de 12 logements par hectare à atteindre à l'échelle du territoire avec une déclinaison pour chaque composante de l'armature territoriale, à savoir :

- **15 logements par hectare** pour les centres : Dauman-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Le Fossat et le Mas-d'Azil
- **12 logements par hectare** pour les bourgs : Artigat, La Bastide-de-Besplas, Les Bordes-sur-Arize, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars.
- **8 logements par hectare** pour les villages : Camarade, Castéras, Castex, Durfort, Fornex, Gabre, Lanoux, Loubaut, Méras, Monesple, Montfa, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou, Sainte-Suzanne

Pour calculer au plus juste la densité du territoire, il convient d'analyser l'ensemble des surfaces, en consommation ou non, dédiées à la construction d'habitation dans le cadre du PLUi. Ainsi, le tableau ci-dessous met en évidence l'ensemble du foncier utilisé pour l'habitat en mettant en évidence ce qui relève de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La densité moyenne du territoire est de 15 logements par hectare, ce qui est compatible avec les orientations du PADD.

	CCAL	4 CENTRES	8 BOURGS	15 VILLAGES
	POTENTIEL DE LOGEMENTS			
Estimation logements	712	365	244	103
	POTENTIEL FONCIER			
Foncier pour l'habitat	47.6 ha	17.2 ha	20.3 ha	10.1 ha
dont en consommation	**28.6 ha**	**9.9 ha**	**12.2 ha**	**6.5 ha**
en dent-creuse non consommée	19 ha	7.3 ha	8.1 ha	3.6 ha
en dent-creuse consommée	2.8 ha	1.7 ha	0.8 ha	0.3 ha
en extension	25.8 ha	8.2 ha	11.4 ha	6.2 ha
	DENSITÉ			
Densité	15 lgts/ha	21 lgts/ha	12 lgts/ha	10 lgts/ha



PARTIE E

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1

LA DÉMARCHE

1.1. L'APPROCHE APPLIQUÉE DANS L'ANALYSE

Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (L104-4 du Code de l'Urbanisme)

> 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
> 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
> 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement (R104-18 3a du code de l'urbanisme)

3 / Une analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (R104-18 3b du code de l'urbanisme)

Ainsi, conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent à toutes les échelles du territoire et d'intégrer les réponses de projet à la hauteur des enjeux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement. Les choix d'aménagement opérés se sont portés en amont (d'où une approche par l'évitement permanent) et lors de nombreuses réunions de travail afin **d'éviter et/ou limiter toute incidence des futurs projets sur l'environnement**.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre au sein du PLUi pour écarter, réduire, compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

L'évaluation environnementale revient sur la globalité de ses éléments afin de justifier et démontrer en quoi le projet de PLUi Arize Lèze s'instaure dans une démarche de développement durable et dans les finalités définies par le cadre de référence national.

FINALITE 1
Changement climatique et protection de l'atmosphère

FINALITE 2
Préservation de la biodiversité Protection des milieux et ressources

FINALITE 3
Epanouissement de tous les êtres humains

FINALITE 4
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations

FINALITE 5
Modes de production et de consommations responsables

L'évaluation environnementale constitue une partie dédiée au sein du rapport de présentation, pour autant, il s'agit d'une **véritable méthodologie au service du projet.** Elle constitue un fil conducteur tout au long de la procédure. C'est pourquoi, c'est essentiellement la méthodologie de construction de projet qui a permis de faire les choix les moins impactants pour l'environnement ou en faveur de l'environnement. Le principe fondamental à la base de l'élaboration du projet concerné par une évaluation environnementale étant «éviter, réduire, compenser».

La présente partie s'attarde donc et rappelle plusieurs éléments déclinés en partie 1, sur la méthodologie et les choix progressivement opérés au regard des potentielles incidences sur l'environnement.

Ainsi, il est démontré comment :

- la mise en place du PLUi est bénéfique pour le territoire de la CCAL ;
- **la notion d'évitement a été perpétuelle et récurrente dans la construction du projet au regard des secteurs ou éléments les plus sensibles du territoire, d'un site, d'un milieu présent ;**
- les atteintes sur l'environnement ont été réduites autant que possible, notamment lorsque certains impacts sont inévitables ;
- la compensation de certaines incidences négatives par la mise en place de mesures prescriptives au sein des outils permis par le PLUi a été mise en place.

La réalisation de l'évaluation environnementale «contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes à la date d'approbation du PLUi.

Même si la présente partie s'attache à synthétiser l'ensemble de la démarche et les éléments ayant nourris l'évaluation environnementale, elle s'articule sur l'ensemble des pièces constitutives du PLUi et à trois grandes parties du présent rapport de présentation :

- l'état initial de l'environnement
- la partie 1 du rapport de présentation expliquant le choix du scénario retenu autour de trois scénarios initiaux de réflexion
- la présente partie qui intègre les impacts (positifs comme négatifs) du projet d'aménagement retenu ainsi que la déclinaison précise des outils réglementaires mis en place en ce sens.



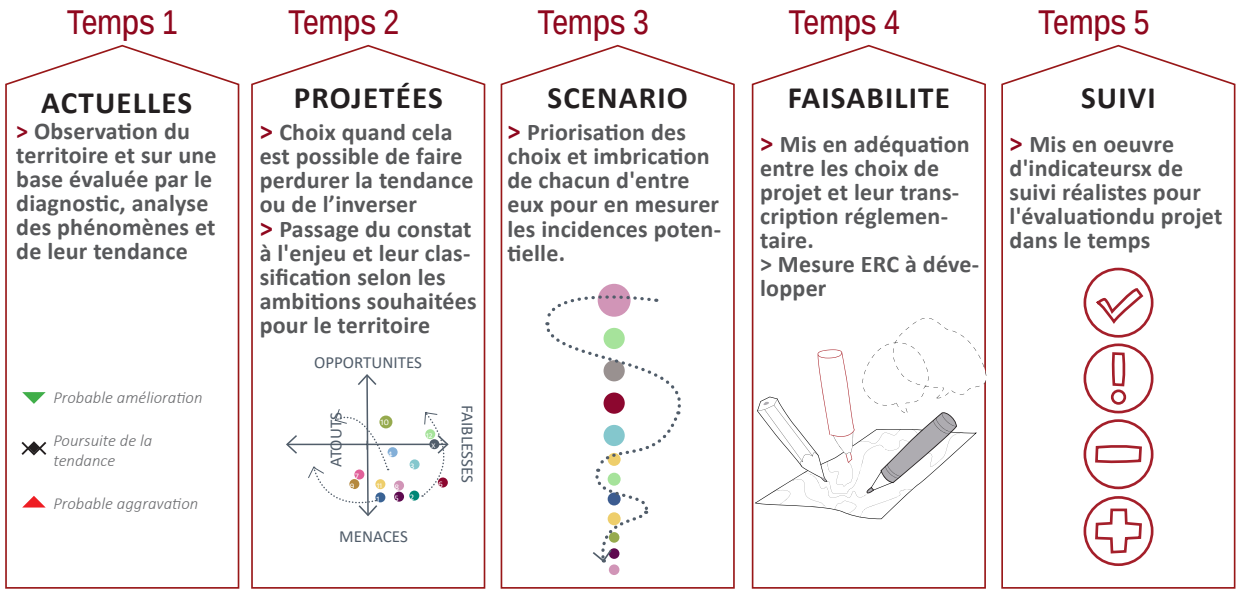
Une approche transversale et systémique a été mise en place tout au long de la procédure du PLUi. En effet, même si pour des raisons de compréhension générale, une synthèse par grand thème des enjeux du territoire a été réalisée, l'ensemble du diagnostic, des enjeux et des réponses apportées à ces derniers ont été traitées en parallèle.

De la même manière, une approche multiscalaire a également permis de donner une cohérence importante et nécessaire à la définition des enjeux mais aussi aux réponses apportées.

Au regard de ces deux grands principes : **l'approche systémique et multiscalaire**, les données environnementales disponibles ont été traitées et ont pu être complétées pendant la procédure et ont été croisées avec la consultation ponctuelle de personnes ressources.

L'évaluation environnementale intègre l'ensemble des impératifs de la démarche :

- le rappel des enjeux du territoire et leur hiérarchisation issus des conclusions du diagnostic
- l'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD et les pièces réglementaires du PLUi au regard de la situation actuelle et de son évolution théorique sans la mise en place du PLUi
- les incidences de la mise en oeuvre du PLUi sur l'environnement et le cas échéant les mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation.

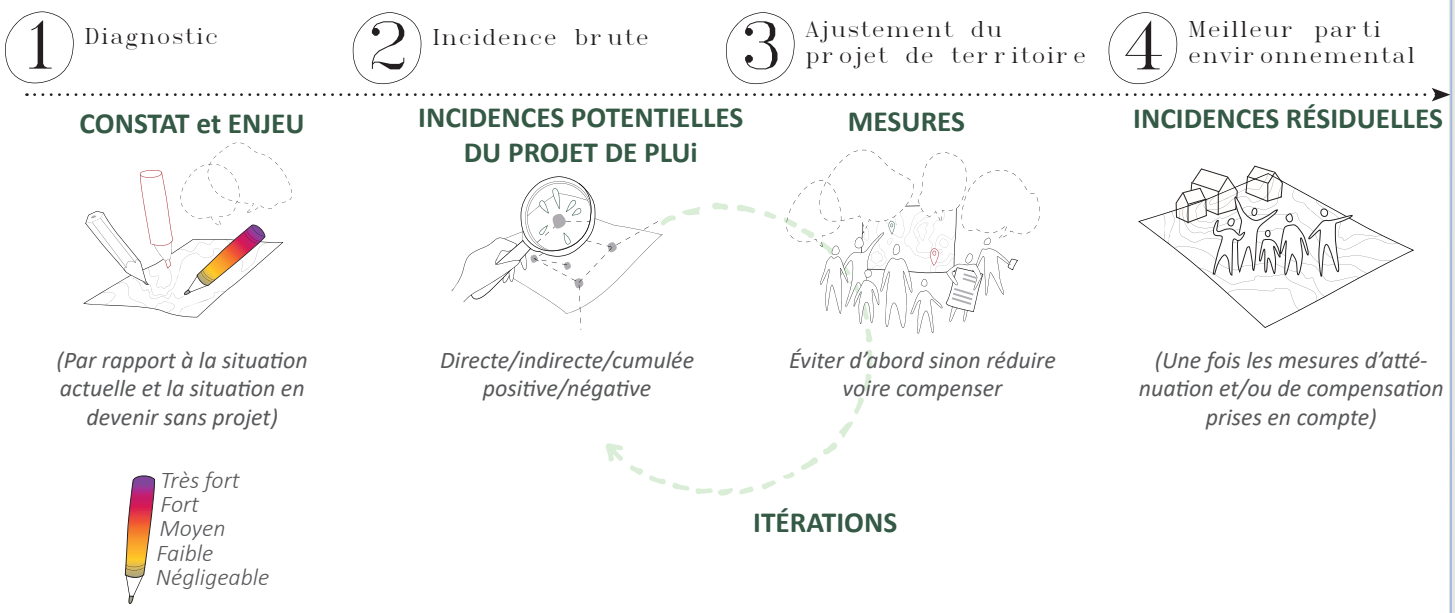


1.2. Focus sur la démarche ERC

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

La séquence éviter-réduire compenser (ERC) est un outil d'action publique qui vise à concilier aménagement des territoires et préservation de l'environnement.

Son principe : dans tout projet d'aménagement ou plan et programme, d'abord et surtout s'attacher à éviter toute atteinte à l'environnement, puis réduire les impacts qui n'ont pas pu être évités et, en dernier recours, compenser toute atteinte qui n'aurait pas pu être évitée ou réduite. Cette séquence s'inscrit dans le processus d'évaluation environnementale notamment. La première étape de cette séquence, l'évitement, est aussi la plus importante, car c'est la seule qui permette de s'assurer de la non-dégradation de l'environnement. Elle est donc à privilégier.



1.3. UNE APPROCHE TRANSVERSALE ET THÉMATIQUE

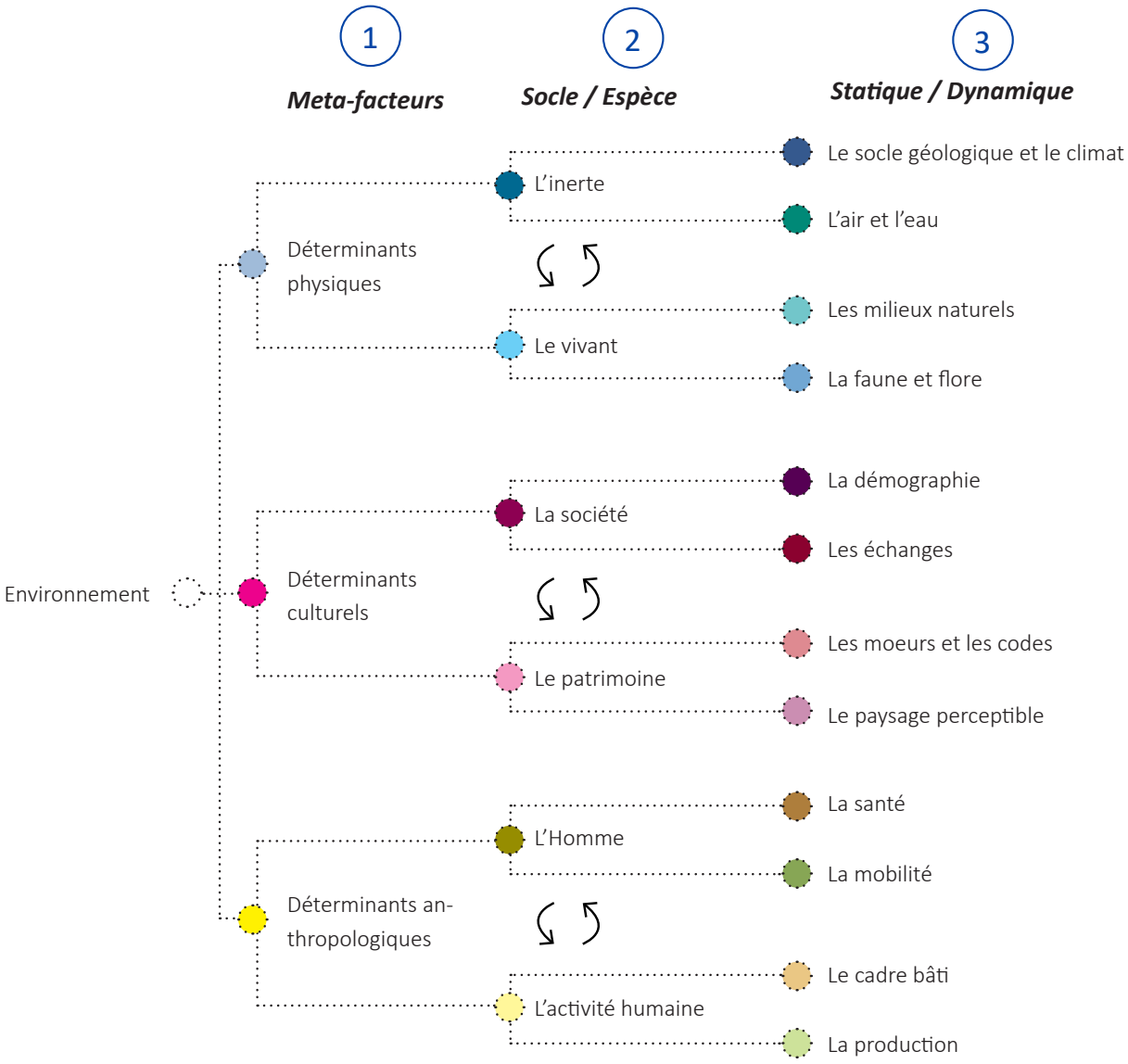
La présente évaluation environnementale s'attache dans un premier temps à établir les incidences du projet sur l'environnement, puis à les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées. Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe.

On distingue trois familles de facteurs d'évolution de (1) l'environnement : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain).

(2) Pour chacune de ces familles, on distingue ensuite l'individu et son contexte (l'animal et le socle naturel / l'Homme et son cadre de vie / la Société et sa structure).

(3) Enfin, le dernier niveau de lecture distinguent les facteurs d'évolution du territoire selon une dichotomie statique (paramètres à évolution relativement plus lente) / dynamique (paramètres à évolution relativement plus rapide).



2

LES INCIDENCES DU PROJET

2.1. Une démarche ERC traduite dans le projet du PLUi

A l'échelle du PADD

Pour construire le PADD, les enjeux du diagnostic ont servi à construire les axes et les objectifs du PADD.

Les enjeux qui sont ressortis sont autour de la ruralité et de la diversité paysagère, le patrimoine bâti et naturel, la trame verte et bleue, l'agriculture, la démographie, le logement, les activités économiques, la morphologie urbaine, la gestion des risques, la ressource en eau , le tourisme, l'énergie, le cadre de vie

Ainsi, le PADD s'est construit autour des 3 axes qui reflètent les constats, les enjeux du territoire:

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.tes

- Faire du «Bien vivre ensemble» une priorité du territoire - pour assurer l'intégration des nouvelles population

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

Le PADD s'est également fixé trois grands objectifs chiffrés pour limiter sa consommation sur les espaces agricoles et naturels en **optimisant et en mobilisant le potentiel au sein du tissu urbain existant, d'une remise sur le marché de logements vacants, une densité adapté à chaque commune du territoire pour les extensions urbaines à vocation d'habitat.**

Un scénario défini en fonction des ces enjeux et objectifs chiffrés qui tient compte des besoins de la population et du socle naturel:

+1000 habitants

+800 logements

A l'échelle des OAP

Pour localiser et définir les OAP, plusieurs critères ont ainsi été pris en compte:

- Réduire leur emprises au maximum sur les zones naturelles et agricoles

- Prendre en compte le socle naturel (topographie, risque inondation, intégration paysagère, protections réglementaires et humain (desserte, à proximité de pôle de service et d'équipements)

24 OAP sectorielles ont ainsi été définies sur le territoire.

Ensuite à l'échelle de chaque OAP un travail plus fin s'est engagé pour superposer tout les enjeux du territoire. En majorité, les secteurs d'OAP se situent en dehors des secteurs à enjeux et /ou de TVB excepté quelques sites.

Certains de ces sites doivent accueillir des aménagements touristiques légers, démontables et réversibles sur des surfaces mineures avec une désimperméabilisation de l'existant sur certains (exemple du projet d'éco-tourisme du Mas d'Azil.

Quelques zones d'habitat sont localisées en partie sur des secteurs de la TVB en ayant réduit l'emprise au maximum . Dans le cadre de l'OAP, des mesures de compensation comme la plantation et le renforcement de haie en lien avec la trame verte, la récréation de zones de perméabilité au sein des lots sont intégrées.

Les incidences et les mesures sont détaillées par OAP dans le chapitre "3 Focus sur les OAP et Justification individuelles" en mettant en exergue la démarche ERC appliquée

Pour la prise en compte de la trame verte et bleue et de la ressource en eau, Une OAP spécifique a été rédigée pour préserver les espaces à enjeux mais également accompagner les nouveaux projets pour la mise en place de trame verte , de végétalisation pour renforcer la biodiversité et favoriser l'intégration des aménagements au regard de la transition écologique et la résilience climatique.

A l'échelle du règlement

Pour une vision globale et cohérent et parti sur un socle commun, le projets en cours ont été intégrés et comptabilisés.

Ainsi, les secteurs à enjeux environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides) ont été classées en zone N avec des sous-destination pédologiques NJ pour les zones naturelles de jardins afin de maintenir des espaces de respiration et de biodiversité dans les zone urbaines.

Les cours d'eau font l'objet d'une zone d'inconstructibilité pour les protéger ainsi que leur berges.

Les haies sont classées en éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

Sur les secteurs à urbaniser (1AU et 2 AU), la délimitation s'est effectué en fonction de la limitation de la consommation d'espace, sur les secteurs qui n'ont pas de zone humides, en dehors de la zone d'inconstructiblité des cours d'eau.

Pour la prise en compte de la biodiversité, des continuité écologique et des risques, chaque zonage fait l'objet de prescriptions spécifiques notamment un maintien d 'espace de pleine terre:

- lorsque l'unité foncière a une superficie comprise entre 600 et 1000 m², un coefficient de pleine terre de 30 % devra être respecté,

- lorsque l'unité foncière a une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50 % devra être respecté.

A l'échelle de la consommation d'espace

Dans le projet, il est envisagé que la consommation d'espaces pour la période 2031-2040 soit à nouveau réduite par deux par rapport à la consommation passée de la dernière décennie (74.32 ha entre 2011 et 2021).

Le PLUi prévoit une consommation maximum de 48.9 ha (39.1 ha entre 2021 et 2030 et 9.8 ha entre 2031 et 2035)soit une réduction qui va au delà des objectifs de la Loi Climat et Résilience, à savoir une réduction de 56.1 %.

2.2. Les incidences du projet de PLUi par grande thématique

Le projet de PLUi s'est construit en tenant compte des grandes thématiques environnementales pour réduire les incidences du projet au minimum.

Pour faciliter la recomposition, l'analyse des incidences et de la démarche ERC est proposé sous format de fiche dans les pages suivantes. Elles synthétisent les grands principes.

