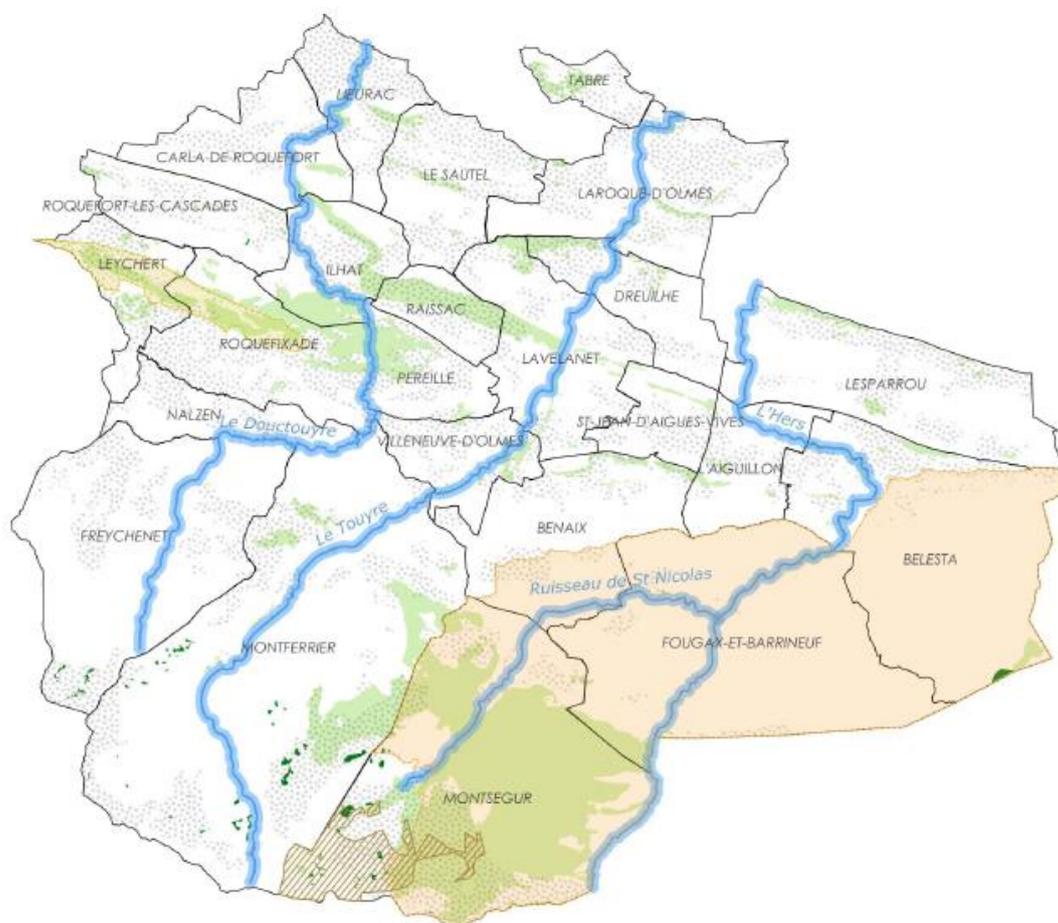


ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes (CCPO) et abrogation de deux Cartes Communales

Du 19 septembre 2024 (10h00) au 28 octobre 2024 (16h00)

Volume 1 : RAPPORT



Commission d'enquête : Christian BAYLE, président
Gilbert PEDRA, titulaire
Gérald BAUDE, titulaire

Le 27 novembre 2024

Page vierge

Sommaire

Préambule.....	9
1. L'enquête : généralités.....	11
1.1. Le cadre général du projet	11
1.2. L'objet de l'enquête	11
1.3. Le cadre juridique de l'enquête.....	11
1.4. Présentation du projet	12
1.4.1. La concertation.....	14
1.4.2. Le PLUi	14
1.4.3. L'abrogation des 2 cartes communales	18
1.5. Constitution du dossier	18
2. Organisation de l'enquête.....	20
2.1. Désignation de la commission d'enquête	20
2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête	20
2.3. Visite des lieux et réunions	20
2.4. Mesures de publicité	21
2.4.1. Affichage et autres actions.....	21
2.4.2. Insertions dans la presse	22
2.4.3. Modalités d'expression du public	22
3. Déroulement de l'enquête	22
3.1. Les permanences	22
3.2. Les réunions publiques	23
3.3. Comptabilisation des observations.....	23
3.4. Clôture de l'enquête.....	24
4. Avis de l'Ae, des PPA et des communes membres	25
4.1. Autorité Environnementale (Ae)	25
4.2. Les personnes publiques associées (PPA)	25
4.3. Avis des communes membres	28
5. Analyse des observations	29
5.0. Généralités CCPO	31
DIVERS.....	31
01 - 14.....	31
45.....	31
56.....	31
CE-GEN-DI01	32
CE-GEN-DI02	32
CE-GEN-DI03	33
CE-GEN-DI04	33
CE-GEN-DI05.....	33
CE-GEN-DI06.....	34
CE-GEN-DI07.....	34
CE-GEN-DI08.....	35