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE 1 : EXPOSITION DES POPULATIONS FACE AUX RISQUES NATURELS

Contexte : Perspectives d'évolution

☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☐
■ Prolongement d'un constat existant	■
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐
actuelles	*projetées (action du PLUi)*

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Le socle géologique et la gestion du cycle de l'eau sont les principaux facteurs de risques naturels sur le territoire, notamment en lien avec les crues des principaux cours d'eau du territoire et aux phénomènes de ruissellement/coulées de boue accentués par la pente et l'action humaine sur les milieux. La connaissance des risques naturels sur le territoire s'est nettement développée ces dernières années avec la mise en place de Plan de Prévention des risques naturels mais aussi avec la mise en place de Réglementations pour adapter l'urbanisation aux risques connus hors PPRN. Ce travail est cependant à traduire au sein des documents d'urbanisme locaux et doit aussi anticiper l'évolution des périmètres exposés à ces aléas liés au changement climatique. Le changement climatique et, notamment, l'allongement des périodes de sécheresse accentuent la sensibilité du territoire à l'aléa retrait-gonflement d'argile. Le territoire doit donc être vigilant à préserver la perméabilité du sol pour réduire au maximum cet aléa.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le territoire ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation ni d'OAP dans les secteurs exposés à un risque connu avec un aléa moyen ou fort. Les périmètres de projet ont été adaptés en conséquences.

■ Réduire

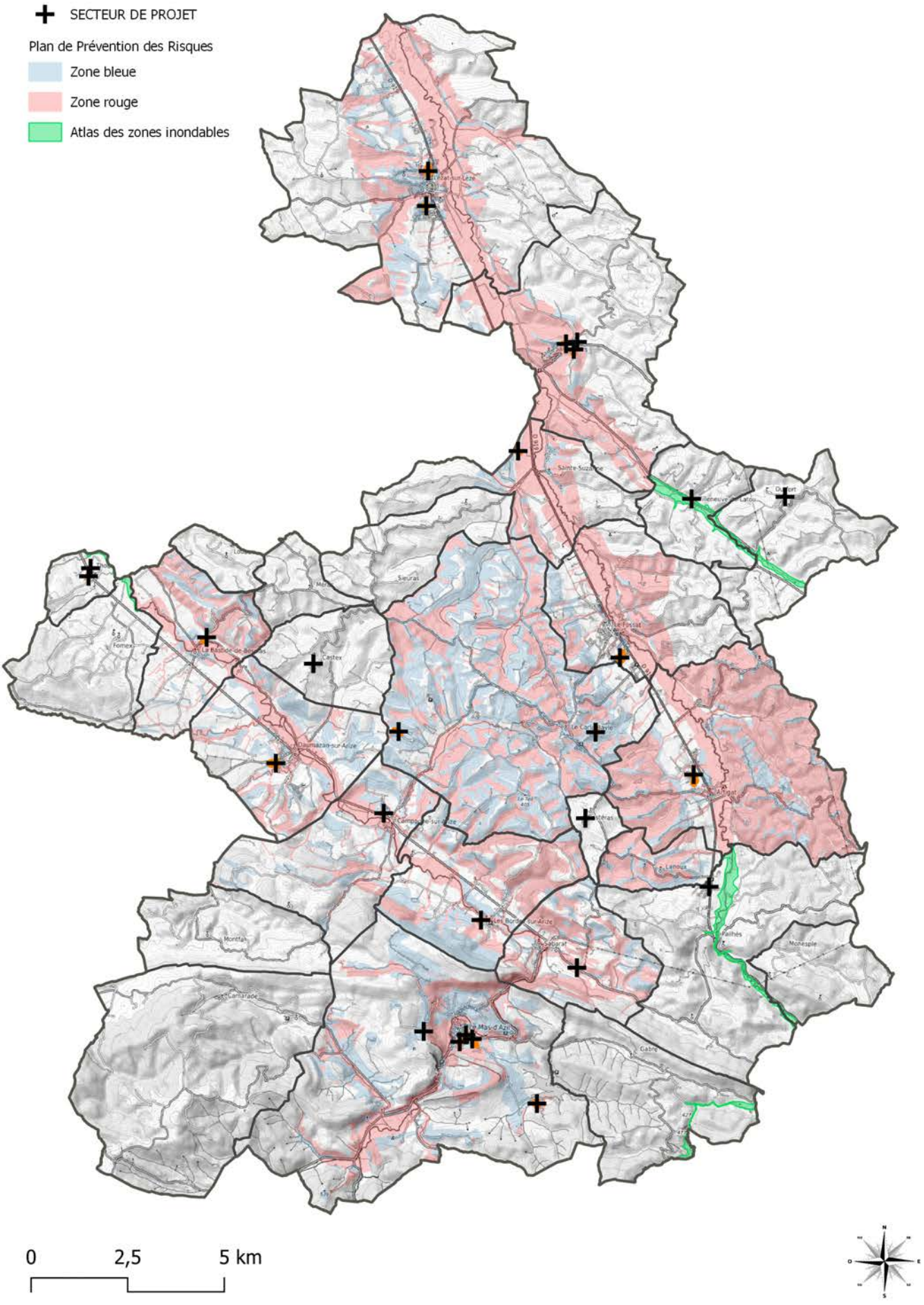
Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et de pousser la végétalisation des espaces et toitures afin de lutter contre les effets d'îlots de chaleur et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie face à l'évolution des précipitations. Les OAP thématique "Biodiversité" et "risques naturels et résilience" visent à limiter l'artificialisation du territoire pour ne pas aggraver les risques existants. D'autre part, chaque unité foncière de projet doit maintenir un espace de pleine terre :
- lorsque l'unité foncière a une superficie comprise entre 600 et 1000 m², un coefficient de pleine terre de 30 % devra être respecté,
- lorsque l'unité foncière a une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50 % devra être respecté.

☐ Compenser

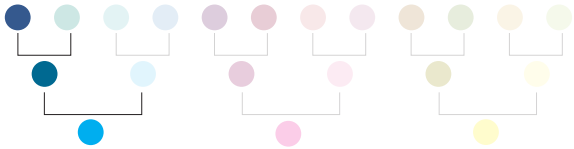
INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Nombre de constructions neuves dans un secteur de risque	**Annuelle**	**Sit@del/service ADS**

JUSTIFICATION DES CHOIX



Localisation des zones de projets face aux risques identifiés



INCIDENCE 2 : L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ☐ Prolongement d'un constat existant
- ■ Renforcement prévisible de l'effet

projetées (action du PLUi)

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ■ Réduction prévisible de la dynamique
- ☐ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Le territoire est fortement impacté par le changement climatique qui a des conséquences notables en matière d'intensité et de couverture des aléas climatiques (risques liés à l'eau, retrait-gonflement des argiles...), de disponibilité de la ressource en eau, de biodiversité ainsi que de production agricole. Si rien n'est fait sur le territoire pour prendre en compte les conséquences du changement climatique, l'exposition des populations aux risques liés aux aléas climatiques devraient s'intensifier même si la connaissance de ceux-ci est en cours de consolidation, la tension sur la ressource en eau devrait s'accentuer et poser des problématiques croissantes en matière de desserte en eau potable dans les périodes sèches et de continuités écologiques.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

- ☐ Eviter
- ■ Réduire

Le règlement écrit accompagne l'amélioration du parc de logement pour l'isolation et la mise en place de dispositifs de production d'énergie.

Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et de pousser à 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. Le maintien d'espace de pleine terre entre 30 et 50 % permet à la fois une infiltration des eaux de ruissellement mais également limite la création d'îlot de chaleur (en particulier lorsque ces espaces sont plantés). L'OAP thématique "biodiversité" préconise des principes de construction permettant de réduire l'impact des hausses de températures dans les nouvelles constructions. Enfin, le développement de deux zones AENR sur 70 ha permettent la production d'énergie renouvelables et donc de limiter l'émission de GES sur le territoire. La densification sur des secteurs déjà urbanisés à proximité des services et desservies par des axes routiers permet de limiter également l'émission des GES.

- ☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
- Prise de température dans les secteurs nouvellement construits et températures moyennes - Suivi quantitatif des précipitations	**5 ans**	**MétéoFrance et mesure sur place**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 3 : PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles	projetées (action du PLUi)
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
■ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

projet : Description de l'incidence probable

L'enjeu est double : le parc de logements relativement ancien et marqué par l'habitat individuel fortement énergivore. Il dépend principalement des énergies fossiles, que ce soit par l'import d'énergies produites grâce aux énergies fossiles ou par la production locale liée à des ressources fossiles (gaz, fioul...). Le développement du bois-bûche est une réponse mais il reste fortement émetteur de gaz à effet de serre.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

- ☐ Eviter
- ■ Réduire

Forte de l'expérience réussie de l'ORT et du PIG, le territoire souhaite continuer son effort d'amélioration du parc de logements afin de réduire les dépenses énergétiques. Cela passe par un règlement écrit qui permet la rénovation énergétique en cohérence avec le cadre patrimonial ou paysager.

La performance énergétique des logements passe aussi par l'accompagnement des nouveaux projets : orientations vis-à-vis du soleil ou des vents dominants (règlement écrit), développement des énergies renouvelables individuelles...

- ☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
- Nombre de logements concerné par dossier d'amélioration de l'habitat	**Annuelle**	**Intercommunalité**

INCIDENCE 4 : L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ■
- ☐
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Ces dix dernières années, près de 75 ha ont été consommés au profit de l'urbanisation, essentiellement pour de l'habitation et au détriment de l'activité agricole. Cette artificialisation à de nombreuses conséquences en matière de gestion des risques (ruissellement notamment), d'équilibre agricole mais aussi de qualité du cadre de vie au sein des bourgs.
Le rythme d'artificialisation des sols est encore très soutenu sur la Communauté de communes, notamment sur les polarités du fait des possibilités de constructions importantes des documents d'urbanisme. Cela s'est d'ailleurs traduit sur les autres communes avec une accélération des demandes de permis de construire au cours des trois dernières années, ainsi, près de 10 ha ont été consommés depuis le 1er janvier 2021.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le territoire privilégie en priorité le renouvellement urbain (traitement de la vacance, mutation du bâti) et la densification au sein de l'enveloppe urbaine avant l'extension. Les surfaces artificialisées en extension de l'enveloppe urbaine sont déterminées en fonction du reste à produire qui ne trouve pas sa place au sein de l'enveloppe urbaine.

■ Réduire

Les surfaces constructibles inscrites au règlement graphique permettent de réduire le rythme d'artificialisation des sols de plus de 50 % à horizon 2035.
Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et de pousser à 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.
Le maintien d'espace de pleine terre entre 30 et 50 % permet à la fois une infiltration des eaux de ruissellement mais également limite la création d'îlot de chaleur (en particulier lorsque ces espaces sont plantés).

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Surface complémentaires en ha	**Annuel**	**PLUi et MOS**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 5 : QUALITÉ DE LA RESSOURCE EN EAU

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles	*projetées (action du PLUi)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
■ Réduction prévisible de la dynamique	■
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Si la qualité des eaux superficielles s'est globalement améliorée ces dernières années selon les données du SAGE, les eaux souterraines souffrent d'une vulnérabilité aux nitrates et produits sanitaires directement reliée aux pratiques agricoles et aux installations en assainissement individuel non-conformes. Si le PLUi a peu de prises sur les pratiques agricoles, la non-conformité des installations d'assainissement individuelles ainsi que les pratiques favorisant le ruissellement des eaux usées contribuent à détériorer la qualité des eaux souterraines.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le règlement graphique limite la constructibilité en-dehors des espaces urbains afin de limiter les effluents qui pourraient impacter la ressource en eau. 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.

■ Réduire

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, pose le cadre de la gestion des eaux dans les projets afin de limiter l'impact des usages sur l'eau en règle générale.
Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et de pousser à 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. Un coefficient de pleine terre est imposé pour les grandes parcelles pour limiter l'impact des nouvelles constructions.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour éviter la pollution des sols et de l'eau dans la gestion des eaux usées et des éventuelles pollutions (parkings)

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Suivi de la qualité de la ressource en eau	**5 ans**	**SDAGE et SAGE**

INCIDENCE 6 : QUANTITÉ DE LA RESSOURCE EN EAU

Contexte : Perspectives d'évolution

	actuelles		projetées (action du PLUi)
☐	Effet actuellement inexistant	☐	
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■	
■	Prolongement d'un constat existant	☐	
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐	

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

L'approvisionnement de la population en eau potable s'effectue principalement par pompage ou prélèvement directement à la source. Des captages et forages sont également effectués. Par ailleurs, afin notamment de lisser la distribution d'eau en période d'étiage des sources d'eau et/ou de forte consommation estivale, 21 réservoirs parsèment le territoire. Le changement climatique et l'allongement des périodes d'étiage fragilisent cet approvisionnement les mois d'été. L'allongement des périodes d'étiage et l'augmentation de la sollicitation de la ressource liée à l'activité humaine devrait accentuer la tension sur les captages déjà fragilisés.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le projet de PLUI a prévu l'accueil de nouvelles populations en fonction des capacités actuelles de la ressource en eau.

■ Réduire

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, pose le cadre de la gestion des eaux dans les projets afin de limiter l'impact des usages sur l'eau en règle générale.
Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et 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.
Un coefficient de pleine terre est imposé pour les grandes parcelles pour limiter l'impact des nouvelles constructions.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte. L'OAP TVB intègrent toute une série de préconisations pour préserver et maintenir une ressource en eau en terme qualitatif et quantitatif: espace de pleine terre, récupérateur d'eau de pluie, gestion alternative des eaux pluviales

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Suivi de la quantité de la ressource en eau	**5 ans**	**SDAGE, SAGE**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 7 : PERFORMANCE DES RÉSEAUX

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet *actuelles*

- ☐
- ■
- ☐
- ☐ *projetées (action du PLUi)*

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

L'approvisionnement de la population en eau potable s'effectue principalement par pompage ou prélèvement directement à la source. Des captages et forages sont également effectués. Par ailleurs, afin notamment de lisser la distribution d'eau en période d'étiage des sources d'eau et/ou de forte consommation estivale, 21 réservoirs parsèment le territoire. Le changement climatique et l'allongement des périodes d'étiage fragilisent cet approvisionnement les mois d'été. L'allongement des périodes d'étiage et l'augmentation de la sollicitation de la ressource liée à l'activité humaine devrait accentuer la tension sur les captages déjà fragilisés.

La Communauté de communes est dotée de schémas d'assainissement qui doivent être mis à jour afin d'optimiser les réseaux et de cibler les besoins d'évolution des stations d'épuration existantes.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le projet de PLUI a prévu sont développement en fonction des capacités actuelles de traitement de ces eaux résiduelles.

■ Réduire

Des stations d'épurations sont en cours de reconstruction et des extensions des réseaux de collecte sont projetés notamment sur Sabarat. Enfin , 9 communes sont dotées de schemas directeurs et de zonage d'assainissement pour anticiper et mieux gérer l'eau usée.
Les OAP sectorielles et thématiques complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte.
Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et de pousser à la végétalisation des espaces et toitures de favoriser l'infiltration des eaux de pluie face à l'évolution des précipitations et éviter une saturation des réseaux de gestion des eaux usées.
Un coefficient de pleine terre est imposé pour les grandes parcelles pour limiter l'impact des nouvelles constructions et anticiper l'impact des installations d'assainissement non-collectifs.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
- Rendement des réseaux d'eaux (%) **- Conformité des ANC (%)**	**2 ans**	**SMDEA** **SPANC**

INCIDENCE 8 : QUALITÉ DE L'AIR

Contexte : Perspectives d'évolution

	actuelles	projetées (action du PLUi)
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

L'absence d'impact sur les pratiques individuelles et collectives devraient amener à un maintien des niveaux de pollutions atmosphériques, notamment à proximité des principaux axes. Le changement climatique pourrait amener à l'apparition de nouveaux pics de pollutions.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le territoire privilégie en priorité le renouvellement urbain (traitement de la vacance, mutation du bâti) et la densification au sein de l'enveloppe urbaine avant l'extension. Ces mesures évitent l'augmentation de l'utilisation des véhicules motorisés par les nouveaux habitants.

■ Réduire

Le règlement graphique identifie les maillons pour compléter le maillage cyclable et piéton sur le territoire, le développement du stationnement vélo et ainsi éviter des émissions de gaz polluants par le report modal.
Les OAP sectorielles et thématiques complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour l'amélioration du parc.
L'OAP thématique "biodiversité" préconise des principes de constructions permettant d'améliorer la performance énergétique des nouveaux bâtiments et ainsi réduire l'usage d'énergies polluantes.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Épisode de pollution et concentration des polluants	**Annuel**	**ATMO**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 9 : ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles		projetées (action du PLUi)
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Le résidentiel, les transports et l'agriculture sont les trois principaux pôles d'émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. La part du résidentiel s'explique par la dominante des matières fossiles et du bois-bûche dans les modes de chauffage domestiques avec un parc de logement relativement vieillissant, celle des transports est liée à la forte dépendance des habitants vis-à-vis de la voiture individuelle avec une offre alternative limitée alors même que les emplois et les services se concentrent dans les cœurs des agglomérations voisines et enfin celle de l'agriculture à la forte présence d'élevage sur le territoire.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le territoire privilégie en priorité le renouvellement urbain (traitement de la vacance, mutation du bâti) et la densification au sein de l'enveloppe urbaine avant l'extension. Ces mesures évitent l'augmentation de l'utilisation des véhicules motorisés par les nouveaux habitants.

■ Réduire

Le règlement graphique identifie les maillons pour compléter le maillage cyclable et piéton sur le territoire, le développement du stationnement vélo et ainsi éviter des émissions de gaz polluants par le report modal.
Les OAP sectorielles et thématiques complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour l'amélioration du parc.
L'OAP thématique "biodiversité" préconise des principes de constructions permettant d'améliorer la performance énergétique des nouveaux bâtiments et ainsi réduire l'usage d'énergies polluantes.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Emissions de GES (%)	**Annuel**	**ATMO**

INCIDENCE 10 : PRÉSERVATION DE LA TRAME BOISÉE

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ■
- ☐
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Les milieux boisés constituent d'importants réservoirs de biodiversité pour le territoire identifiés notamment par la TVB, notamment sur les communes du Sud du territoire. Ils sont fortement impactés par le changement climatique qui modifie les caractéristiques des milieux et impacte les espèces présentes qui doivent s'adapter ou qui sont remplacées.

Si sur les communes des Piémonts Pyrénéens, les boisements ont pu progresser au détriment d'espaces agricoles, provoquant la fermeture de certains milieux, les boisements ou arbres isolés présents traditionnellement sur toutes la vallée ont eu tendance à disparaître. Ces milieux constituent des éléments structurants de la biodiversité locale et un important potentiel de captation carbone.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les principaux massifs boisés du territoire sont classés en zone N, limitant la constructibilité et ainsi les atteintes au milieu. Certains éléments plus ponctuels et surfaciques ont été préservés au titre de la protection de la Trame Verte et Bleue
Les secteurs de projet ont été déterminé afin d'éviter l'atteinte aux milieux boisés. Le bois à Jonquilles est classé en EBC et d'autres secteur boisés sont protégés au titre de l'Article L151-23 du Code d l'urbanisme (ex OAP Andreous à Artigat).

■ Réduire

Le règlement écrit préconise une liste d'essences végétales en annexe et interdit les espèces invasives pour limiter l'impact des nouvelles plantations sur les milieux boisés existants.

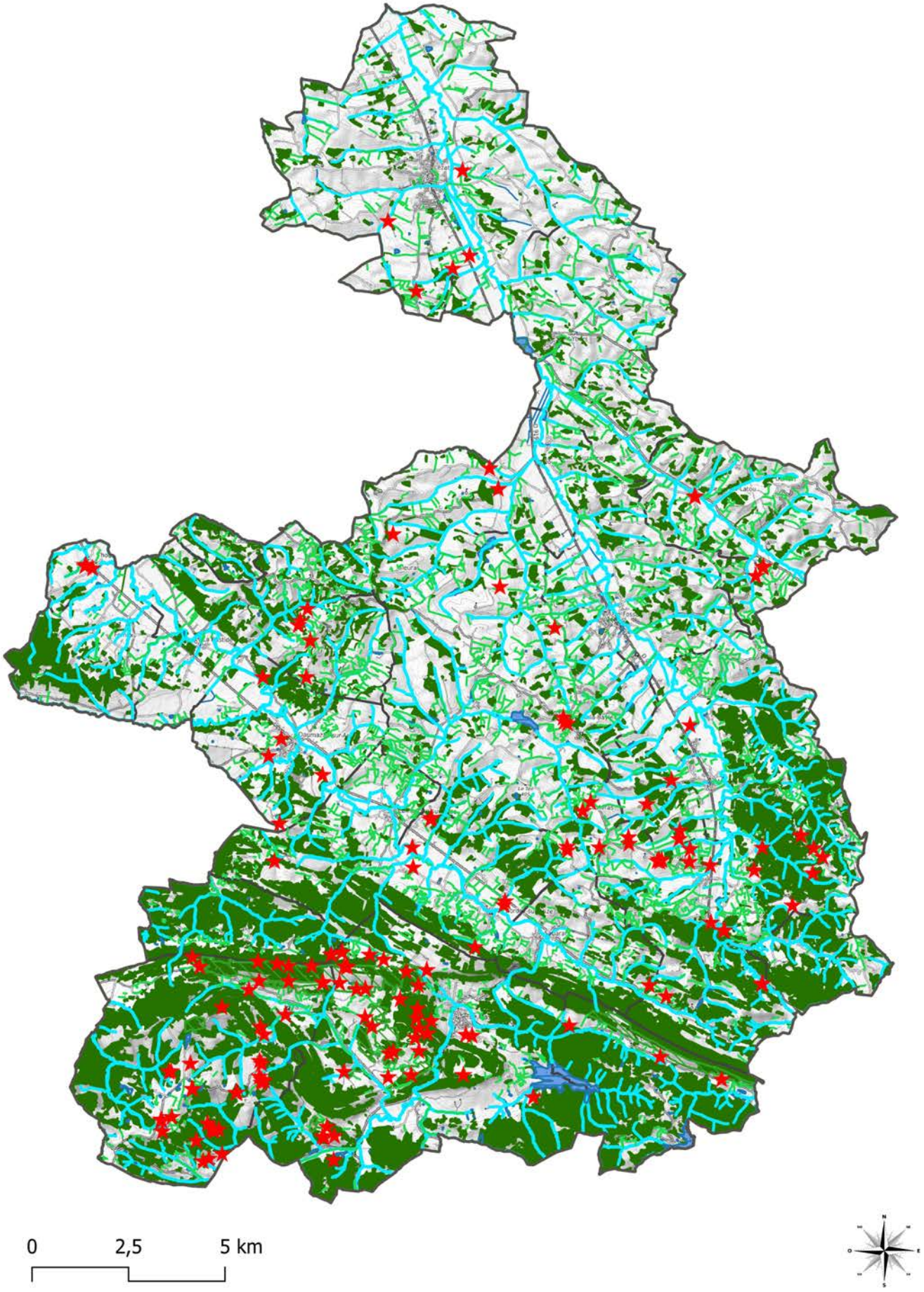
■ Compenser

Le règlement écrit prévoit une compensation en cas d'abattage ou de coupe d'arbres repérés au plan de zonage.

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Surfaces boisées	**Annuelles**	**OCS GE**

JUSTIFICATION DES CHOIX



Protection des milieux boisés

INCIDENCE 11 : L'ALTÉRATION DES MILIEUX AQUATIQUES

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ■
- ☐
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Le territoire est caractérisé par un réseau hydrographique dense qui structure les deux vallées et conditionne la circulation des espèces et le développement des espaces anthropisés.

Les cours d'eau sont concernés par des aménagements (canalisation, pont, moulin...) qui peuvent être des obstacles à la circulation des espèces aquatiques ou amphibies. Il existe un double-enjeu de renaturation des cours d'eau et de mise en valeur de ceux-ci (petit patrimoine et production d'énergie) à concilier.

Les mesures prises par le SAGE ont permis d'améliorer la qualité de l'eau superficielle et ainsi de préserver les milieux au bénéfice des espèces. Cette tendance devrait se prolonger.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les sites de projet évitent les milieux aquatiques identifiés au sein de la trame verte et bleue. Seuls quelques cours d'eau, inclus au sein des villages, ne font pas l'objet d'une protection au plan de zonage. Ceux-ci sont protégés par le règlement qui institue des marges de recul et qui veille à ce que l'urbanisation existante ne viennent pas gêner davantage la circulation de la faune aquatique.

■ Réduire

La bande l'inconstructibilité aux abords des cours et la protection des zones humides permettent de limiter le ruissellement en éléments polluants vers les cours d'eau.

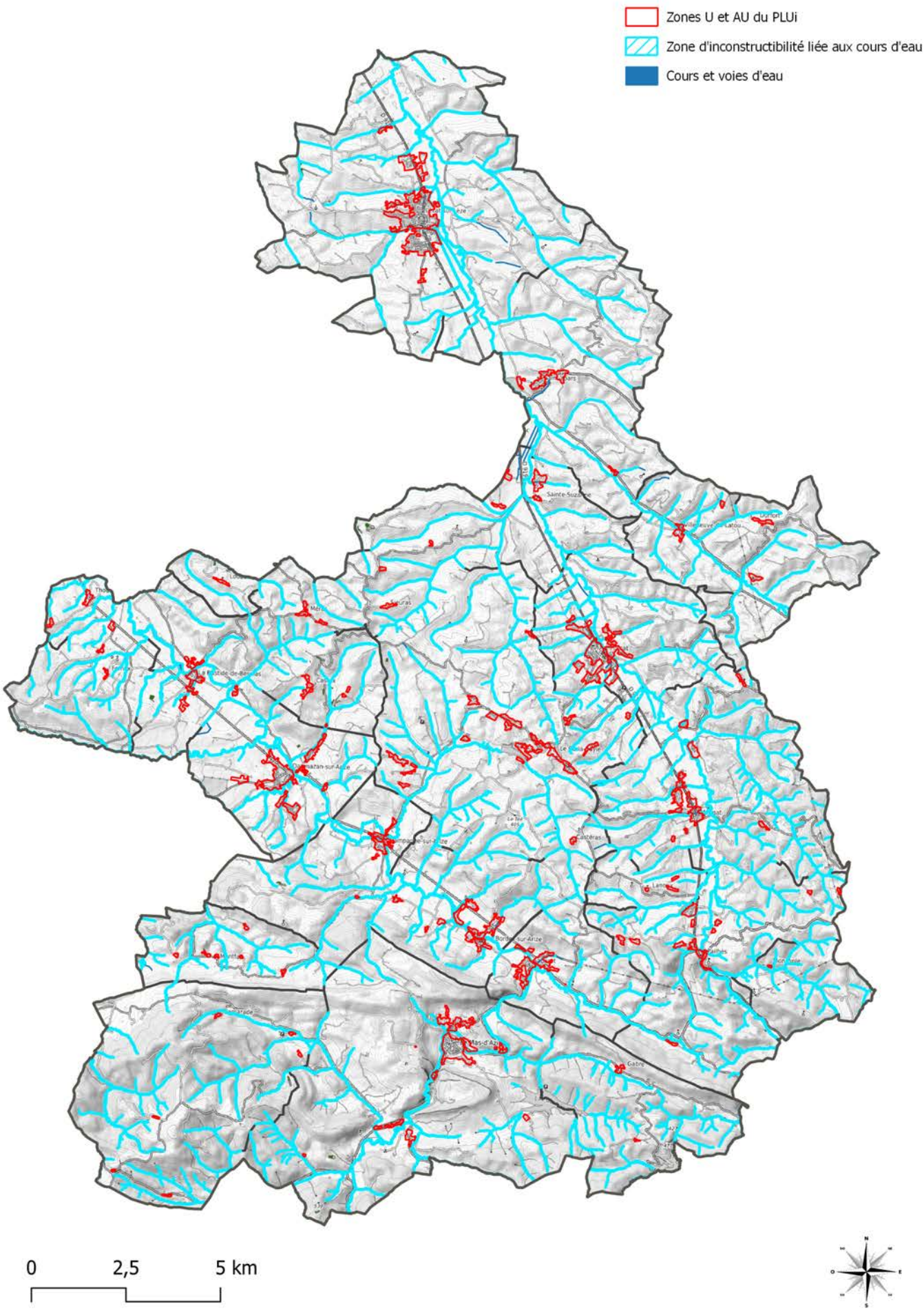
Les espaces de pleine terre et la végétalisation par la plantation de haies notamment permettent également de réduire le ruissellement ainsi que la charge en éléments polluants directement vers les cours d'eau.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Suivi de la qualité des cours d'eau et linéaire/surface	**5 ans**	**OCS GE, SDAGE, SAGE**

JUSTIFICATION DES CHOIX



Protection des milieux aquatiques

INCIDENCE 12 : L'ALTÉRATION DES ZONES HUMIDES

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ■
- ☐
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Ces milieux font déjà l'objet de protections importantes. Les milieux aquatiques contribuent fortement à la qualité de la biodiversité sur le territoire. Pour autant, ces zones humides sont de plus en plus menacées par les épisodes de sécheresse qui augmentent l'importance de l'étiage. Les espèces se retrouvent ainsi d'autant plus sensibles aux éventuelles pollutions d'origine humaine.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Éviter

Les zones humides avérées du territoire ont fait l'objet d'une protection particulière avec la mise en place de prescriptions graphiques au plan de zonage. La plupart des cours d'eau ont fait l'objet de protection avec la mise en place de tampons de zones naturelles permettant de préserver les corridors aquatiques.

■ Réduire

La bande l'inconstructibilité aux abords des cours et la protection des zones humides permettent de limiter le ruissellement en éléments polluants vers les cours d'eau.

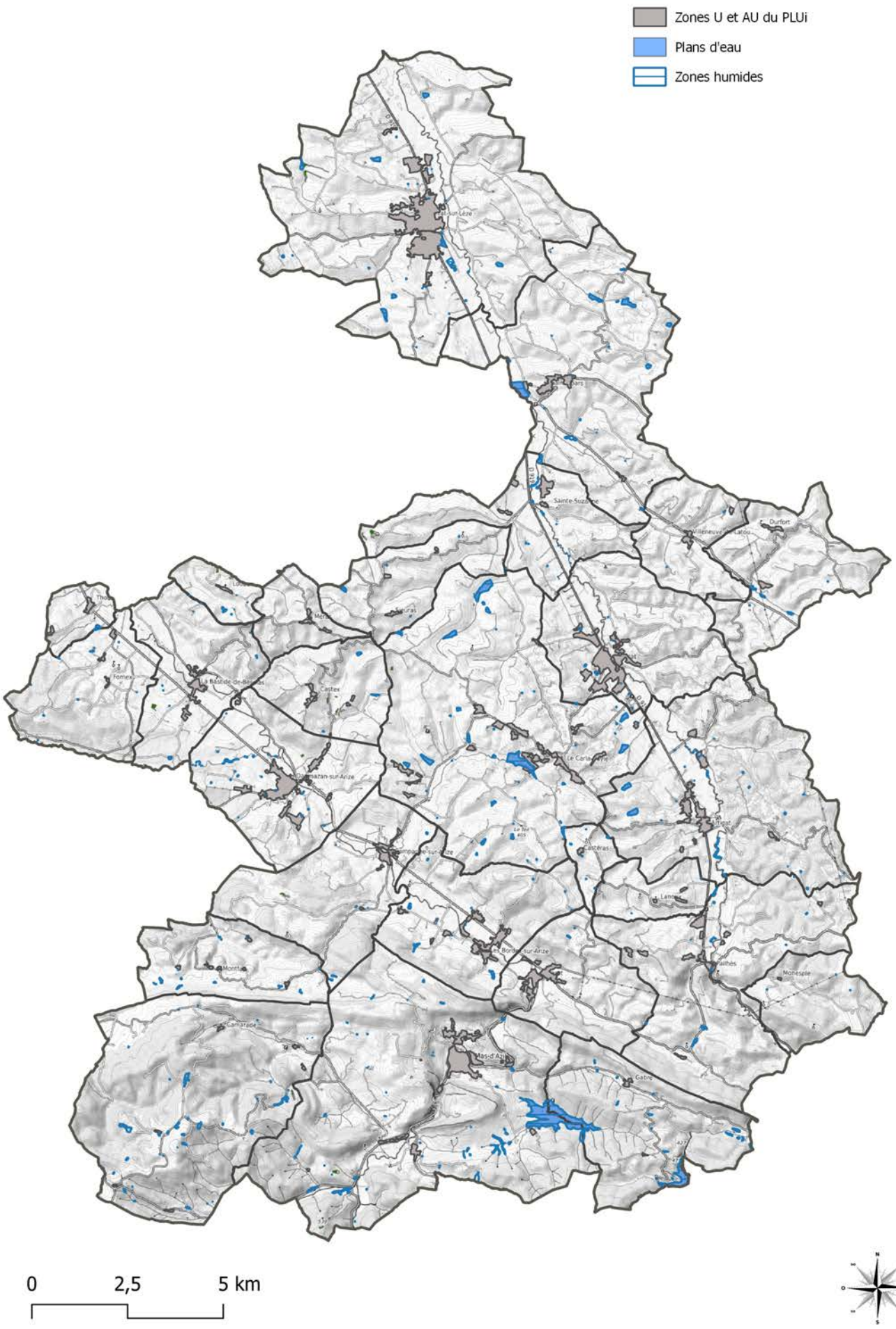
Les espaces de pleine terre et la végétalisation par la plantation de haies notamment permettent également de réduire et le ruissellement et la charge en éléments polluants directement vers les cours d'eau.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Surface de zones humides protégées	**Annuel**	**OCS GE, PLUi**

JUSTIFICATION DES CHOIX



Protection des zones humides

INCIDENCE P13 : PRÉSERVATION DES MILIEUX OUVERTS ET SEMI-OUVERTS

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles		projetées (action du PLUi)
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Pour le Sud du territoire, les réservoirs les plus à enjeux sont les mileux ouverts naturels (prairies, pelouses et landes). L'agriculture contribue à l'entretien des milieux ouverts et semi-ouverts sur le territoire avec la présence de prairies d'élevage. Les milieux prairiaux sont en recul, menacés à double-titre par l'urbanisation mais aussi par l'abandon de certains sites d'exploitation où les prairies qui ne sont plus entretenues sont remplacées par de la forêt, contribuant à la fermeture des milieux. À noter que ces milieux agricoles sont traditionnellement agrémentés de corridors liés à d'autres milieux (haies, arbres isolés, zones humides...) qui peuvent être mis à mal par l'intensification de l'activité agricole.
En l'absence d'actions du PLUi, les phénomènes observés ces dernières années devraient se prolonger, voire s'aggraver avec l'accélération du changement climatique. Cela devrait se traduire par une fermeture plus rapide avec le recul des exploitations agricoles.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Éviter

Les milieux ouverts et semi-ouverts font généralement l'objet d'une classification en zone Agricole ou Naturelle selon les enjeux identifiés. Ce classement permet d'éviter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité caractéristique à ces milieux.

■ Réduire

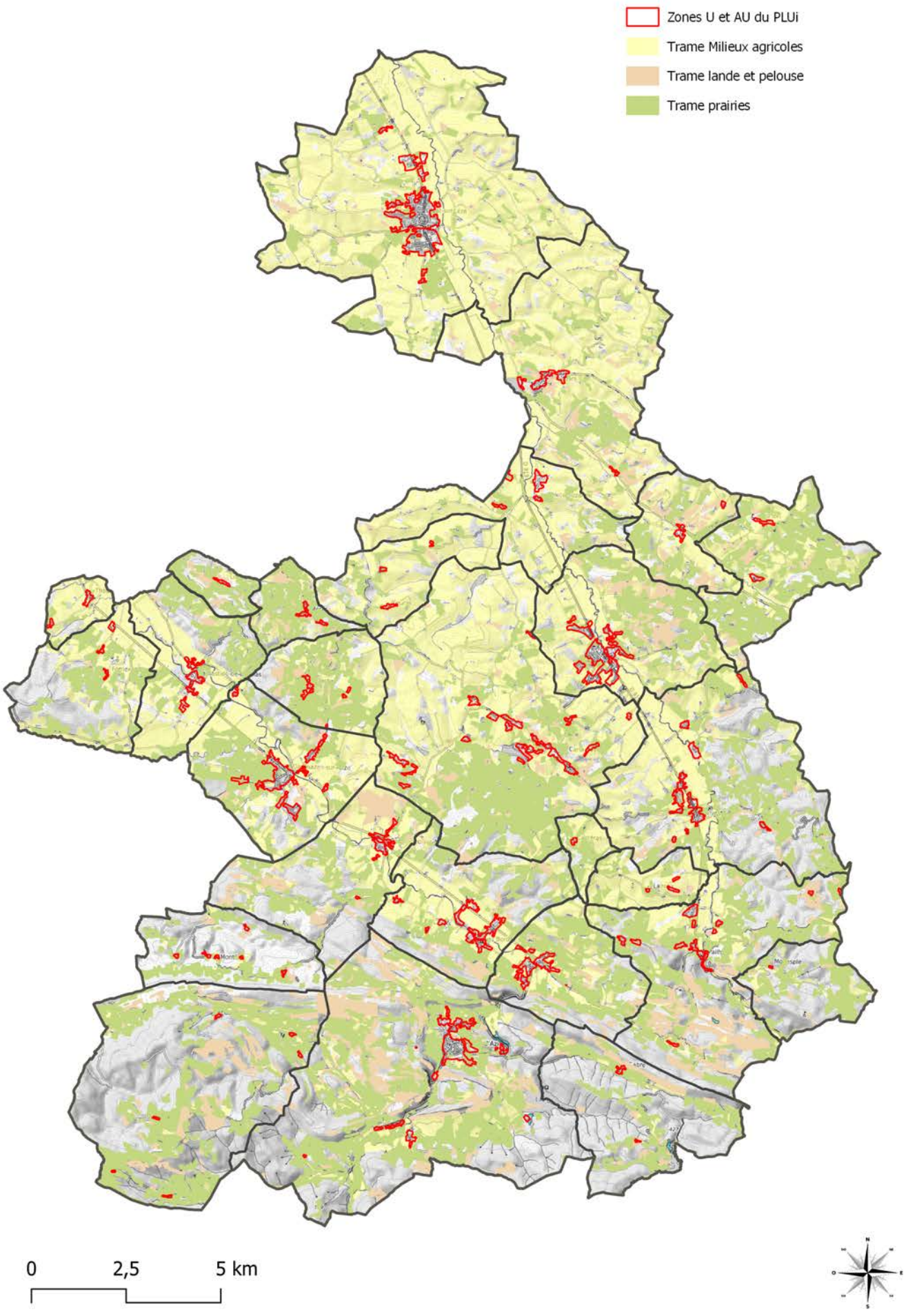
Les milieux ouverts et semi-ouverts sont les principaux milieux au contact de l'urbanisation sur le territoire et ainsi les premiers à être concernés par l'artificialisation des sols. Afin de réduire l'impact des aménagements sur la faune caractéristique de ces milieux, les OAP sectorielles prévoient un traitement spécifique des zones de transition entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels en veillant à proposer des bordures végétales permettant de réduire l'impact lumineux et sonore des activités humaines.
Le règlement écrit limite la constructibilité en zone A (maximum de surfaces constructibles) et encadre les localisations (lutte contre le mitage agricole) afin de réduire l'impact des aménagements sur la faune dans les espaces agricoles. D'autre part, l'OAP TVB préconise la mise en place d'écopâturage pour maintenir les prairies, landes et pelouses ouvertes ainsi qu'une fauche tardive.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Surface de milieux ouverts et semi-ouverts	**Annuel**	**OCS GE et MOS**

JUSTIFICATION DES CHOIX



Protection des milieux ouverts et semi-ouverts

INCIDENCE 14 : L'ALTÉRATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles	*projetées (action du PLUi)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
■ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Les corridors écologiques ont été recensés en cohérence avec la méthode donnée et déclinée par le SRCE de la région Midi-Pyrénées. Ils sont globalement dans un état moyen à mauvais.

Territoire de vallée, les corridors écologiques de la CCAL sont principalement organisés autour des cours d'eau et des continuités écologiques transversales liées aux éléments naturels ponctuant les espaces agricoles. Ces continuités sont mises à mal par l'activité humaine, que ce soit par l'urbanisation, l'artificialisation des espaces, notamment sur les cours d'eau et l'intensification de l'agriculture. Ce sont les constructions dans le diffus qui provoquent le plus d'incidences sur ces continuités écologiques.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les principaux corridors liés aux cours d'eau, qui constituent les corridors structurants du territoire, font l'objet d'une protection spécifique via une prescription graphique qui interdit la constructibilité dans leurs ripisylves et espaces fonctionnels. Les secteurs de projet ont été déterminés pour éviter d'impacter au maximum ces corridors. Les ruptures d'urbanisation ont été préservées afin de garantir les espaces de circulation des espèces.

■ Réduire

Afin de réduire l'impact des aménagements sur la faune des milieux dans lesquels s'inscrivent les secteurs de projet où il y a des incidences , les OAP sectorielles prévoient un traitement spécifique des zones de transition entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels en veillant à proposer des bordures végétales sous forme notamment de haies bocagères d'une belle épaisseur permettant de réduire l'impact lumineux et sonore des activités humaines. Ces bordures constituent autant d'espaces de circulation nouveaux et des reconnexions pour les espèces locales.
L'OAP thématique "Biodiversité" définit des principes d'aménagement afin de préserver la trame noire et de lutter contre la pollution lumineuse.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Constructions au sein d'un corridor identifié et surface concernée	**Annuel**	**Sit@del/service ADS et MOS**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 15 : ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles	projetées (action du PLUi)
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
■ Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Depuis 1982, la Communauté de Communes connait une croissance démographique positive continue. Elle a connu une croissance relativement soutenue pour un territoire rural entre 1999 et 2011 avec plus de +1 %/ an d'accroissement de sa population se traduisant par un gain d'environ 1 500 nouveaux habitants. Cette croissance a principalement profité à Lézat-sur-Lèze qui a profité du desserrement de l'agglomération de Toulouse en proposant une offre de logements à destination des familles sous forme de lotissements pavillonnaires. En l'absence d'une stratégie globale à l'échelle de la CCAL pour diversifier l'offre en logement et accompagner le renouvellement des zones pavillonnaires, le constat devrait se prolonger.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ont été dimensionnées pour accueillir les logements nécessaires à la réponse aux besoins de la population (desserrement des ménages et évolution du nombre d'habitants). Cela doit permettre de fluidifier le marché immobilier local et d'attirer de nouveaux ménages.

■ Réduire

Le PLUi a fait le choix de maîtriser son développement en recentrant l'accueil de nouvelles populations vers les centralités historiques du territoire. Cette stratégie doit permettre de pérenniser voire développer l'offre de services de ces pôles tout en limitant l'usage de la voiture.