PADD	35
58.....	35
CE-GEN-PADD01	38
CE-GEN-PADD02	39
CE-GEN-PADD03	39
CE-GEN-PADD04	39
CE-GEN-PADD05	40
CE-GEN-PADD06	40
CE-GEN-PADD07	41
CE-GEN-PADD08	41
OAP	41
CE-GEN-OAP01	41
CE-GEN-OAP02	42
CE-GEN-OAP03	42
CE-GEN-OAP04	42
CE-GEN-OAP05	43
REGLEMENT (écrit et graphique)	43
29 - 30.....	43
83.....	43
CE-GEN-REG01	44
CE-GEN-REG02	45
CE-GEN-REG03	45
CE-GEN-REG04	45
CE-GEN-REG05	46
CE-GEN-REG06	47
CE-GEN-REG07	47
CE-GEN-REG08	48
CE-GEN-REG09	48
CE-GEN-REG10	48
CE-GEN-REG11	48
CE-GEN-REG12	49
CE-GEN-REG13	49
AVIS (PPA et communes membres)	50
CE-GEN-PPA01	50
CE-GEN-PPA02	50
CE-GEN-COM01	51
Aiguillon	52
23.....	52
27 – 31 - 37.....	52

46.....	53
CE-AI01	54
CE-AI02	54
Bélesta	55
02.....	55
12.....	55
22 - 53.....	55
71.....	56
96.....	56
CE-BA01	57
CE-BA02	58
CE-BA03.....	58
CE-FP02	59
CE-BA04.....	59
Bénaix	60
CE-BX01	60
CE-BX02.....	60
CE-BX03.....	60
CE-BX04.....	61
Carla-de-Roquefort	62
Dreuilhe	63
08.....	63
35.....	63
42.....	63
73.....	64
94 – 97 - 98.....	64
Fougax et Barrineuf.....	66
17 - 20.....	66
19 – 28.....	67
55.....	67
70.....	68
76.....	68
CE-FB01.....	69
Freychenet	70
04.....	70
05.....	70
Ilhat	71
87.....	71
108.....	71
CE-IL01.....	73

CE-IL02.....	73
CE-IL03.....	73
Laroque-d'Olmes	74
18.....	74
21.....	74
24 – 63 – 64.....	74
25 - 26.....	75
33.....	76
38.....	77
50 – 80.....	77
65 - 68 - 89	79
66.....	80
67.....	80
69 – 88 - 95.....	81
Lavelanet	82
03.....	82
09 – 51 – 52 – 54 – 59 – 74 – 81 - 86.....	82
36.....	83
47.....	83
57.....	84
60.....	84
61.....	85
62.....	85
72.....	85
CE-LV01	86
CE-LV02	86
CE-LV03	87
CE-LV04	88
Lesparrou	89
CE-LS01	89
CE-LS02.....	89
Leychert.....	90
34 - 49.....	90
48.....	90
75.....	90
78.....	90
79.....	91
Lieurac.....	92
15.....	92
90 - 91 – 103 - 105 - 106.....	92

93.....	93
99.....	94
102.....	94
107.....	95
Montferrier.....	96
07.....	96
40.....	96
41.....	96
77.....	97
101 - 104.....	98
CE-MF01.....	99
CE-MF02.....	99
Montségur.....	100
44.....	100
82.....	107
85.....	107
100.....	108
Nalzen.....	109
11.....	109
CE-NA01.....	110
Péreille.....	111
10.....	111
CE-PE01.....	112
Raissac.....	113
CE-RA01.....	113
Roquefixade.....	114
13.....	114
43.....	114
CE-RF01.....	114
Roquefort-les-Cascades.....	115
CE-RC01.....	115
Saint-Jean-d'Aigues-Vives.....	116
39.....	116
CE-SJ01.....	116
Sautel.....	118
92.....	118
CE-SA01.....	118
CE-SA02.....	118
CE-SA03.....	119
Tabre.....	120