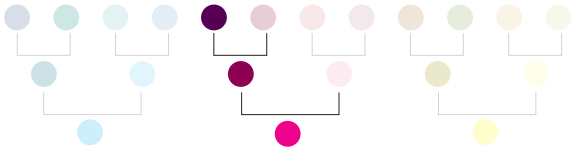
Les OAP sectorielles à vocation d'habitat déclinent la programmation en logement en veillant à proposer une offre diversifiée permettant de répondre à l'ensemble des demandes. L'enjeu est notamment pour les communes de développer une offre adaptée et accessible pour les familles.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Nombre d'habitants	**Annuel**	**Insee**

INCIDENCE 16 : LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION



Contexte : Perspectives d'évolution

☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	☐
☐	Prolongement d'un constat existant	■
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

actuelles *projetées (action du PLUi)*

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Sur le territoire, on remarque que près d'un tiers de la population est âgée de 60 ans et plus, démontrant une population intercommunale globalement âgée confirmant ainsi un phénomène de vieillissement à l'œuvre sur le territoire.
Un vieillissement de la population communautaire se poursuit entre 2011 et 2016, 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). Même s'il est contenu, le vieillissement de la population est donc amorcé sur le territoire et interroge sur l'offre pour ces populations en matière d'habitat, de services et de mobilité.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ont été dimensionnées pour accueillir les logements nécessaires à la réponse aux besoins de la population (desserrement des ménages et évolution du nombre d'habitants). Cela doit permettre de fluidifier le marché immobilier local et d'attirer de nouveaux ménages.
Les OAP sectorielles à vocation d'habitat déclinent la programmation en logement en veillant à proposer une offre diversifiée permettant de répondre à l'ensemble des demandes. L'enjeu est notamment pour les communes du Vignoble de conserver une offre adaptée et accessible pour les familles.

■ Réduire

Les OAP sectorielles à vocation d'habitat déclinent la programmation en logement en veillant à proposer une offre diversifiée permettant de répondre à l'ensemble des demandes. L'enjeu est notamment pour les communes de développer une offre adaptée et accessible pour les familles. Cela devrait permettre de ralentir le rythme de vieillissement des ménages particulièrement marqué sur les bourgs-centres.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Part des plus de 75 ans dans la population	**Annuel**	**Insee**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 17 : GESTION DES DÉCHETS

Contexte : Perspectives d'évolution

	actuelles	projetées (action du PLUi)
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	☐
■	Prolongement d'un constat existant	■
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Dans le territoire d'Arize-Lèze, la collecte des déchets ménagers se fait au porte-à-porte et en points d'apport volontaire, sous forme de bacs ou de colonnes aériennes, collectés périodiquement (1 semaine sur 2 pour le bac emballages et le bac à ordures ménagères, hormis à Lézat-sur-Lèze, où la collecte des ordures ménagères a lieu tous les mercredis).

En 2023, le territoire comportait 83 points d'apport volontaire, pour tous types de déchets confondus (ordures ménagères, recyclables, verre, papiers et textiles). Il est à noter que ce chiffre peut très rapidement évoluer et est donné à titre indicatif.

Dans l'ensemble du SMECTOM, le ratio moyen de production d'Ordures ménagères résiduelles par habitant est de 314 kg/hbt/an, à comparer aux 235kg/hbt/an dans le département de l'Ariège, et 249kg/hbt/an en France.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

- ☐ Éviter
- ■ Réduire

Le règlement écrit prévoit, au sein des dispositions générales, le cadre permettant une optimisation des déchets.
Les recommandations en matière de matériaux de construction et d'espèces végétales doivent permettre de réduire les déchets liés à ces éléments.
En prolongement des pratiques observées, l'accueil de 1 000 habitants supplémentaires produirait environ 314 tonnes d'ordures ménagères par an. Cela représente une augmentation de 1 % des tonnages gérés par la Symat, soit une quantité relativement mesurée.

- ☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Volume de déchets traités	**Annuel**	**SMECTOM**

INCIDENCE 18 : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles	*projetées (action du PLUi)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
■ Réduction prévisible de la dynamique	■
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Depuis 10 ans, la consommation finale d'énergie sur le territoire a eu tendance à baisser. Non concernée par l'obligation d'un PCAET, la communauté de communes Arize Lèze a cependant souhaité s'engager dans des démarches Énergies Climat sur son territoire, à l'image du département de l'Ariège fortement engagé dans les démarches liées à la transition énergétique. C'est dans ce cadre là que le Syndicat des Énergies de l'Ariège (SDE09) a lancé une étude afin d'assister l'EPCI dans le diagnostic de développement des EnR sur son territoire. Le PNR Pyrénées Ariégeoises, qui englobe une partie du territoire Arize Lèze a également engagé un Plan de Paysage ayant pour thématique principale la transition énergétique et climatique.

La production d'énergies renouvelables reste encore timide sur le territoire mais celui-ci dispose d'importants gisements (solaire, bois, hydraulique...).

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

L'OAP thématique "Biodiversité" préconise des principes de constructions permettant de favoriser la production individuelle d'énergies renouvelables et de réduire les besoins en énergie (chauffage, éclairage...).

■ Réduire

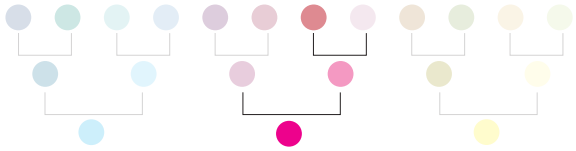
Le règlement écrit pose le cadre pour accompagner l'amélioration du parc de logement et développer la production d'énergies renouvelables individuelles. La performance énergétique des logements doit permettre de réduire les dépenses énergétiques liées au chauffage.
Le règlement écrit prévoit aussi le développement du stationnement vélo afin de favoriser le report modal.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour l'amélioration du parc et éventuellement la production d'énergies renouvelables.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Production énergétique (GWh)	**Annuel**	**Intercommunalité**

JUSTIFICATION DES CHOIX



INCIDENCE 19 : EQUILIBRE VIE À L'ANNÉE / TOURISME

Contexte : Perspectives d'évolution

	actuelles	projetées (action du PLUi)
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	☐
■	Prolongement d'un constat existant	■
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Avec le développement des locations de tourisme, le territoire a vu croître rapidement le nombre de résidences secondaires au détriment de la location à l'année. Cela accroît la pression du marché immobilier et interroge sur les usages des espaces au sein des bourgs. La réouverture des sites touristiques suite aux confinements a montré le fort attrait du territoire avec des taux de remplissage très importants.

En lien avec la démarche Petites Villes de Demain, la CCAL s'est engagée dans la lutte contre la vacance des logements, profitant de l'opportunité ouverte par ces locations pour attirer certains investisseurs.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Éviter

Le règlement graphique détermine les zones où l'hébergement touristique est possible.

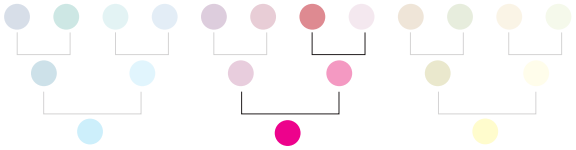
■ Réduire

Le règlement encadre les changements de destination et la diversification agricole vers le tourisme dans le Vignoble afin de limiter les gites au détriment des résidences principales.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Part des résidences secondaires	**Annuel**	**Insee**



INCIDENCE 20 : RÔLE DES ESPACES VERTS PRIVATIFS

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ☐
- ■
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

L'habitat traditionnel s'accompagne d'un jardin en arrière du logement avec des fonctions nourricières (vergers, potagers). Ces éléments contribuent à la biodiversité au sein des bourgs et permettent d'accompagner la gestion des eaux dans un milieu artificialisé.

La densification non-contrôlée au sein des bourgs risque d'amener à une artificialisation à outrance sur certains secteurs, au détriment de la qualité patrimoniale et environnementale de ces quartiers. Le rôle du PLUi est donc d'accompagner cette densification en encourageant le maintien de ces marqueurs au sein des bourgs.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Éviter

Certains espaces verts en ville emblématiques font l'objet d'une prescription graphique empêchant la constructibilité au titre du patrimoine naturel à protéger.

■ Réduire

Le règlement écrit prévoit de maintenir des espaces plantés hors constructions et espaces de stationnement. Cette disposition doit permettre de maintenir le caractère végétal des jardins. Un coefficient de pleine terre est imposé pour les grandes parcelles en ce sens.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Part des surfaces non-artificialisées dans les quartiers résidentiels	**Annuel**	**OCS GE**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 21 : QUALITÉ DES GRANDS PAYSAGES

Contexte : Perspectives d'évolution

☐ Effet actuellement inexistant

☐ Réduction prévisible de la dynamique

■ Prolongement d'un constat existant

☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

☐

☐

■

☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

■ Locale

☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Trois entités paysagères partagent le territoire entre les collines douces des coteaux des Terreforts, les Vallées de l'Arize et de la Lèze et les Pré-Pyrénées et le Plantaurel. Le relief et le réseau hydrographique découpent ces entités paysagères et ouvrent d'importants points de vue en remontant les pentes des Pyrénées.

Les paysages évoluent rapidement en lien avec l'activité humaine (urbanisation et agriculture). Les grands paysages, jusque-là facilement accessible du fait du relief, sont peu à peu fermés par la privatisation de l'espace (mitage urbain) et par le reboisement sur les pentes.

En l'absence d'outils de protection via le PLUi, la détérioration des grands paysages et la fermeture des cônes de vue devraient se perpétuer.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le plan de zonage identifie des "cônes de vue" à préserver. Les constructions ne doivent ni occulter ces ouvertures ni impacter les perspectives visées.

■ Réduire

L'OAP thématique "Intégration des bâtiments agricoles" rappelle les principes de construction des bâtiments agricoles pour limiter l'impact visuel de loin des nouvelles constructions.
Le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement et dans le grand paysage.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Constructions dans les cônes de vue	**Annuel**	**Sit@del/service ADS**

INCIDENCE 22 : QUALITÉ DES ENTRÉES DE VILLE

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ☐
- ■
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Les constructions récentes ont amené une rupture dans les formes urbaines et architecturales en entrée de ville qui a porté préjudice à la cohérence des bourgs et aux grands paysages. Ces espaces souvent peu denses étaient d'autant plus impactés que les constructions se faisaient au coup par coup. La mise en place d'opérations groupées au sein de lotissement ou contrôlées par des OAP a permis de limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions.

projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les nouveaux secteurs de projet sont principalement localisés en épaisseur du tissu urbain afin d'éviter d'impacter les entrées de ville existantes. La constructibilité en-dehors des bourgs a été limitée afin d'éviter un effet de mitage. Les entrées de ville font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles accueillent de nouveaux projets.

■ Réduire

Le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement et dans le grand paysage.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage. Elles identifient notamment les éléments paysagers à créer ou maintenir pour limiter l'impact paysager des nouvelles opérations.
Les OAP sectorielles et thématiques vise à renforcer les qualités urbaines et paysagères des entrées de bourgs.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Constructions en entrée de ville	**Annuel**	**Sit@del/service ADS**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 23 : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles		*projetées (action du PLUi)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	☐
■	Prolongement d'un constat existant	■
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

La CCAL est reconnue pour son patrimoine bâti important, que ce soit par le bâti monumental, les bourgs, les bastides ou le patrimoine vernaculaire.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les éléments patrimoniaux sont identifiés et protégés au sein du règlement graphique par des prescriptions adaptées à la nature des enjeux : le patrimoine monumental non-protégé par un classement ou une inscription aux monuments historiques, le petit patrimoine ou les fermes traditionnelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces constructions sont soumises à un permis de démolition et les travaux effectués ne doivent pas porter atteinte à leurs caractéristiques patrimoniales.

■ Réduire

Les règles des zones UC, UP et UD cherchent à limiter l'impact des nouvelles constructions au sein du tissu historique.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Nombre de fermes réhabilitées	**Annuel**	**Sit@del/service ADS**

INCIDENCE P24 : EXPOSITION DE LA POPULATION FACE AUX NUISANCES ET À LA POLLUTION

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles		projetées (action du PLUi)
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Les principales nuisances sur le territoire de la CCAL sont liées à la traversée des axes structurants des RD 919 et RD 628 (accident, pollution, bruit, transport de matières dangereuses...) et à l'articulation des fonctions résidentielles avec les activités industrielles et agricoles (bruit, circulation, pollution, risques...).

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les secteurs de projet ont été déterminés pour être le moins exposé aux nuisances et pollutions. Le choix de privilégier l'épaisseur du tissu urbain plutôt que le développement linéaire répond en partie à la problématique de la RD.

■ Réduire

Des emplacements réservés ont été mis en place pour sécuriser la voirie et les cheminements sur des secteurs accidentogènes.
Le règlement écrit précise les conditions à remplir en matière d'accessibilité et de desserte pour permettre la constructibilité en limitant l'augmentation des risques liés à la voiture.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour sécuriser l'accès aux secteurs de projets et la circulation au sein de ces secteurs.
L'OAP thématique "Biodiversité" définit des principes d'aménagement afin de préserver la trame noire et de lutter contre la pollution lumineuse.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Nombre de logements dans des secteurs de risques ou de nuisances	**Annuel**	**Sit@del/service ADS**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 25 : ECHANGES DOMICILE - TRAVAIL

Contexte : Perspectives d'évolution

☐ Effet actuellement inexistant

☐ Réduction prévisible de la dynamique

■ Prolongement d'un constat existant

☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

☐

☐

■

☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

☐ Locale

■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Ces cinquante dernières années, le développement démographique de la CCAL s'est principalement fait en lien avec le desserrement de l'agglomération de Toulouse et de Foix renforçant les échanges quotidiens vers les territoires voisins, notamment pour le travail. Territoire productif, la CCAL s'est peu-à-peu transformée en pôle résidentiel.

Ces mouvements pendulaires ont de nombreuses conséquences sur le territoire, que ce soit en matière de nuisances (encombrement des axes de transports principaux, pollutions, bruit) et de fonctionnement (évasion commerciale et servicielle).

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

☐ Eviter

■ Réduire

Les capacités de développement économique au sein des zones d'activités dédiées et du tissu urbain mixte doivent permettre de rééquilibrer la balance emplois/actifs et réduire autant que possible les déplacements domicile-travail.
Des emplacements réservés ont été mis en place pour développer le maillage cyclable entre les pôles du territoire.
Les OAP sectorielles permettent la diversification de l'offre en logement par la programmation proposée, soutenant l'offre pour les jeunes actifs et les familles. Cela permet notamment de répondre aux besoins des travailleurs locaux.
Le règlement écrit favorise le report modal vers le vélo en développant une offre de stationnement adaptée.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Solde des migrations pendulaires	**Annuel**	**Insee**

INCIDENCE 26 : DÉPENDANCE À LA VOITURE CARBONÉE

Contexte : Perspectives d'évolution

actuelles	projetées (action du PLUi)
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
■ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

Contexte : Échelle de l'enjeu

☐ Locale

■ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Ces cinquante dernières années, le développement démographique de la CCAL s'est principalement fait en lien avec le desserrement de l'agglomération de Toulouse et de Foix renforçant les échanges quotidiens vers les territoires voisins. La voiture individuelle reste le modèle dominant, renforcé par le modèle de développement pavillonnaire des années 1970-1990, déconnectant les fonctions résidentielles des services. De plus, aucun transport collectif ne dessert le territoire.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Le règlement graphique identifie les maillons pour compléter le maillage cyclable sur le territoire et ainsi éviter des émissions de gaz polluants par le report modal.

■ Réduire

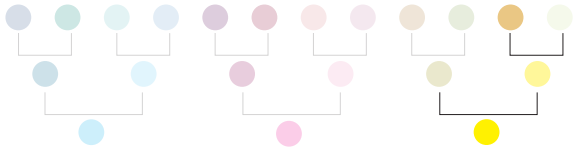
Le règlement écrit prévoit le développement du stationnement vélo afin de favoriser le report modal.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour sécuriser l'accès aux secteurs de projets et la circulation au sein de ces secteurs.
L'OAP thématique "Biodiversité" préconise des principes de construction anticipant la connexion des nouveaux secteurs aux maillages doux existants.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Part des déplacements domicile-travail réalisés en voiture	**Annuel**	**Insee**

JUSTIFICATION DES CHOIX



INCIDENCE 27 : INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Contexte : Perspectives d'évolution

☐ Effet actuellement inexistant

☐ Réduction prévisible de la dynamique

■ Prolongement d'un constat existant

☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

☐

■

☐

☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

■ Locale

☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Les bourgs de la CCAL sont marqués par une forte qualité des centres historiques. Ils sont cependant confrontés à l'urbanisation qui s'est traduite depuis 50 ans par trois phénomènes complémentaires : le développement de lotissements aux formes banalisées en entrées de villes, la production de logements individuels opportunistes aux formes de plus en plus complexes, notamment sur les coteaux, et la simplification des formes d'habitat en coeur de bourg à la faveur de la densification et au détriment de la qualité patrimoniale de ces espaces.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

☐ Eviter

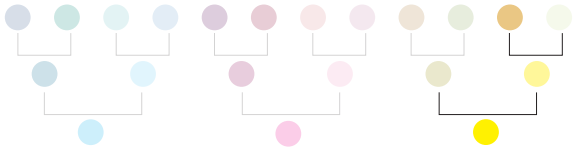
■ Réduire

Le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement et dans le grand paysage.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Nombre de maison autorisée au sein des PDA	**Annuel**	**ADS**



INCIDENCE 28 : VACANCE DES LOGEMENTS ET TRAITEMENT DES FRICHES

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ■ Réduction prévisible de la dynamique
- ☐ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ■
- ☐
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Avec la mise en place du dispositif "Petites Villes de Demain" sur les trois polarités, la CCAL s'est dotée d'une ingénierie renforcée pour lutter contre la vacance des logements avec le recrutement d'un agent dédié à l'identification de cette vacance et à la mobilisation d'outils adaptés sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Concernant les friches en coeur de bourg, les communes du Mas-d'Azil et de Lézat-sur-Lèze se sont déjà fortement engagée à la transformation de ces espaces stratégiques pour la production de logements notamment.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les secteurs de mutation à enjeux font l'objet d'OAP sectorielles pour encadrer leur mutation.

■ Réduire

Les secteurs de projets en extension ont été déterminés en fonction du potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine dont la vacance et le traitement des friches. Sur la vacance, la CCAL s'est engagée dans l'accompagnement des propriétaires pour la remise sur le marché de ces biens dans le cadre de la convention Petites Villes de Demain. Un chargé de mission dédié a été recruté.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Nombre de logements vacants	**Annuel**	**LOVAC**

JUSTIFICATION DES CHOIX

INCIDENCE 29 : PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ■
- ☐
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

L'activité agricole sur la CCAL est partagée entre la culture céréalières dans la plaine et l'élevage sur le Piémont, avec des dynamiques très différenciées.

En l'absence de PLUi, les conflits d'usage du foncier devraient s'accentuer avec une forte concurrence entre besoins agricoles et résidentiels et des zones de conflits sur les franges urbaines.

Sur le Piémont, les surfaces agricoles devraient continuer à décliner au profit de l'urbanisation et des zones boisées.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Les zones agricoles ont été classées en zone A permettant de cibler et d'encadrer les droits à construire pour les agriculteurs.

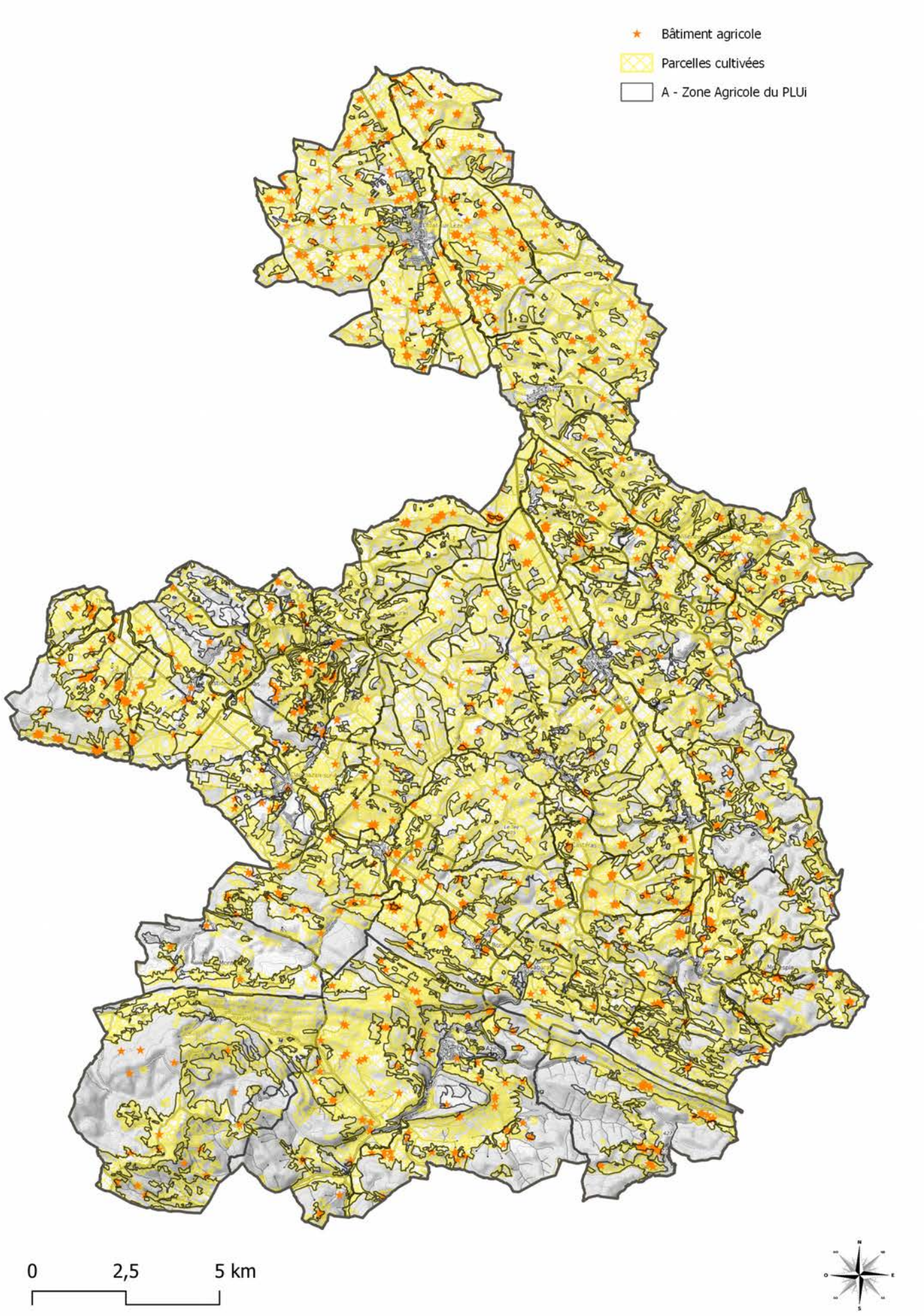
■ Réduire

Les secteurs de projet ont été déterminés en fonction de leur moindre impact sur l'activité agricole..
Les projets situés en zone A et faisant l'objet d'un STECAL ont des droits à construire limités en surface afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Surfaces agricoles	**Annuel**	**OCS Grand Est**



Protection des zones agricoles

INCIDENCE 30 : ANIMATION COMMERCIALE DES CENTRES-BOURGS

Contexte : Perspectives d'évolution

☐	Effet actuellement inexistant	☐	
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■	
■	Prolongement d'un constat existant	☐	
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐	
actuelles		*projetées (action du PLUi)*	

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

L'appareil commercial est essentiellement concentré sur les trois polarités et dans les trois zones commerciales périphériques à Lézat-sur-Lèze, au Fossat et aux Bordes-sur-Arize. Il n'existe pas de grandes zones commerciales sur le territoire, uniquement des moyennes surfaces commerciales.