84.....	120
CE-TA01	120
CE-TA02	121
CE-TA03	121
CE-TA04	121
CE-TA05	121
CE-TA06	121
CE-TA07	122
Villeneuve-d'Olmes	123
06.....	123
16 - 32.....	123

Préambule

Le présent rapport d'enquête publique est relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays d'Olmes (CCPO). Cette enquête publique porte également sur l'abrogation de deux cartes communales.

La CCPO dont le siège est à Lavelanet est constituée de 24 communes du département de l'Ariège (09).

Il s'agit d'une enquête publique environnementale prescrite par le Code de l'Urbanisme et conduite selon les dispositions du Code de l'Environnement.

Conformément à l'article R.123-19 du code de l'environnement la présente enquête donne lieu à la rédaction de trois volumes établis par la commission d'enquête :

Volume 1 : le rapport d'enquête avec :

- les généralités : le cadre général du projet, l'objet de l'enquête et son cadre juridique, la nature et les caractéristiques du projet et la liste des pièces du dossier ;
- l'organisation de l'enquête et le rappel de la procédure ;
- le déroulement de l'enquête ;
- l'analyse des observations du public avec des questionnements au responsable du projet ses réponses puis l'avis de la commission d'enquête.

Volume 2 : les annexes pour :

- fournir les documents réglementaires fondamentaux dont, notamment, la désignation de la commission d'enquête, l'arrêté portant ouverture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête et le mémoire en réponse du responsable du projet.

Volume 3 : les avis et les conclusions motivées pour :

- faire le bilan et formuler les conclusions motivées de la commission d'enquête sur chaque volet du projet, les contre-propositions, les modifications et les ajustements proposés par le public et/ou le responsable du projet, en précisant si elles sont favorables, défavorables, ou favorables avec réserves ;
- donner son avis sur chaque volet : l'élaboration du PLUi et l'abrogation de deux cartes communales ;
- formuler des recommandations au responsable du projet et, éventuellement, aux autres acteurs concernés.

Page vierge

1. L'enquête : généralités

1.1. Le cadre général du projet

Cette enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays d'Olmes (CCPO). Cette communauté dont le siège est à Lavelanet est constituée de 24 communes toutes situées en Ariège (09) : L'Aiguillon (AI), Bélesta (BA), Bénaix (BX), Carla-de-Roquefort (CA), Dreuilhe (DE), Fougax-et-Barrineuf (FB), Freychenet (FR), Ilhat (IL), Laroque-d'Olmes (LO), Lavelanet (LV), Lesparrou (LS), Leychert (LY), Lieurac (LI), Montferrier (MF), Montségur (MS), Nalzen (NA), Péréille (PE), Raissac(RA), Roquefixade (RF), Roquefort-les-Cascades (RC), Saint-Jean-d'Aigues-Vives (SJ), Sautel (SA), Tabre (TA), Villeneuve-d'Olmes (VO).

Le projet est soumis à une enquête publique environnementale qui a valeur également pour l'abrogation des 2 cartes communales de Lieurac et de Roquefixade.

1.2. L'objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes (CCPO) et à l'abrogation des 2 cartes communales couvrant les communes de Lieurac et Roquefixade.

Par délibération du 20 décembre 2017 le conseil communautaire de la CCPO a prescrit l'élaboration de son PLUi. Le PADD fut soumis au débat du conseil communautaire le 23 mars 2018 puis le 24 juin 2019 et validé le 26 janvier 2022.

Le premier projet PLUi fut arrêté par délibération du 14 décembre 2022.

Compte tenu des observations des personnes publiques dont celui de l'État et celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui suggéraient aux élus de revoir le projet notamment au vu de la loi « climat et résilience » promulguée le 23 août 2021 le conseil communautaire décide le 5 juillet 2023 de réexaminer son projet de PLUi. Une concertation est réouverte du 31 juillet 2023 au 15 septembre 2023 prolongée au 15 octobre 2023.