En l'absence de protections particulières et de concurrence des fonctions et des territoires voisins, l'appareil commercial de la CCAL devrait continuer à être fragile.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

Des linéaires commerciaux, préservant les rez-de-chaussée commerciaux, ont été mis en place sur certains secteurs à forte vulnérabilité afin d'éviter la perte d'attractivité commerciale de ces pôles.

■ Réduire

La destination commerce est autorisée dans les zones UC des centres et UP, sous conditions.

☐ Compenser

INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Nombre de commerces	**Annuel**	**Insee**

INCIDENCE 31 : OPTIMISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Contexte : Perspectives d'évolution

- ☐ Effet actuellement inexistant
- ☐ Réduction prévisible de la dynamique
- ■ Prolongement d'un constat existant
- ☐ Renforcement prévisible de l'effet

actuelles

- ☐
- ■
- ☐
- ☐

projetées (action du PLUi)

Contexte : Échelle de l'enjeu

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

Projet : Description de l'incidence probable

Avec la politique menée par la CCAL, plusieurs entreprises d'importance se sont implantée dans les deux vallées. Ces espaces sont néanmoins confrontés au défi environnemental : limiter pollutions et émissions de gaz à effet de serre, optimisation de la performance énergétique, maîtrise de l'artificialisation des sols.

En l'absence de cadrage par le PLUi, les pratiques existantes devraient continuer en matière d'aménagement bien que la réglementation en matière de performance énergétique se soit durcit.

Projet : Mesures prises par le PLUi pour limiter l'impact

■ Eviter

La délimitation des zones d'activités a été déterminée suite à l'évaluation du potentiel de densification et de mutation des zones actuelles.

■ Réduire

Le règlement cherche à réduire l'impact des ZAE en encourageant la performance énergétique du bâti et la désimperméabilisation des sols.
Les OAP sectorielles et thématique viennent compléter le règlement selon le contexte pour favoriser la mutualisation des espaces et la mutation du bâti lorsque cela s'y prête.

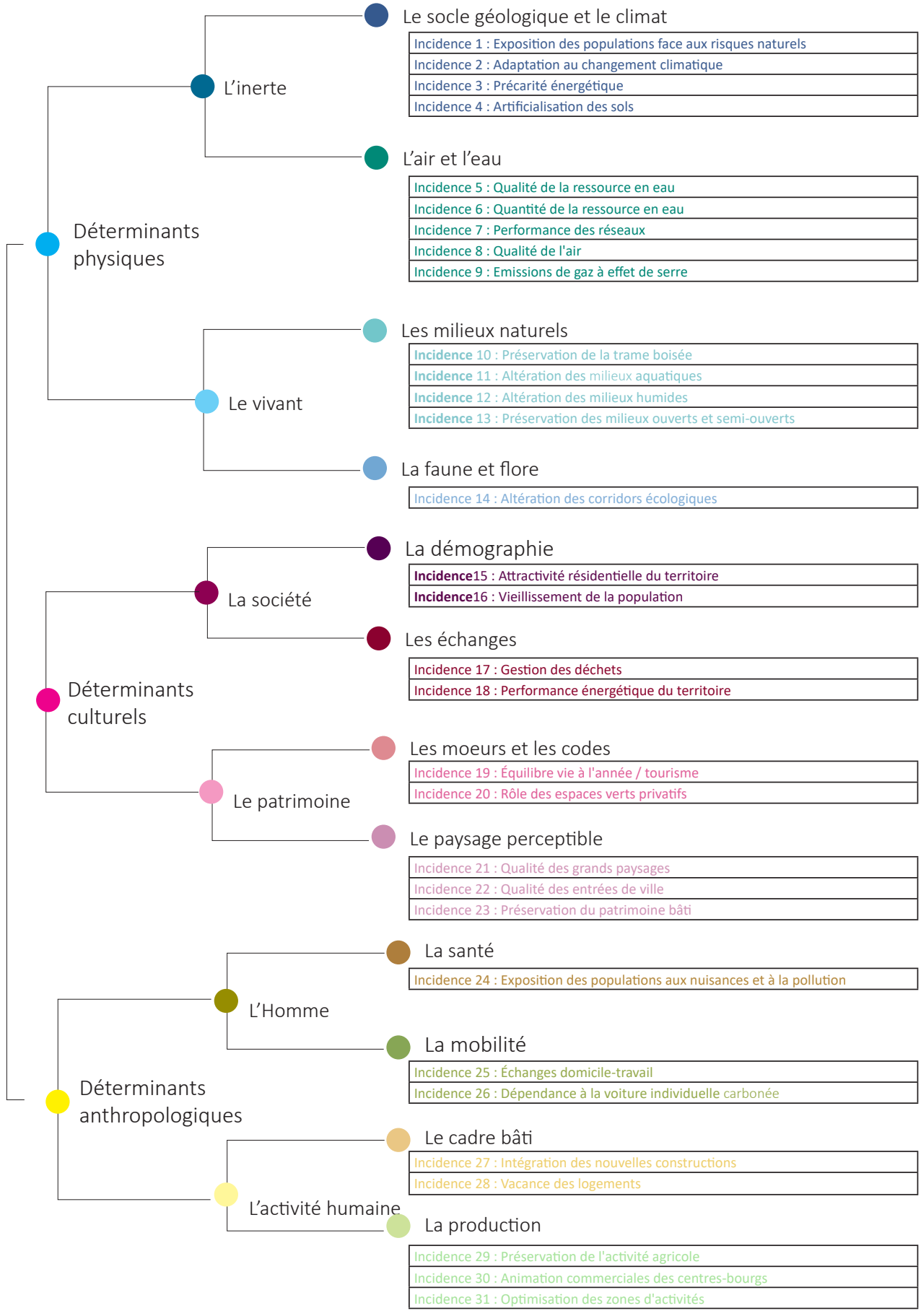
☐ Compenser

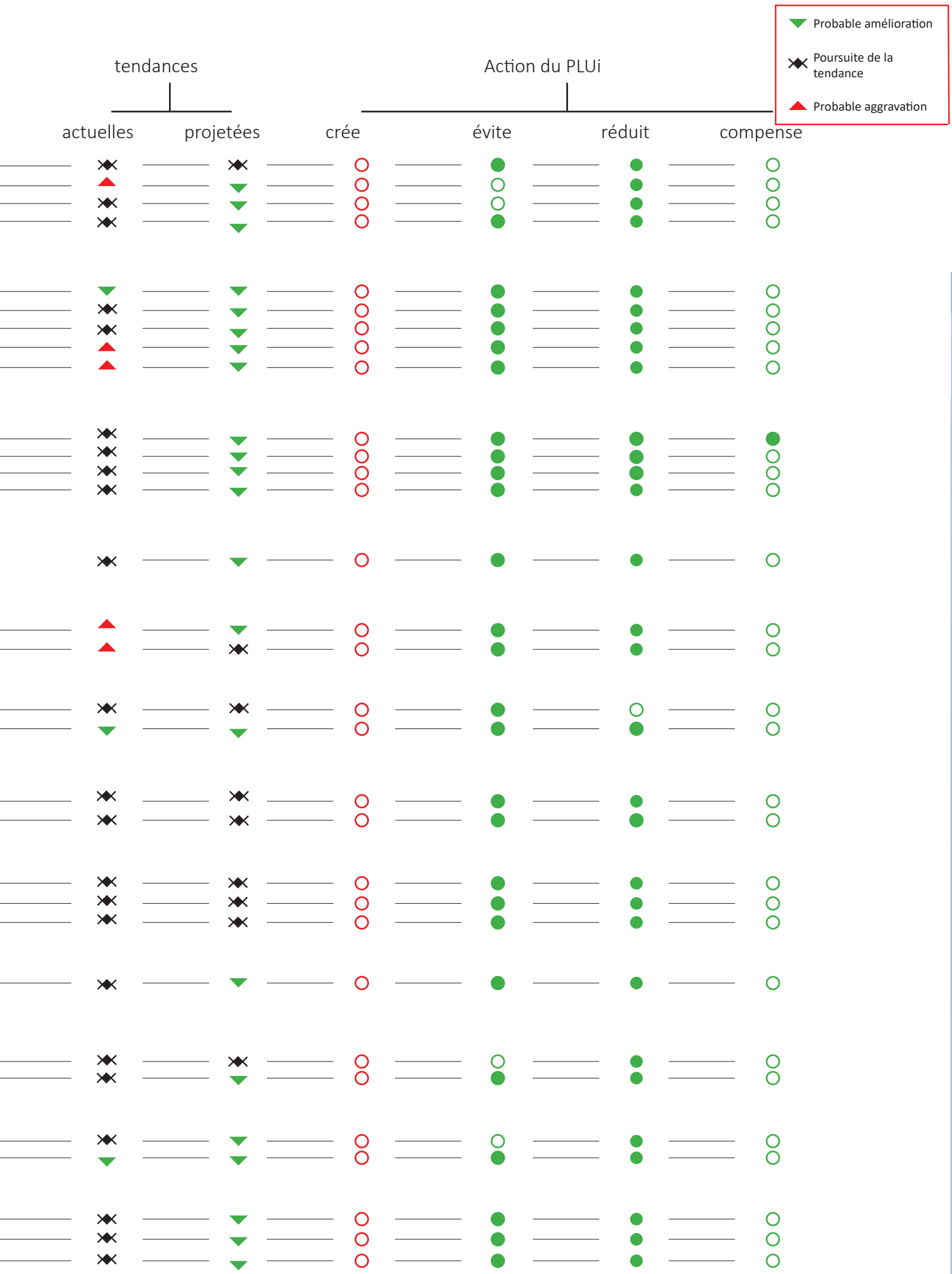
INDICATEUR DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Ratio surface bâtie/ surface artificialisée	**Annuel**	**Intercommunalité/OCS GE**

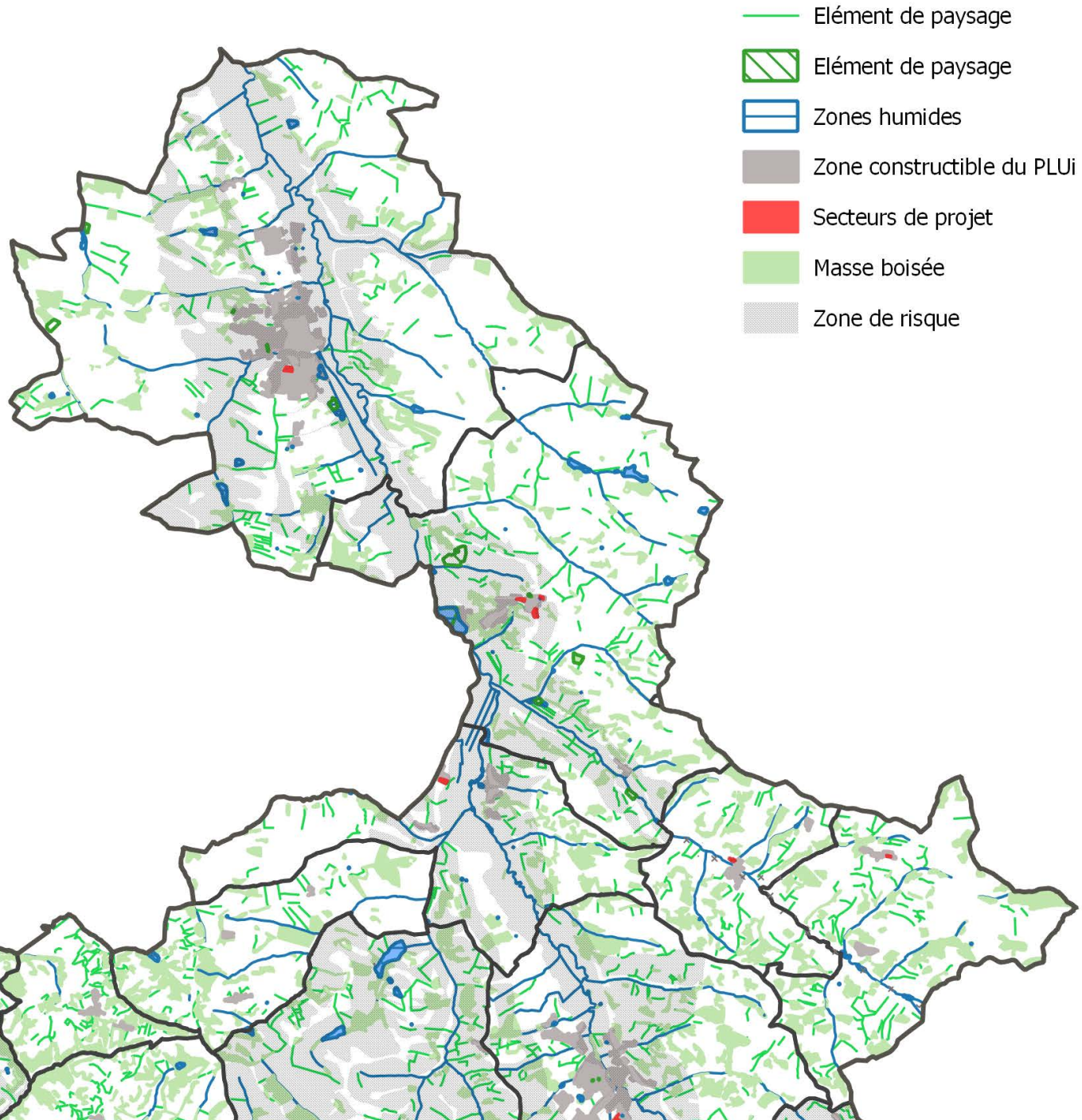
JUSTIFICATION DES CHOIX

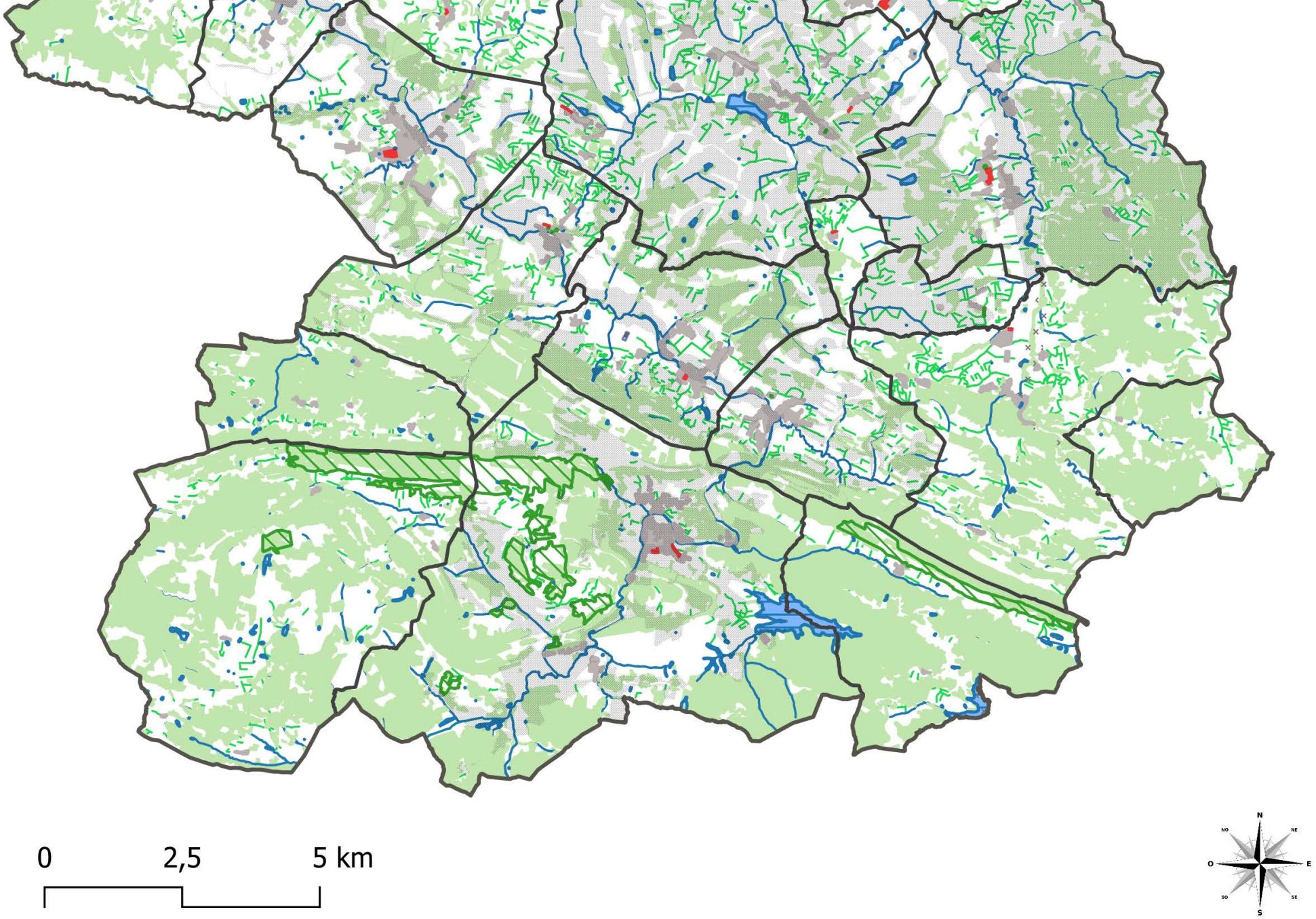
Incidences environnementales négatives




Probable amélioration
Poursuite de la tendance
Probable aggravation
tendances
Action du PLUi
actuelles
projetées
crée
évite
réduit
compense

CARTE DES SENSIBILITÉS

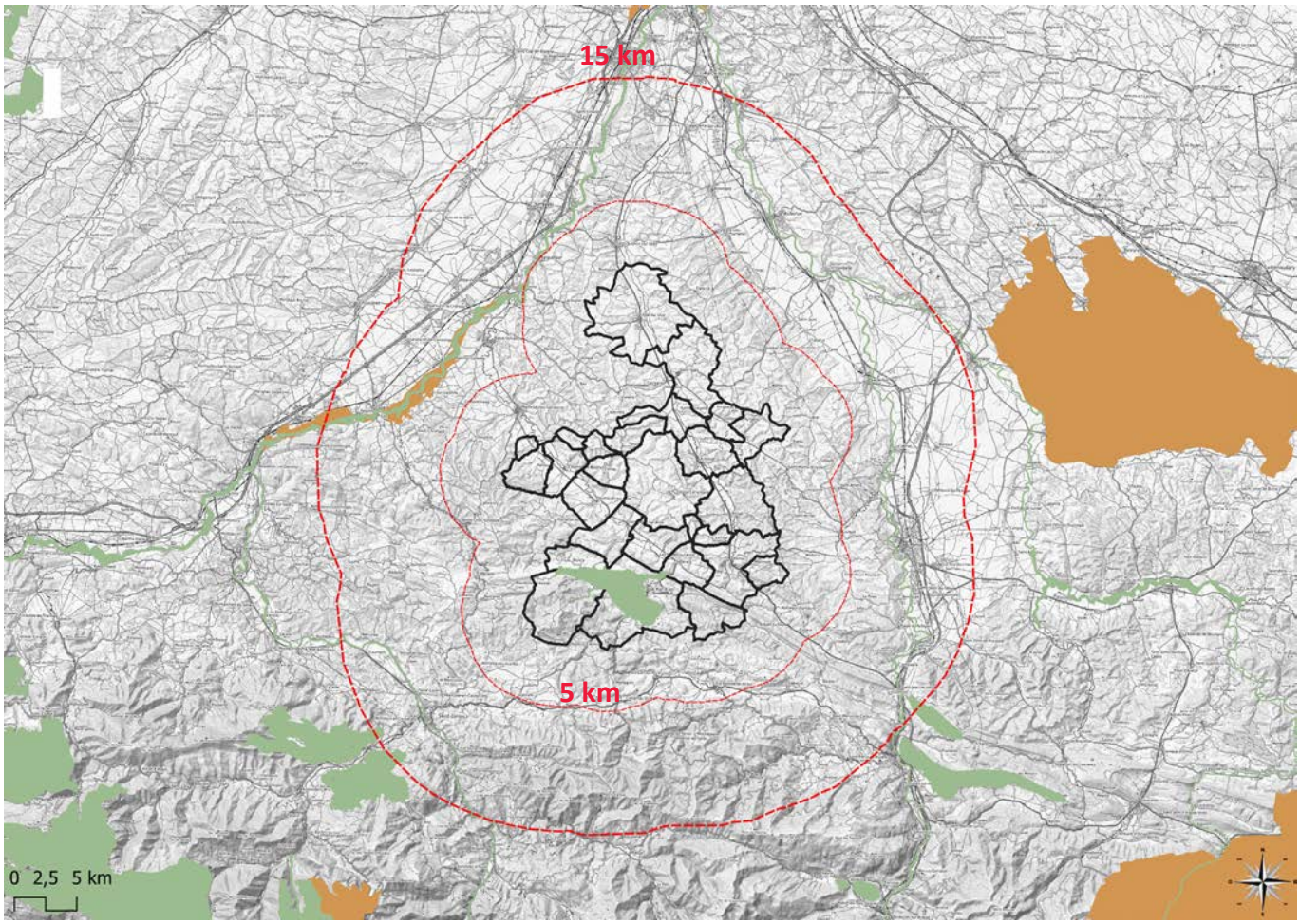



0
2,5
5 km
N
NO
NE
O
E
SO
SE
S

3

LES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

3.1. Les zones Natura 2000 concernées



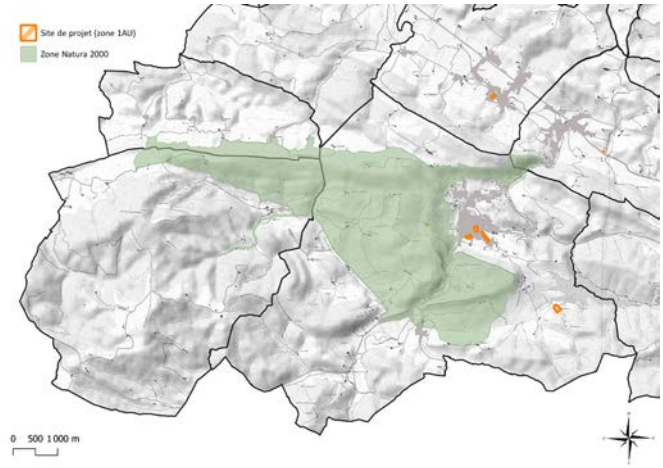
Zones Natura 2000 autour de la CCAL

Natura 2000 Directive Oiseaux

Natura 2000 Directive Habitat

Type	Numéro	Intitulés	Milieux concernés
Inclus dans le périmètre			
Directive "Habitats"	FR7300841	Queirs du Mas d'Azil et de Camarade, grottes du Mas d'Azil et de la carrière de Sabarat	Pelouses sèches, steppes, forêt caducifoliées, prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées, Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana, Prairies améliorées, Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)
A proximité immédiate (dans un rayon de 5km autour de la CCAL)			
Directive "Habitats"	FR7301822	Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste	Eaux douces intérieures, Forêts caducifoliées, Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées, Forêt artificielle en monoculture, Autres terres arables
Directive "Habitats"	FR7300838	Grotte de Montseron fait l'objet d'un projet d'extension	Forêts caducifoliées, Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente
Directive "Oiseaux"	FR7312010	Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne	Cultures céréalières extensives, Autres terres arables, Eaux douces intérieures, Forêts caducifoliées, Prairies améliorées, Landes, Broussailles
A proximité (dans un rayon de 15km autour de la CCAL)			
Directive "Habitats"	FR7300836	Chars de Moulis et de Liqué, grotte d'Aubert, Soulane de Balaguères et de Sainte-Catherine, granges des vallées de Sour et d'Astien	Forêts caducifoliées, Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées, Pelouses sèches, Steppes, Landes, Broussailles
Directive "Habitats"	FR7300840	Grotte de Tourtouse fait l'objet d'un projet d'extension	Forêts caducifoliées, Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées, Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente
Directive "Habitats"	FR7300842	Pechs de Foix, Soula et Roquefixade, grotte de l'Herm	Forêts caducifoliées, Pelouses sèches, Steppes, Landes, Broussailles, Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées

3.2. Évaluation de l'impact du PLUi sur les zones Natura 2000 situées sur le périmètre de la CCAL



Périmètre de la zone Natura 2000

Surface totale	1 629 ha
Espèces emblématiques	Chauves souris, mammifère lié au milieu aquatique, poissons, crustacés, insectes coléoptères

Communes concernées :
Le Mas-d'Azil, Camarade, Montfa et Sabarat

Description	Les formations géologiques dominantes sont des roches sédimentaires composées de marnes et calcaires (Thanétien et Ilerdien) ainsi que de poudingues et de grès. Le site présente par ailleurs un intérêt sur le plan minéralogique, géologique et géomorphologique : anticlinal du Plantaurel, défilé de Cabaret, miroir de faille à tectoglyphes de la carrière de Sabarat, vestiges fossiles de dinosaures. Le relief est karstique ; il combine plateaux et vallées, les pentes sont marquées par endroits, l'altitude moyenne se situe entre 400 et 500 mètres et culmine à 603 mètres sur la crête du Plantaurel, au Nord. Grottes et galeries sont présentes partout et sont même une des caractéristiques du site. Le lit souterrain de l'Arize est une curiosité géologique et fut le haut-lieu d'une industrie préhistorique qui a donné son nom à une période du paléolithique supérieur : l'Azilien. Le site se situe au carrefour de 3 zones biogéographiques : méditerranéenne (77%), alpine (12%) et atlantique (11%). La sécheresse d'été est marquée. Les versants nord, humides, sont plutôt boisés ; les versants sud sont plus ouverts et forment la plus grande partie du site : landes et terrains cultivés s'y côtoient. Les milieux naturels remarquables se situent essentiellement sur ces versants Au sud du site, la rivière Arize traverse la chaîne du Plantaurel, elle serpente sur 1 km à une altitude de 300 m, elle est ici à mi-chemin de son parcours de 84 km des hauteurs du Séronais, Massif de l'Arize vers la Garonne. Elle reçoit 160 km d'affluents sur un bassin versant de presque 500 km². Elle présente les caractéristiques des cours d'eau en milieu karstique, à savoir des pertes et des résurgences d'eau ; elle devient souterraine sur quelques centaines de mètres. Des pertes circulent à 50 m sous le niveau de la grotte, sous un horizon argileux imperméable, avant de faire résurgence ; à l'est du site, elle traverse les gorges de Cabaret. Au sud-ouest du site, une partie du ruisseau de la Goutte est incluse dans le site Natura 2000. Une cinquantaine de mares sont répertoriées. Sur ce territoire, la mosaïque de milieux est majoritairement représentée par les espaces en herbe, que ce soient des pelouses sèches, des prairies de fauche ou des landes. Ce sont des milieux caractérisés par une végétation basse, avec des ensembles exceptionnels de pelouses sèches à orchidées.

Les principaux enjeux

⇢ Préservation des habitats :

Sur le site du Mas d'Azil, les enjeux sont clairement liés à la préservation de milieux agricoles ouverts : pelouses sèches, prairies de fauche et landes sèches. Ces habitats herbeux, reconnus d'intérêt communautaire, font la richesse de ce site tant par leur étendue que par leur bon état de conservation qui est à mettre en étroite corrélation avec la gestion agricole et pastorale des milieux. Les actions sur les espaces ouverts agro-pastoraux apparaissent comme prioritaires.

L'état de conservation des grottes en tant qu'habitats d'espèces, en particulier des chiroptères, est lié à l'absence d'intervention humaine. En effet, le dérangement est la cause principale de mortalité des chauves-souris. L'état à privilégier est la conservation en l'état des grottes renfermant des chauves-souris, en privilégiant les gîtes d'hibernation et de reproduction.

Sur le site, l'état de conservation des grottes non exploitées pour le tourisme est influencé par la fréquentation des visiteurs occasionnels et par les modifications du milieu liées à l'exploitation sur le site de la carrière de Sabarat. L'entrée de la grotte du haut a été détruite par l'exploitation de la carrière entre 1984 et 2010.

Concernant la grotte touristique du Mas d'Azil, l'état de conservation des salles fréquentées par le public est lié aux travaux d'aménagement et à la fréquentation touristique, tandis que l'état de conservation des salles non visitées est lié l'absence d'intervention humaine. Cette grotte n'est pas incluse dans le périmètre du site Natura 2000 car c'est une grotte exploitée pour le tourisme. Cependant, en accord avec l'exploitant (SESTA), la concertation a lieu autour de la démarche Natura 2000 pour la préservation des habitats et des espèces d'Intérêt Communautaire.

La rivière Arize traverse le site Natura 2000 sur un tronçon de 1 km. L'état de conservation de la rivière Arize reste à préciser, en tenant compte des menaces dont l'ampleur est à quantifier et à qualifier (défaut d'épuration, pollutions chimique et mécanique, actes délictueux),

Les mares inventoriées en 2004 n'étaient pas entretenues régulièrement. 5 d'entre elles ont fait entre 2004 et 2012 l'objet d'une restauration afin d'éviter leur comblement.

Les forêts sont stables et dans un bon état de conservation.

Sur le site, elles accueillent une flore diversifiée. Le pâturage en sous-bois, les arbres sénescents riches en dendro-microhabitats et l'abondance de bois mort offrent un intérêt écologique particulier pour les chiroptères arboricoles et pour les insectes coléoptères sapro-xylophages.

TYPE D'HABITAT	ENJEUX
Les milieux ouverts de basse altitude (prairies de fauche et linéaire boisé associé)	**+++**
Les milieux ouverts supra forestiers (pelouses, landes et milieux humides)	**+++**
Les milieux rocheux : grottes	**+++**
Les milieux aquatiques	++
Les milieux forestier	++
Les milieux rocheux : éboulis et falaises	+

Tableau de synthèse des enjeux par grands types d'habitat - Source : Document d'objectifs du site

⇢ Protection des espèces :

A l'échelle du site du Mas d'Azil, l'état de conservation de l'ensemble des chiroptères est dépendant de la qualité et de la quiétude des habitats de reproduction et d'hibernation, dont les grottes, et de la qualité des habitats pour la chasse dont les pelouses, prairies et lisières. A l'échelle de la région, les effectifs des chiroptères montrent des variations liées aux phénomènes migratoires vers d'autres sites. Enfin, la dynamique des populations des chiroptères est liée à des facteurs sanitaires épidémiques entraînant des variations de population ponctuelles ou plus ou moins cycliques. L'épisode de mortalité de 2013 sur plusieurs espèces dont le Minioptère de Schreibers sur le site du Mas d'Azil a amoindri les effectifs. En 2018, les populations n'ont pas retrouvé leur effectif antérieur. Cette mortalité n'a pas trouvé d'explication dans les analyses. Elle a pu découler des travaux d'aménagement de la grotte qui ont eu lieu entre 2011 et 2013, sans que cela soit avéré.

L'état de conservation de l'ensemble des chiroptères sur le site est inégal selon les espèces. Tandis que le Grand rhinolophe, le Petit rhinolophe et le Rhinolophe euryale montrent des tendances positives, le Minioptère de Schreibers, le Petit murin et le Grand murin montrent un fléchissement important de leur effectif. Ces 3 dernières espèces doivent faire l'objet d'un suivi important et de mesures de protection pour les maintenir dans un bon état de conservation sur le site. Plus généralement, le site du Mas d'Azil est un site d'importance nationale pour la préservation des chauves-souris. Il sera donc essentiel de continuer d'améliorer la connaissance sur ce groupe taxonomique afin de prendre en compte les chiroptères dans la gestion de ce site.

Connu sur le site jusque dans les années 90 (Arize autour de la grotte du Mas d'Azil), le Desman des Pyrénées n'a pas été détecté dans le cadre des actions du Plan National d'Action Desman (PNAD) et sa présence n'est plus avérée sur le site depuis près de 25 ans. Il semblerait que le site du Mas-d'Azil soit la limite nord de son aire de répartition sur le département. Le site natura 2000 est situé dans l'aire de présence potentielle et historique de l'espèce mais actuellement, par manque de prospection, les données sont insuffisantes et il n'y a aucune certitude sur la présence ou non de l'espèce ni sur l'état de ses populations.

Dans une dynamique d'extension de son aire de répartition à l'échelle départementale, l'état de conservation de la Loutre est jugé favorable.

La présence du Chabot, de la Lamproie de Planer, du Toxostome et du Barbeau méridional est avérée. L'état de leur population est peu connu.

L'écrevisse à pattes blanches est présente sur 3 ruisseaux à l'intérieur du périmètre et sur les cours d'eau en périphérie du site. Sur ces tronçons de cours d'eau, son état de conservation est bon. L'amélioraton de la qualité des eaux de l'Arize pourrait lui être favorable, tandis que la présence de l'Ecrevisse signal sur l'Arize en amont du site lui est défavorable.

Grâce à la qualité des habitats herbeux et forestiers et de la multitude des mares, les insectes d'IC du site, Cordulie à corps fin, Damier de la succise, Grand capricorne et Lucane cerfvolant, montrent un bon état de conservation.

TYPES D'ESPECES	ENJEUX
Les chiroptères	+++
Les espèces liées aux milieux aquatiques (Desman des Pyrénées, Loutre Chabot, Lamproie de Planer, Toxostome, Barbeau méridional, Ecrevisse à pattes blanches, Cordulie à corps fin)	++
Les insectes d'intérêt communautaire	+

Tableau de synthèse des enjeux par grands types d'espèces - Source : Document d'objectifs du site

⇢ Maintenir une agriculture durable :

La lutte contre la déprise agricole est une des grandes préoccupations de la chaîne pyrénéenne et de son piémont. Sur le site, les enjeux liés à la succession dans les exploitations est un enjeu important. Il est encore renforcé dans un contexte de difficultés du secteur agricole lié au marché de la viande et à la PAC qui favorise l'augmentation des surfaces des exploitations.

⇢ Accompagner le développement des activités touristiques en lien avec la préservation des ressources naturelles :

Sur l'impulsion de la Région et du Département, le tourisme est appelé à se développer sur le secteur Arize-Lèze comme en Ariège et en Occitanie. L'enjeu est de gérer les impacts de la fréquentation touristique du site :

- la bonne gestion de l'assainissement des eaux dans un contexte de pic de fréquentation estivale pour la qualité des eaux de la rivière Arize et le maintien des espèces aquatiques d'IC.
- le maintien du bâti ancien accueillant des chauves-souris en hibernation dans un contexte d'aménagement de sites d'hébergement
- la contractualisation entre les partenaires des principes de bonne gestion sur la Grotte du Mas d'Azil pour le maintien des sites de reproduction et d'hibernation des chauves-souris.

⇢ Enjeux de préservation des richesses naturelles et du cadre de vie :

L'enjeu est de favoriser l'équilibre entre les atouts et la richesse des habitats et des espèces de ce site Natura 2000 et les activités humaines. Dans une démarche de maintien de l'équilibre du territoire, les acteurs locaux souhaitent améliorer l'habitat et le cadre de vie des bourgs-centres dont Le Mas d'Azil, tout en se basant sur le capital en termes de biodiversité. Cela peut se traduire par la poursuite de la mise à niveau des équipements et de l'accueil des activités économiques et touristiques sur des zones spécifiques.

Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives du projet

Éviter

La zone est pratiquement entièrement couverte par un zonage N ou A évitant la constructibilité nouvelle et donc les atteintes aux milieux. Les milieux forestiers, premiers concernés sont entièrement zonés en N.

Réduire

Un seul secteur de projet est situé en zone Natura 2000, il s'agit de l'OAP n°26 du Cap Del Pouech visant à permettre l'aménagement d'hébergements touristiques en lien avec l'activité agricole.

Les terres sur lesquelles s'implante le projet ne sont plus cultivées et sont considérées comme non cultivables par la SAFER. L'emprise minime des roulottes et la possibilité de les déplacer permettent le maintien de prairies à cet endroit.

Aucun impact n'est à signaler sur les pratiques des parcelles voisines, la route permettant d'accéder à la parcelle étant déjà actuellement empruntée régulièrement par du public. Le projet peut au contraire représenter une ressource pour l'hébergement de main d'œuvre agricole en saison.

Donner la possibilité à l'exploitation de diversifier son activité aide à la pérennisation de l'activité.

L'implantation des roulottes et donc l'accueil du public se fera à proximité immédiate des bâtiments existants, où l'espace est déjà artificialisé et accueille du public.

Les roulottes sont des constructions légères, démontables, sans fondations, d'emprise minime et installées de manière saisonnière qui n'impliquent pas d'artificialiser les sols, ni de couper de la végétation et laissent la possibilité d'une régénération des sols saisonnière. Les boisements au contraire, représentent un potentiel pour apporter de l'ombre et de la fraîcheur à l'emplacement.

Compenser

3.3. Évaluation de l'impact du PLUi sur les zones Natura 2000 situées hors du périmètre de la CCAL

Impacts potentiels du PLUi sur les zones Natura 2000 situées à proximité de la CCAL

Les principaux impacts du PLUi de la CCAL sur des zones situées en-dehors de son périmètre pourraient être :

> L'atteinte aux corridors écologiques structurants situés entre deux zones Natura 2000 préservant des milieux similaires
> L'atteinte aux milieux situés en aval par la détérioration éventuelle de la qualité de l'eau
> L'atteinte aux milieux par la détérioration éventuelle de la qualité de l'air.

Mesures prises pour limiter l'impact du PLUi sur les zones Natura 2000 situées à proximité de la CCAL

1. Les corridors écologiques

Éviter

Les milieux à enjeux pour les zones Natura 2000 situées à proximité (milieux boisés, ripisylves, prairies) font l'objet d'un classement en zone A ou N encadrant strictement la constructibilité et évitant l'impact sur les milieux.
Les principaux corridors liés aux cours d'eau, qui constituent les corridors structurants du territoire, font l'objet d'une protection spécifique via une prescription graphique qui interdit la constructibilité dans leurs ripisylves et espaces fonctionnels.
Les secteurs de projet ont été déterminés pour éviter d'impacter ces corridors. Les ruptures d'urbanisation ont été préservées afin de garantir les espaces de circulation des espèces.

Réduire

Le règlement écrit prévoit de maintenir des espaces plantés hors construction et espaces de stationnement. Le rôle des jardins végétalisés est essentiel dans la circulation des espèces au sein du tissu urbain.

Compenser

Afin de réduire l'impact des aménagements sur la faune des milieux dans lesquels s'inscrivent les secteurs de projet, les OAP sectorielles et thématiques prévoient un traitement spécifique des zones de transition entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels en veillant à proposer des bordures végétales permettant de réduire l'impact lumineux et sonore des activités humaines. Ces bordures constituent autant d'espaces de circulation nouveaux pour les espèces locales.

2. Les atteintes à la qualité de l'eau

Éviter

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, pose le cadre de la gestion des eaux dans les projets afin de limiter l'impact des usages sur l'eau en règle générale.
Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et 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. Un coefficient de pleine terre est imposé pour les grandes parcelles pour limiter l'impact des nouvelles constructions.

Les OAP sectorielles et thématiques complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour éviter la pollution des sols et de l'eau dans la gestion des eaux usées et des éventuelles pollutions (parkings...)

■ Réduire

Le règlement graphique limite la constructibilité en-dehors des espaces urbains afin de limiter les effluents qui pourraient impacter la ressource en eau. 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.

2. Les atteintes à la qualité de l'air

■ Éviter

Le règlement graphique identifie les maillons pour compléter le maillage cyclable sur le territoire et ainsi éviter des émissions de gaz polluants par le report modal.

■ Réduire

Le règlement écrit prévoit aussi le développement du stationnement vélo afin de favoriser le report modal.
Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour l'amélioration du parc.
L'OAP thématique "Biodiversité" préconise des principes de constructions permettant d'améliorer la performance énergétique des nouveaux bâtiments et ainsi réduire l'usage d'énergies polluantes.

☐ Compenser

4

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas un document isolé mais participe à un engrenage plus complexe et plus complet de nombreux documents et législations. À ce titre, le PLUi doit s'assurer de sa compatibilité avec les différents documents supra-communaux et annexes et cette partie s'attache donc à démontrer, en complément de ce qui a été explicité dans les chapitres précédents, en quoi les mesures édictées et défendues dans le PLUi sont compatibles et s'imbrique dans les mesures recherchées des autres documents et projets généraux.

4.1. LA LOI MONTAGNE

La loi Montagne et sa modernisation fonctionne comme un pacte entre l'Etat et ses territoires de montagne, afin de fixer des objectifs et doit comporter des dispositions afin de préserver :

- les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares.

Plusieurs principes et dispositions viennent donc cadrer les orientations du territoire d'Arize Lèze et se retranscrivent dans les règles et dispositions du PLUi. Les communes du Sud du territoire (Le Mas-d'Azil, Gabre, Camarade, Sabarat et Montfa) s'adaptent à la Loi Montagne mais ici sont présentées succinctement quelques spécificités notables.

Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Les articles L.122-5 et L.122-6 du Code de l'Urbanisme stipulent que :
« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipement publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et de réseaux ».