Le PADD est complété avec le chiffrage des surfaces de consommation d'espaces puis débattu et approuvé lors du conseil communautaire du 17 janvier 2024

Le projet de PLUi est alors arrêté (arrêt n°2) le 10 avril 2024.

1.3. Le cadre juridique de l'enquête

Le projet de PLUi est soumis à une enquête publique en vertu des articles L153-11 à L153-26 et des articles R153-1 à R153-22 du Code de l'urbanisme.

L'article L153-19 du code de l'urbanisme rappelle que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

L'enquête publique est réalisée conformément code de l'environnement : articles L123-1 à L123-18 et articles R123-1 à R123-27.

Le projet doit également s'inscrire dans le cadre des lois et notamment :

- La loi constitutionnelle du 1er mars 2005 relative à la Charte de l'environnement ;
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ;

- La loi Évolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;
- La loi de lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (LCR Climat et Résilience) du 22 août 2021.

Le projet de PLUi, et l'abrogation de 2 cartes communales ont été élaborés suivant les dispositions de la réglementation applicable et ont notamment satisfait aux obligations suivantes.

- Projet arrêté par le Conseil Communautaire du Pays d'Olmes (CCPO) le 10/04/2024 à la suite d'une concertation en deux temps de 2017 à 2023.
- Avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDPENAF) en date du 22 juillet 2024.
- Consultation de l'autorité environnementale le 24/04/2024.
- Consultation des personnes publiques associées (PPA) le 24/04/2024.
- Consultation des 24 communes (délibération du conseil municipal) le 24/04/2024.

Il a donc été soumis à l'enquête publique afin d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers vis à vis des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête est la communauté de communes du Pays d'Olmes (CCPO). Le responsable du projet est également la communauté de communes du Pays d'Olmes (CCPO).

Par lettre enregistrée le 18 juillet 2024 la CCPO demande au Tribunal Administratif (TA) de Toulouse la désignation d'une commission d'enquête (CE). Par décision du 26 juillet 2024 n°E24000107/31 le TA désigne Christian BAYLE président de la commission, Gilbert PEDRA et Gérald BAUDE membres titulaires et Jean-Pierre WOLFF membre suppléant.

Une réunion entre l'autorité organisatrice (CCPO), le responsable du projet (CCPO) et la commission d'enquête (CE) pour fixer les modalités de l'enquête s'est déroulée le 21 août 2024 dans les locaux de la CCPO à Lavelanet.

Par l'arrêté n°12/2024 du 27 août 2024, le président de la CCPO, Marc SANCHEZ, prescrit l'ouverture d'une enquête publique d'une durée de 39 jours allant du mardi 19 septembre 2024 à 10h00 au lundi 28 octobre 2024 à 16h00.

Le siège de l'enquête est la CCPO situé 1 chemin de la Coume 09300 Lavelanet.

1.4. Présentation du projet

La communauté des 24 communes CCPO a une population totale d'environ 15 000 habitants dont 6 000 à Lavelanet, 2300 à Laroque d'Olmes puis aux environs de 1000 pour Bélesta et Villeneuve d'Olmes. Une douzaine de communes ont moins de 200 habitants. Le territoire n'est pas couvert par un SCoT.

La Communauté de Communes a prescrit l'élaboration de son PLUI par délibération en date du 20 décembre 2017 avec les objectifs suivants :

- Limiter l'étalement urbain et conforter la centralité des centres bourgs,
- Préserver les terres agricoles et les unités d'exploitation et insérer les projets dans l'environnement,

- Favoriser la mixité sociale,
- Économiser, rationaliser les réseaux et les déplacements,
- Proposer une offre d'accueil de qualité et cohérente au territoire pour les infrastructures économiques et touristiques,
- Préserver les milieux naturels et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale des territoires,
- Prendre en compte les risques naturels,
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie,
- Promouvoir, accompagner et s'investir dans la reconversion des friches.

Le projet de PLUi poursuit une trajectoire de sobriété foncière et intègre des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols exigés par la loi Climat et Résilience (LCR). Cette loi n° 2021-1104 du 22 Août 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui se traduit dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées. La LCR a également fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années, soit à horizon 2032.

Le PADD fixe les grandes orientations de l'intercommunalité pour les années à venir. La traduction règlementaire est partiellement basée sur ce document. Le PADD a été validé par le conseil communautaire de la CCPO le 17 janvier 2024.

Le scénario retenu tenant compte de l'évolution démographique et notamment du desserrement des ménages est d'accueillir 2 100 habitants supplémentaires sur 20 ans, ce qui correspond à un besoin de 1050 logements (pour 2 personnes par logement). Cet objectif (habitat) se traduit par un besoin foncier de 23,1 ha pour l'habitat (AUo + AUs + petites extensions urbaines) à mobiliser à l'horizon 2040.

En matière de développement économique, le besoin foncier donné par le PADD est de 22.3 ha répartis comme suit :

- 6 ha pour le tourisme dont 4 ha directement urbanisables.
- 15 ha pour les extensions commerciales et économique dont 6 ouverts à l'urbanisation
- 1,3 ha pour les services et les équipements

Sur une superficie totale de la CCPO de 33 084 hectares, 45,4 hectares sont donc voués au développement urbain (AU, AUe, AUE, AUL, AULS, AUS, AUX, AUXS et petites extensions de la zone urbaine).

Le développement est encadré, par 45 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour une superficie totale de 35 hectares, visant à accompagner la densification, le raccordement aux réseaux, l'insertion paysagère des opérations et la qualité des aménagements.

La réduction de la consommation de l'espace est un enjeu fort du PLUi, qui réduit les zones constructibles par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur et les POS caducs.

Sur les 24 communes, 2 disposent d'un Plan Local d'Urbanisme (Dreuilhe et Tabre), 2 disposent d'une carte communale (Lieurac et Roquefixade) et 5 communes disposaient d'un Plan d'Occupation des Sols devenus caduc en 2017. Ces dernières communes et celles restantes sont donc soumises au Règlement National de l'Urbanisme. L'élaboration du PLUi permettra d'uniformiser les différents documents et types de zonage.

1.4.1. La concertation

Prescrit par délibération de la communauté de communes le 20/12/2017, le projet a fait l'objet de nombreuses actions de 2017 à fin 2023. La concertation a été menée en deux temps. La première concertation s'est déroulée depuis le 20 décembre 2017 (délibération du Conseil Communautaire de lancement) jusqu'à son bilan en date du 14 décembre 2022. Le projet a été alors remis en chantier et une prolongation de la concertation (seconde phase) s'est déroulée du 31 juillet 2023 au 15 octobre 2023 avec le dossier du premier arrêt mis en ligne par la CCPO. Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil communautaire du 10 avril 2024.

- 1 Douze réunions publiques dans 10 communes de la CCPO

ETAPE	DATE	LIEU
Lancement de la démarche et présentation des grands enjeux du diagnostic	Mardi 7 mai 2019 à 18h00	Salle polyvalente à CARLA DE ROQUEFORT
	Jeudi 9 mai 2019 à 18h00	Salle des fêtes de SAINT JEAN D'AIGUES VIVES
	Mardi 14 mai 2019 à 18h00	Halle de BELESTA
	Jeudi 16 mai 2019 à 18h00	Salle intergénérationnelle de NALZEN
Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Mardi 17 septembre à 18h00	Salle polyvalente MERMOZ de LAROCHE D'OLMES
	Jeudi 19 septembre à 18h00	Halle de BELESTA
	Mercredi 25 septembre 2019 à 18h00	Ancienne école de SAINT JEAN D'AIGUES VIVES
	Jeudi 26 septembre 2019 à 18h00	Salle de la Mairie de ROQUEFIXADE
Présentation du projet de PLUi avant l'arrêt	Mardi 15 novembre 2022 à 18h00	Foyer rural de VILLENEUVE D'OLMES
	Jeudi 17 novembre 2022 à 18h00	Salle polyvalente de FOUGAX ET BARRINEUF
	Mardi 22 novembre 2022 à 18h00	Marché couvert à LAVELANET
	Jeudi 24 novembre 2022 à 18h00	Salle polyvalente de TABRE

- 2 Information sur les réseaux sociaux et les sites Internet

En permanence et de façon actualisée sur les réseaux sociaux et les sites internet de la communauté de communes CCPO et d'autres communes (Freychenet, Leychert, Tabre, Roquefixade ...).