Ainsi :

- la limite des zones à urbaniser doit se trouver en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
- la zone à urbaniser doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLUi, compatible avec les principes énoncé par la loi Montagne, définissant : l'organisation générale de la zone, la densité, les caractéristiques traditionnelles de l'habitation ;
- la zone à urbaniser doit être une vraie greffe sur l'existant.

Sa traduction dans le PLUi

Comme explicité dans le Chapitre D du présent document, la délimitation des zones urbaines s'est faite au regard d'une réalité de terrain considérant l'urbanisation selon différents **critères sélectionnés au préalable. C'est à partir de ces critères** que les premières enveloppes urbaines ont pu être déterminées, faisant fi du zonage identifié dans les documents d'urbanisme antérieurs. À cela, un travail de mise à jour a été mené afin de considérer les manques potentiels, que ce soit concernant les PA et PC d'ores et déjà accordés mais non représentés sur le cadastre.

À partir de ces secteurs d'urbanisation composant les villages et hameaux, la Loi Montagne indique la nécessité du principe d'extension de l'urbanisation en continuité. Le territoire a donc définit des zones « A urbaniser » 1AU d'ordre prioritaire en continuité des espaces urbanisés existants.

Les exceptions

L'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme permet plusieurs exceptions au principe d'extension de l'urbanisation :

- Discontinuité autorisée dans le PLUi sous réserve de la réalisation d'une étude. Lorsque le PLUi comporte une étude de discontinuité justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

L'annexe du rapport de présentation reprend en totalité les études de discontinuité appliquées au territoire dans le cadre de demandes de dérogation au principe de continuité.

Tel qu'exprimé à l'article L122-7 du CU, trois projets n'étant pas situé en continuité de l'urbanisation existante ont nécessité une étude de demande dérogatoire :

- Projet associatif à Sabarat
- Projet agri-touristique au Mas-d'Azil,
- Projet éco-touristiques au Mas-d'Azil.

À ce titre, ces secteurs situés en discontinuité de l'urbanisation sont passés devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour approbation le 30 Janvier 2024. Les secteurs ont tous reçus un avis favorable.

4.2. LE SRADDET OCCITANIE

Le territoire d'Arize Lèze est inclus dans le périmètre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), qui a été adopté par l'Assemblée régionale le 30 Juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022.

Un des objectifs principaux du SRADDET est de tendre vers l'égalité et l'aménagement des territoires, mais aussi vers plus de développement durable et d'accessibilité. Il définit des objectifs et des règles générales se rapportant à une stratégie régionale. À ce titre, il impose ses objectifs et ses règles aux documents de planification infrarégionaux tel que le PLUi, avec deux niveaux de prescriptivité : la prise en compte des objectifs et la compatibilité avec les règles.

Le SRADDET est composé de 27 objectifs thèmatiques détaillés dans un rapport et découlant de cette stratégie territoriale en réponse à des enjeux identifiés dans le diagnostic. De ces 27 objectifs émerge un second document, un fascicule, regroupant les 32 règles générales qui ont une valeur prescriptive. Les règles peuvent être assorties de documents graphiques et de mesures d'accompagnement dépourvus de tout caractére contraignant.

Ce sont ces règles et objectifs, en lien avec le territoire, qui sont appréhendés ici afin d'assumer leur bonne prise en compte dans le cadre du PLUi.

Les règles du jeu pour répondre à l'axe du rééquilibrage régional

- Des solutions de mobilité pour tous

Le PLUi permet de développer les alternatives à la voiture en complétant le maillage de mobilités douces sur le territoire. De plus, la majorité de l'accueil de nouveaux ménages doit s'établir au sein des quatre polarités disposant de l'offre de commerces et services afin de limiter les déplacements sur le territoire et les rendre accessibles pour le plus grand nombre.

- Des services disponibles sur tous les territoires

Le PLUi s'attache à définir, dès le PADD, une armature urbaine qui distingue chaque typologie de commune et définit donc les communes pôles, sites privilégiés pour l'installation de nouveaux services.

- Des logements adaptés aux besoins du territoire

Le PLUi, impulsé par son PADD, a dessiné la projection de la production de logement en considérant avant toute chose le développement urbain sur des surfaces déjà imperméabilisées, bâties ou non pour limiter la consommation d'espace mais aussi et surtout l'imperméabilisation nouvelle de sols.

- Un rééquilibrage du développement régional

Le projet de PLUi vise également à diversifier l'offre de logements existant sur le territoire pour répondre aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles.

- Des coopérations territoriales renforcées

Les communes ont été largement associées à l'élaboration du projet de PLUi.

Les règles du jeu pour répondre à l'axe d'un nouveau modèle de développement

- Réussir le Zéro Artificialisation Nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040

La question de la lutte contre l'étalement urbain mais surtout de consommation de l'espace au sens large est abordée de manière à souligner la nécessité de participer à l'objectif régional de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers de 50% à l'horizon 2030 et notamment à travers la réduction de la consommation d'espace observée par habitant. Avec 39 hectares projetés à la consommation sur le territoire d'Arize-Lèze d'ici à 2030, ce sont près de plus de 47 % de consommation d'espace en moins comparativement à la période précédente, soit de quoi participer activement à l'effort régional.

- Atteindre la non perte nette de biodiversité

La biodiversité représente le coeur du diagnostic territorial du PLUi et se trouve naturellement au centre du PADD. Plusieurs outils du PLUi sont mobilisés pour assurer le

maintien des réservoirs et des continuités écologiques (OAP "Biodiversité", L151-23 du CU, Zonage A et N, ...).

En vue de préserver la nature en ville mais aussi de conserver des perspectives sur ce grands cadres naturels qui encadrent les communes, des espaces naturels ou jardinés ont été préservés en zone Nj, en coeur d'îlot ou en périphérie d'urbanisation.

La majorité des espaces agricoles déclarés ont été défendus pour s'assurer du maintien et de la pérennisation des activités de fond de vallée et des activités de pâturage, à travers un zonage A principalement.

- La première région à énergie positive

Le projet de PLUi a identifié deux secteurs privilégiés de développement des énergies renouvelables sur les communes de Lézat-sur-Lèze et de Daumazan-sur-Arize. Les sites actuellement ciblés l'ont été pour des raisons d'opportunité foncière puisqu'il s'agit de fonciers publics, de bonne exposition, mais aussi de faible valeur agronomique et d'absence d'impact visuel.

- Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau

Les risques naturels font partie intégrante de ce territoire de Vallées, à commencer par les risques liés à l'eau et donc aux inondations, régit par plusieurs PPR et ceux-ci sont retranscrit dans le PLUi. En effet, les PPR ont été annexé au document d'urbanisme et rappelé au règlement écrit pour s'assurer d'une prise en compte perpétuelle. Le règlement graphique, pour sa part, identifie les zones de risques.

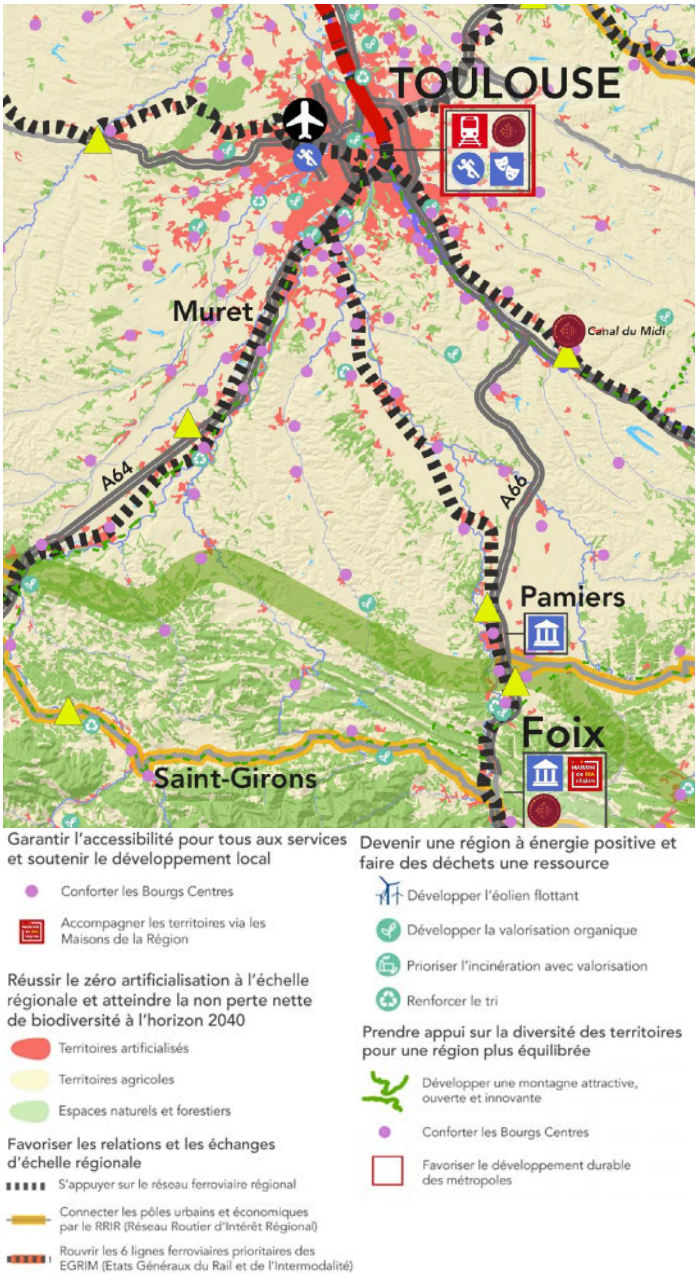
La question de l'eau a été traitée sous des angles multiples et en fonction des données disponibles, mises à jour et amendées par la collectivité et réactualisées à partir des arrêtés et des estimés quantitatifs.

- Un littoral vitrine de la résilience

Ces règles ne concernent pas le territoire puisqu'il ne dispose pas de littoral.

- Réduire la production des déchets avant d'optimiser leur gestion

La gestion des déchets est intégrée au projet de PLUi, une notice se trouve en annexe du PLUi.



Extrait de la carte synthétique du SRADDET zoomé sur le territoire, source : SRADDET Occitanie

OBJECTIFS DU SRADDET	COHÉRENCE DU PLU
Le défi de l'attractivité : pour accueillir bien et durablement	
Favoriser le développement et la promotion sociale	Le PLUi permet une diversification de l'offre de logement, les OAP thématiques et sectorielles donnent des préconisations concernant cette diversification des formes urbaine. Sur l'OAP de Damazan-sur-Arize, il est demandé 30 % de logements sociaux. Il convient de noter la difficulté du territoire pour attirer des porteurs de projet, y compris les bailleurs sociaux.
Concilier développement et excellence environnementale	Le développement est privilégié sur les espaces déjà urbanisés. Ainsi de nombreux espaces constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ont été reclassés en zones naturelles ou agricoles.
Devenir une région à énergie positive	Le PLUi ne met aucun frein à l'aménagement de structures de production d'énergies renouvelables. De plus, deux zones dédiées à la production d'énergies renouvelables sont identifiées dans le document.
Le défi des coopérations : pour renforcer les solidarités territoriales	
Construire une région équilibrée pour ses territoires	L'une des clés d'un territoire équilibré est de soutenir le dynamisme des centres-bourgs et villages structurants. Le PLUi encourage la densification des centres, des bourgs et des villages existants pour éviter l'étalement urbain et optimiser les infrastructures et services publics. Le PLUi définir des règles d'urbanisation limitant la dispersion des constructions en milieu rural et encadrant les nouvelles zones d'habitat. Il favoriser la réhabilitation du bâti existant (anciennes fermes, bâtiments sous-utilisés) plutôt que la construction ex nihilo en périphérie. Le PLUi permet de concilier développement urbain maîtrisé, préservation des ressources naturelles et agricoles, mobilité durable et vitalité économique , garantissant ainsi un aménagement harmonieux du territoire.
Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales	L'intégration des territoires ruraux dans les dynamiques régionales passe par leur capacité à attirer et à maintenir des habitants et des activités économiques. Le PLUi encourage un habitat diversifié et accessible , adapté aux besoins des familles, des jeunes actifs et des personnes âgées, afin de renforcer la mixité sociale et d'éviter l'exode rural. Des mesures sont également prises dans le PLUi pour soutenir l'activité agricole.
Partager et gérer durablement les ressources	La définition d'un coefficient d'espace de pleine terre facilite l'infiltration des eaux pluviales et permet de protéger la ressource en eau.

Cohérent

Partiellement cohérent

Non cohérent

Non concerné

Le défi du rayonnement : pour un développement vertueux de tous les territoires	
Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires	/
Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux	/
Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique	Le PLUi d'Arize Lèze en réduisant les zones U, en favorisant le renouvellement urbain et la densification, la végétalisation et les mobilités douces permet de répondre aux enjeux du changement climatique.

Cohérent

Partiellement cohérent

Non cohérent

Non concerné

4.3. SDAGE du bassin Adour Garonne

Parmi les documents supra communaux, le PLUi se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de la qualité et de la quantité des eaux définis dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour Garonne 2022-2027. Une mise à jour du SDAGE engagée en 2018 pour aboutir à une adoption par le comité de bassin le 10 mars 2022 en vue de sa mise en œuvre jusqu'en 2027.

L'état des lieux 2019 montre une amélioration de l'état des eaux démontrant l'efficacité des plans d'actions engagés et de la mobilisation de tous les acteurs de l'eau pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin.

50% de masses d'eau superficielles sont en bon état écologique (contre 43 % lors du dernier exercice en 2013).

Toutefois, l'état des lieux révèle aussi les problématiques prégnantes du bassin :

- ⇢ les masses d'eaux souterraines dégradées représentent près de 35% de sa surface,
- ⇢ 3 sources de pression encore importantes : les pollutions diffuses liées à l'utilisation des pesticides et l'excès d'azote, et leur impact notamment sur les eaux souterraines, la performance insuffisante des réseaux et de certaines stations d'épuration, ainsi que les altérations de l'hydromorphologie des cours d'eau.

Le SDAGE est organisé autour de 4 grandes orientations :

Orientation A – Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE

- La définition dans le règlement d'une emprise au sol des constructions et d'une surface minimale de pleine terre permettent de limiter l'imperméabilisation des sols à la fois dans les zones urbaines et à urbaniser mais également dans tous les STECAL identifiés en zone agricole et naturelle.
- Le règlement prévoit des prescriptions permettant la sauvegarde des zones humides et la protection des cours d'eau.

Orientation B – Réduire les pollutions

- La préservation des milieux aquatiques a été prise en compte à la fois dans le choix de localisation des secteurs destinés à être urbaniser, en favorisant des situations n'impactant pas de cours d'eau, mais également dans la partie écrite du règlement en imposant un recul aux constructions vis à vis des cours d'eau.

Orientation C – Agir pour assurer l'équilibre quantitatif

- Les gestionnaires de la ressources en eau ont été associées tout au long de l'étude afin de s'assurer de la bonne desserte des secteurs de projet.

Orientation D – Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

- Les zones humides identifiées sur le territoire font l'objet de prescriptions permettant leur protection.
- Les risques d'inondation ont été pris en compte dans le règlement par le choix de localisation des secteurs qui y sont soumis, en dehors des zones soumises à ce risque, mais également par la définition d'orientations visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau, …

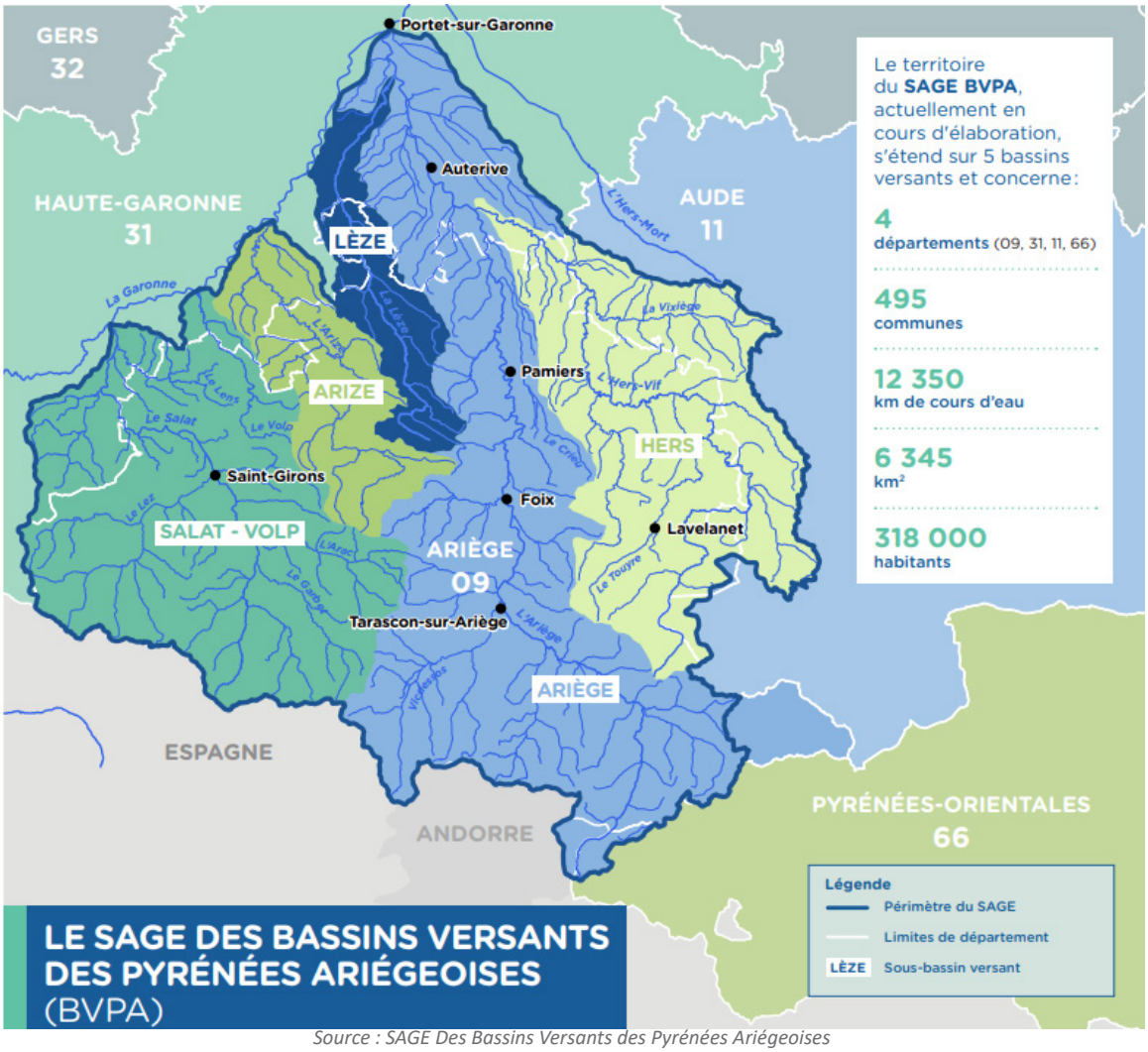
4.4. SAGE DES BASSINS VERSANTS DES PYRÉNÉES ARIÉGEOISES

Le Schéma d'Aménagement **de** de Gestion de l'Eau (SAGE) des bassins versants des Pyrénées Ariégeoises définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux et aux problématiques locaux afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et à vocation à favoriser un développement durable des usages.

Le territoire du SAGE est de 6 345 km², il couvre 5 bassins versants impliquant 4 départements (Ariège, Haute Garonne, Aude et Pyrénées Orientales), 22 EPCI et 495 communes et représente 318 000 habitants.

Les 5 objectifs identifiés concernent le partage de l'eau, l'espace alluvial, la biodiversité, la satisfaction des besoins humains fondamentaux ainsi que les enjeux sanitaires et l'activité économique du territoire.

Ce document est toujours en cours d'élaboration.



Source : SAGE Des Bassins Versants des Pyrénées Ariégeoises

Le partage de l'eau

La connaissance de l'état de la ressource s'est améliorée au fils des ans. Le PLUi prévoit de protéger les Lacs présents sur le territoire afin de maintenir ces réservoirs locaux (ex: lac de Mondely, lac de Filheit, ...).

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, pose le cadre de la gestion des eaux dans les projets afin de limiter l'impact des usages sur l'eau en règle générale.

La qualité de l'eau

Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et 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. Un coefficient de pleine terre est imposé pour les grandes parcelles pour limiter l'impact des nouvelles constructions.

Les OAP sectorielles complètent au besoin le règlement écrit pour préciser les mesures à prendre en compte pour éviter la pollution des sols et de l'eau dans la gestion des eaux usées et des éventuelles pollutions (parkings...)

Le règlement graphique limite la constructibilité en-dehors des espaces urbains afin de limiter les effluents qui pourraient impacter la ressource en eau. 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.

La protection de la biodiversité

L'ensemble des éléments constituant la trame verte et bleue locale ont été protégée dans la projet, ils font l'objet d'un classement en zone Naturelle ou ils sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme limitant la constructibilité et ainsi les atteintes au milieu.

Les secteurs de projet ont été déterminé afin d'éviter l'atteinte aux milieux boisés.

L'OAP "Biodiversité" vient préciser les attentes en terme d'aménagement afin de protéger la biodiversité locale.

La prévention des risques

Le territoire ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation des les secteurs exposés à un risque connu avec un aléa moyen ou fort. Les périmètres de projet ont été adaptés en conséquence.

Le règlement écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et 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. Les OAP thématique "Biodiversité" et "risques naturels et résilience" visent à limiter l'artificialisation du territoire pour ne pas aggraver les risques existants.

Le maintien des activités économiques liées à l'eau

- Le projet de PLUi prévoit le maintien et le développement des activités agricoles.
- À proximité de certains lac, l'offre touristique est renforcée : Lac du Carla Bayle, de Saint-Ybars et de Filheit.



4.5. SRCE Midi-Pyrénées

Thème A - Amélioration des connaissances
Le règlement du PLUi Arize Lèze n'est pas concerné par les objectifs définis dans ce thème du SRCE Midi-Pyrénées

Thème B - L'intégration de la TVB aux différentes échelles de planification du territoire
La trame verte et bleue identifiée par le SRCE Midi-Pyrénées a été prise en compte dans le choix de localisation des zones à urbaniser.

Les milieux aquatiques ont été pris en compte à la fois lors de la localisation des zones à urbaniser et sur l'impact du développement urbain sur les cours d'eau. De plus, le règlement impose un recul minimal de 10 mètres à toutes les constructions vis-à-vis des berges des cours d'eau afin d'assurer leur protection.

Le règlement graphique définit des éléments de la trame verte et bleue à préserver (haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides, ...). Ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit afin d'assurer leur sauvegarde.

Thème C - L'amélioration de la perméabilité des obstacles aux continuités écologiques
Le règlement impose un recul minimal de 10 mètres à toutes les constructions vis-à-vis des berges des cours d'eau.

Afin de réduire l'impact des aménagements sur la faune des milieux dans lesquels s'inscrivent les secteurs de projet, les OAP sectorielles et thématiques prévoient un traitement spécifique des zones de transition entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels en veillant à proposer des bordures végétales permettant de réduire l'impact lumineux et sonore des activités humaines. Ces bordures constituent autant d'espaces de circulation nouveaux pour les espèces locales.

Thème D - La conciliation entre activités économiques et TVB
Le PLUi définit des espaces de développement d'activités économiques en limitant leur impact sur la trame verte et bleue locale.

Thème E - Le soutien des acteurs et des territoires dans la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
Plusieurs éléments de la TVB ont été protégés : haies, cours d'eau, masse boisées, zone humide, ...

Thème F – Le partage de la connaissance sur la TVB
Le PLUi identifie clairement les élement de la TVB facilitant ainsi son identification par les administrés lorsque ceux-ci consulteront les pièces réglementaires du PLUi.

Thème G – Le dispositif de suivi et d'évaluation
Le PLUi définit des indicateurs de suivi et d'évaluation.

4.6. CHARTE DU PNR DES PYRÉNÉES ARIÉGEOISES

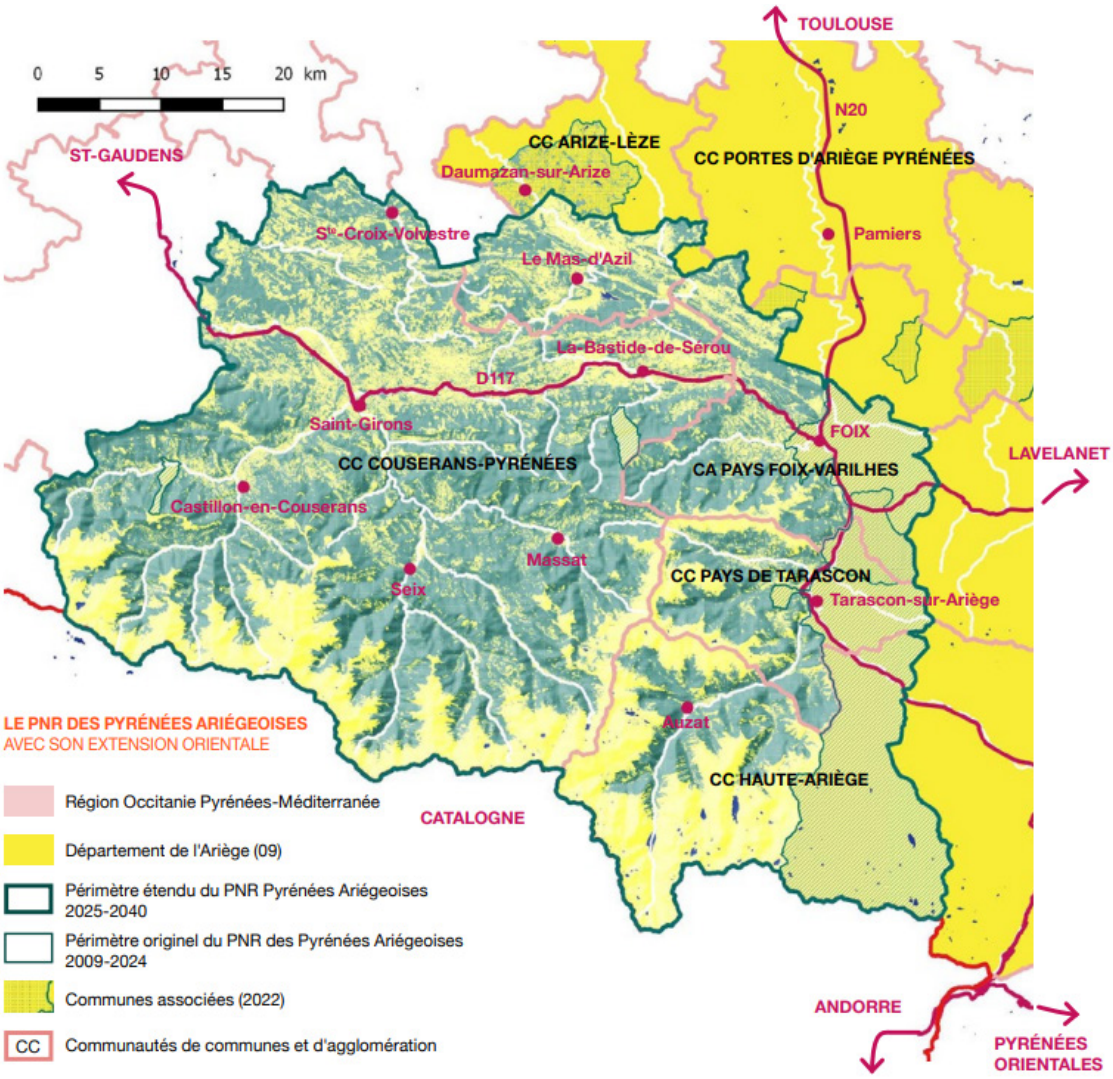
Le Parc a été créé en 2009 sur 164 communes des Pyrénées Ariégeoises, pour la richesse et la diversité de leurs patrimoines naturels, culturels et humains.

Il couvre 8 communes d'Arize Lèze : Campagne-sur-Arize, Montfa, Camarade, Les Bordes-sur-Arize, Sabarat, Pailhès, Gabre, le Mas-d'Azil. La superficie totale du Parc est ainsi de 283 000 hectares.

Les communes faisant partie du périmètre du PNR ont signé la Charte du Parc. Une nouvelle charte 2025-2040 est en cours d'élaboration. L'analyse suivante se base sur le projet publié en novembre 2022.

Le projet de Charte s'articule autour de 3 ambitions pour répondre aux défis du territoire déclinées en 11 orientations et 29 mesures présentées en fiches :

- Le capital humain, clé de voute du territoire
- Les Pyrénées Ariégeoises au coeur des enjeux du XXIème siècle
- Un territoire responsable de ses ressources



Source : PNR des Pyrénées Ariégeoises

⇢ **Le capital humain, clé de voute du territoire**

- *Mettre la connaissance au coeur des réflexions et des actions collectives*

La concertation mise en place sur le diagnostic a permis la diffusion des informations, notamment sur l'**état initial** de l'Environnement qui a mis en évidence les travaux réalisés par le Parc sur la Trame Verte et Bleue locale.

- *Développer l'éducation, la formation et la professionnalisation*

Les communes facilitent et encouragent l'accès pour leurs écoles à l'offre pédagogique du Parc, mais le PLUi n'a que peu de prise sur ces dispositions éducatives.

- *Conforter l'attractivité des Pyrénées Ariégeoises*

Les espaces touristiques du territoire d'Arize Lèze **reflètent** les **périmètres** d'exploitation déjà en vigueur de ces sites touristiques, à quoi s'ajoutent deux demandes de zone 1AUL. L'ensemble consiste en une offre touristique cohérente et représentative d'un tourisme spécifique lié aux campings, au tourisme vert. Ces sites participent à renforcer l'attrait et la découverte du PNR.

⇢ **Les Pyrénées Ariégeoises au coeur des enjeux du XXIème siècle**

- Répondre au défi du changement climatique

Le défi du changement climatique a été pris en compte dans le projet de PLUi, plusieurs mesures ont été prises pour limiter l'impact du projet : Le **règlement** écrit prévoit de limiter l'artificialisation des sols et 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.
L'OAP thématique "biodiversité" préconise des principes de constructions permettant de réduire l'impact des hausses de températures dans les nouvelles constructions.

- *Déployer une coopération intégrée et portée par les habitants*

La Charte du Parc fait de la participation des citoyens un enjeu central en reconnaissant l'importance des questions de développement culturel, d'éducation à l'environnement et au territoire. Les habitants ont également été à l'élaboration du PLUi (cf bilan de la concertation).

- *Instaurer et soutenir un modèle économique durable, sobre et solidaire*

Le PLUi n'a pas beaucoup d'emprise sur cette thématique de la charte du PNRV si ce n'est que des espaces dédiés sont destinés à l'accueil d'entreprises locales et donc à la valorisation du savoir-faire dans le développement économique de la région.

⇢ **Un territoire responsable de ses ressources**

- *Confirmer les paysages comme atout principal des Pyrénées Ariégeoises*

La défense du paysage se lit aussi dans l'OAP "Intégration des bâtiments agricoles" où des mesures sont préconisées quant à la bonne intégration des bâtiments agricole. De plus, le PLUi cherche à préserver l'identité du Parc par la valorisation du patrimoine bâti via des prescriptions et l'aménagement durable des espaces publics.
Le PLUi a souhaité réintégrer pleinement les arbres isolés, les linéaires de haies et d'arbres marquants qui sont les membres indispensables du paysage. Chacune de ces entités est donc identifiée et connait des dispositions réglementaires relatives à leur statut afin de s'assurer d'un maintien de ces éléments.

- *Stopper l'érosion de la biodiversité*

Cette disposition vise à inventorier les richesses locales, que ce soit en terme de faune ou de flore, de zones humides ou d'espèces à préserver. En ce sens, la majeure partie des territoires communaux ont été placés en zone A ou N afin de garantir une poursuite de l'état du patrimoine naturel.

- *Garantir une ressource en eau de qualité tout en maîtrisant ses usages et sa gestion*

Plusieurs mesures permettent de participer à cette orientation, à commencer par la recherche d'un fonctionnement hydraulique satisfaisant, en ce sens que le PLUi tend à faire appliquer les préconisations du SAGE et s'impliquent dans la poursuite de ses actions dès le PADD.
En appui du PLUi, nombre de dispositions permettent de maintenir les cours d'eau dans un bon état écologique, de préserver les berges et les lits, de limiter les projets à leur proximité et de souligner leur qualité paysagère et écologique forte en tant que milieu naturel central du territoire.

- Garantir un usage économe et équilibré de l'espace

L'un des enjeux principaux du PLUi a été la réduction de la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie afin de répondre au cadre législatif. La définition des zones urbaines et à urbaniser a été réfléchi sous le prisme de la sobriété foncière. Ainsi, plus de la moitié de l'accueil de nouveaux logements s'effectue au sein des zones déjà artificialisées.

- *Organiser la production de valeur ajoutée dans une approche multifonctionnelle de la forêt*

La gestion des forêts ne relève pas d'une compétence du PLUi mais il reste néanmoins que ce document d'urbanisme s'est attaché à maintenir les espaces boisés en zone N. Le couvert végétal a été fortement traité dans les OAP, notamment thématique, avec une volonté de maintien des entités boisées et l'encouragement au développement de sujets locaux.

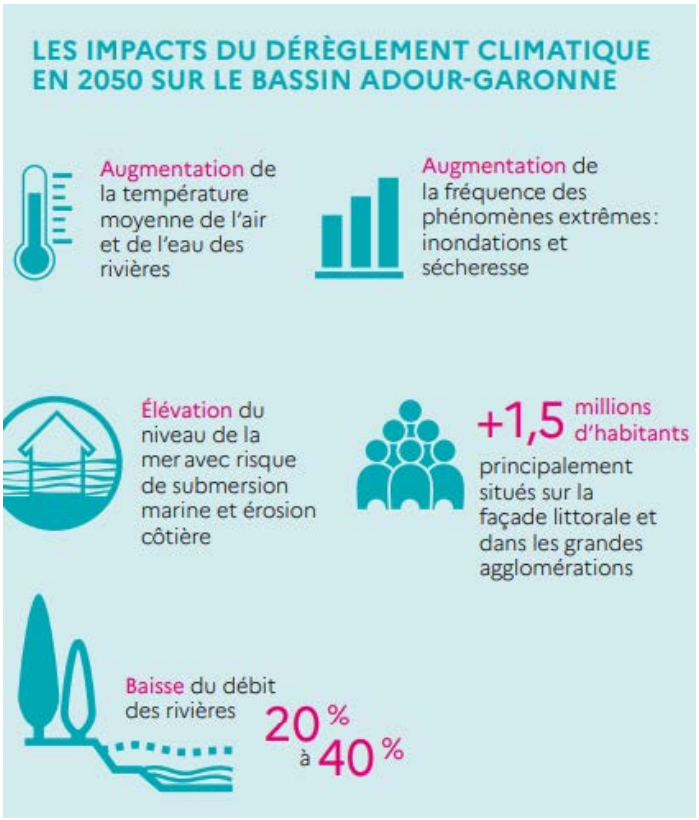
4.7. Plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne est un document stratégique qui définit les orientations et les actions à mettre en place pour réduire la vulnérabilité des territoires face aux inondations. Élaboré dans le cadre de la directive européenne sur les inondations de 2007 et en cohérence avec les politiques nationales de gestion des risques, il s'applique à l'ensemble du bassin hydrographique d'Adour-Garonne, qui couvre une grande partie du sud-ouest de la France, incluant notamment des cours d'eau majeurs comme la Garonne, l'Adour et leurs affluents.

Ce plan vise à limiter les conséquences des inondations sur la population, l'économie, l'environnement et le patrimoine culturel en intégrant des mesures adaptées aux différents types de crues : débordements de cours d'eau, remontées de nappes phréatiques et ruissellements urbains. Il repose sur trois grands objectifs : améliorer la connaissance et la culture du risque, renforcer la résilience des territoires en réduisant leur vulnérabilité et limiter l'impact des inondations en agissant sur l'aménagement du territoire et la gestion des milieux aquatiques.

Dans sa mise en œuvre, le PGRI mobilise les collectivités locales, les services de l'État, les gestionnaires de l'eau et les acteurs économiques afin d'articuler les politiques publiques avec les enjeux locaux. Il prévoit des actions comme l'amélioration des systèmes d'alerte et de surveillance, la restauration des zones d'expansion des crues pour favoriser l'écoulement naturel des eaux et la réduction de l'imperméabilisation des sols. L'aménagement du territoire est un levier essentiel pour limiter l'exposition des populations et des infrastructures, notamment à travers l'intégration des risques d'inondation dans les documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le territoire d'Arize-Lèze, situé dans le bassin versant de la Garonne, est directement concerné par les enjeux du PGRI, notamment en raison des risques liés aux débordements des rivières locales et aux épisodes de ruissellement intense. La mise en place de solutions fondées sur la nature, comme la préservation des zones humides et la restauration des ripisylves, permettrait de renforcer la résilience du territoire face aux crues. L'application des orientations du PGRI dans les politiques locales d'aménagement et de gestion de l'eau est donc essentielle pour limiter les dommages liés aux inondations tout en assurant un développement territorial durable.



OBJECTIFS DU PGRI	COHÉRENCE DU PLU
Veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques…)	Le PLUi d'Arize Lèze en réduisant les zones U, en favorisant le renouvellement urbain et la densification, la végétalisation et les mobilités douces permet de répondre aux enjeux du changement climatique.
Poursuivre le développement des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes	/
Poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés	L'OAP thématique "risque Naturel et résilience" facilite la connaissance du risque et sa prise en compte dans les projets d'Aménagement en définissant des principes d'aménagements à intégrer pour chaque projet.
Poursuivre l'amélioration de la préparation à la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	/
Réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires	L'OAP thématique "risque Naturel et résilience" facilite la connaissance du risque et sa prise en compte dans les projets d'Aménagement en définissant des principes d'aménagements à intégrer pour chaque projet. Aucun secteur de développement (zone AU et changement de destination) n'a été identifié dans les zones à risques fort des PPRi.
Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements	Des dispositions réglementaires du PLUi visent à limiter l'imperméabilisation du territoire (coefficient de pleine terre, place de stationnement végétalisée, OAP Biodiversité...) pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.
Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions	/

Cohérent

Partiellement cohérent

Non cohérent

Non concerné

5

LES INDICATEURS DE SUIVI

Thématique	Incidence	Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Le socle géologique et le climat	**Incidence 1 : Exposition des populations face aux risques naturels**	Nombre de constructions neuves dans un secteur de risque	Annuel	Sit@del/Service ADS
	Incidence 2 : Adaptation au changement climatique	Prise de température dans les secteurs nouvellement construits et températures moyennes Suivi quantitatif des précipitations	5 ans	MétéoFrance et mesure sur place
	Incidence 3 : Précarité énergétique	Nombre de logements concerné par dossier d'amélioration de l'habitat	Annuel	Intercommunalité
	Incidence 4 : Artificialisation des sols	Surface complémentaire en hectares	Annuel	PLUi et MOS
L'air et l'eau	**Incidence 5 : Qualité de la ressource en eau**	Suivi de la qualité de la ressource en eau	5 ans	SDAGE, SAGE
	Incidence 6 : Quantité de la ressource en eau	Suivi de la quantité de la ressource en eau	5 ans	SDAGE, SAGE
	Incidence 7 : Performance des réseaux	- Rendement des réseaux d'eaux (%) - Conformité des ANC (%)	2 ans	SMDEA/SPANC
	Incidence 8 : Qualité de l'air	Épisode de pollution et concentration des polluants	Annuel	ATMO Occitanie
	Incidence 9 : Émissions de gaz à effet de serre	Emissions de GES (%)	Annuel	ATMO Occitanie
Les milieux naturels	**Incidence 10 : Préservation des milieux boisés**	Surfaces boisées	Annuel	OCS GE
	Incidence 11 : Préservation des milieux aquatiques	Suivi de la qualité des cours d'eau et linéaire/ surface	Annuel	OCS GE, SDAGE, SAGE
	Incidence 12 : Préservation des milieux humides	Surface de zones humides protégées	Annuel	OCS GE, PLUi
	Incidence 13 : Préservation des milieux ouverts et semi-ouverts	Surface de milieux ouverts et semi-ouverts	Annuel	OCS GE et MOS

Thématique	Incidence	Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
La faune et la flore	**Incidence 14 : Continuité des corridors écologiques**	Constructions au sein d'un corridor identifié et surface concernée	Annuel	Sit@del/Service ADS et MOS
La démographie	**Incidence 15 : Attractivité résidentielle du territoire**	Nombre d'habitants	Annuel	Insee
	Incidence 16 : Vieillissement de la population	Part des plus de 75 ans dans la population	Annuel	Insee
Les échanges	**Incidence 17 : Gestion des déchets**	Volume de déchets traités	Annuel	SMECTOM
	Incidence 18 : Performance énergétique du territoire	Production énergétique (GWh)	Annuel	Intercommunalité
Les codes et les moeurs	**Incidence 19 : Équilibre vie à l'année / tourisme**	Part des résidences secondaires	Annuel	Insee
	Incidence 20 : Rôle des espaces verts privatifs	Part des sur-faces non-artificialisées dans les quartiers résidentiels	Annuel	OCS GE
Le paysage perceptible	**Incidence 21 : Qualité des grands paysages**	Constructions dans les cônes de vue	Annuel	Sit@del/Service ADS
	Incidence 22 : Qualité des entrées de ville	Nombre de constructions en entrée de ville	Annuel	Sit@del/Service ADS
	Incidence 23 : Préservation du patrimoine bâti	Nombre de fermes réhabilitées	Annuel	Sit@del/Service ADS
La santé	**Incidence 24 : Exposition des populations aux nuisances et à la pollution**	Nombre de logements dans des secteurs de risques ou de nuisances	Annuel	Sit@del/Service ADS
La mobilité	**Incidence 25 : Échanges domicile-travail**	Solde des migrations pendulaires	Annuel	Insee
	Incidence 26 : Dépendance à la voiture individuelle carbonée	Part des déplacements domicile-travail réalisés en voiture	Annuel	Insee

Thématique	Incidence	Indicateur	Pas de temps de l'analyse (années)	Source
Le cadre bâti	**Incidence 27 : Intégration des nouvelles constructions**	Nombre de maison autorisée au sein des PDA	Annuel	ADS
	Incidence 28 : Vacance des logements et traitement des friches	Nombre de logements vacants	Annuel	LOVAC
La production	**Incidence 29 : Préservation de l'activité agricole**	Surfaces agricoles	Annuel	OCS GE
	Incidence 30 : Animation commerciales des centres-bourgs	Nombre de commerces	Annuel	Insee
	Incidence 31 : Optimisation des zones d'activités	Ratio surface bâtie/ surface artificialisées	Annuel	OCS GE et intercommunalité

COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE
ROUTE DE FOIX
09130 LE FOSSAT
05.61.68.55.90
accueil@arize-leze.fr

Cittànova
11 rue amélie
31000 Toulouse
09.82.48.28.32
https://citttanova.fr