- 3 Information dans la presse et les bulletins municipaux

La Dépêche du Midi ville de Lavelanet, de Villeneuve d'Olmes ... Bulletin municipaux (Villeneuve d'Olmes, L'Aiguillon, Fougax et Barrineuf, Nalzen, Dreuilhe, Lieurac,

- 3 Registres de concertation

Un registre a été mis à la disposition du public au siège de la CCPO, avec une première concertation. Le premier registre qui a recueilli 61 doléances fut clôturé le 5/12/2022 pour le premier arrêt du projet PLUi en date du 14 décembre 2022. À la suite aux avis des PPA et de la MRAe le projet a été remis en chantier avec une deuxième phase de concertation du 31 juillet 2023 au 15 septembre 2023, prolongée jusqu'au 15 octobre 2023. Ce deuxième registre a recueilli 30 doléances.

1.4.2. Le PLUi

Le rapport de présentation

Ce rapport est constitué de 4 documents.

- 1A – L'état initial de l'environnement, diagnostic territorial qui fait un état des lieux sur les spécificités du territoire, les documents cadres à intégrer dans l'élaboration du PLUi, les risques, le milieu naturel, les unités de paysage, la trame urbaine et le fonctionnement local (mobilité, commerces et services).
- 1B – Le diagnostic socio-économique avec son analyse démographique, le parc logement, l'analyse économique et le diagnostic agricole.
- 1C- La justification des choix retenus et l'évaluation environnementale.

- Il est justifié les choix retenus par la CCPO pour établir le PADD et sa traduction réglementaire (règlement et OAP). Ce document indique l'adéquation entre les objectifs du PADD et les dispositions réglementaires en matière des zones à urbaniser avec un bilan surfacique et la justification des prescriptions surfaciques linéaires et ponctuelles.
 - L'évaluation environnementale, obligatoire conformément à l'article L104-1 du CU, analyse les incidences notables du PLUi sur les composantes de l'environnement, le réseau Natura 2000, les ZNIEFF ... Elle évalue les mesures de la séquence Évitement-Réduction-Compensation (ERC) mises en place. Elle définit les indicateurs de suivi du PLUi. Cette évaluation environnementale a été soumise à l'avis de la MRAe lors de la consultation des PPA. Le document 1C comporte également le résumé non technique qui résume la procédure d'élaboration du PLUi de la CCPO, indique la traduction réglementaire et l'évaluation du PLUi de la CCPO
- 1D - Les annexes constituées des Atlas : potentiels identifiables, changements de destination, emplacements réservés et petits patrimoines, des dérogations d'urbanisation, des discontinuité Bénaix et Montségur, des avis CDNPS pour Bénaix et Montségur, de l'atlas évaluation environnementale habitats et de l'atlas évaluation environnementale enjeux.

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule autour de 5 axes construits à partir des objectifs portés par la CCPO :

Axe 1 : Renforcer l'attractivité touristique dans l'esprit de la démarche Grand Site de France :

- Faciliter la mise en œuvre de l'opération grand site dans le cadre du PLUi
- Les Monts d'Olmes : anticiper le développement et la restructuration de la station
- Promouvoir les sites remarquables du territoire
- Conforter le tourisme de nature sur le territoire
- Fixer les touristes avec une offre en hébergement touristique

Axe 2 : Soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activités :

- Conforter les pôles d'activités existants du territoire
- Affirmer une stratégie commerciale
- Continuer le déploiement de la fibre optique

Axe 3 : Penser un aménagement urbain innovant et ambitieux : priorité à la densification et au "recyclage" des zones urbanisées :

- Accueil de population : un regain démographique constaté sur le territoire
- Le nouveau modèle de développement urbain du pays d'Olmes
- Inscrire l'urbanisation du territoire dans le 21^{ième} siècle
- Vers une réappropriation progressive des friches industrielles

Axe 4 : Proposer une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins des habitants et de la jeunesse

- Valoriser et aménager les espaces de vie du quotidien
- Prévoir des déplacements intracommunautaires sécurisés et de qualité
- Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements
- Définir les conditions de mise en œuvre du projet Lavelanet 2050

Axe 5 : Préserver et valoriser l'environnement et les paysages : marqueurs de l'identité du territoire :

- Préserver la trame verte et bleue du pays d'Olmes
- Affirmer le développement durable du territoire
- Valoriser les marqueurs du paysage singulier du territoire

Les Pièces réglementaires

Elles comprennent les deux pièces opposables un règlement graphique (cartes par communes), un règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) indiquent les choix d'aménagement dans certains secteurs à enjeux en cohérence avec les orientations définies dans le PADD et le règlement écrit. Le PLUi prévoit :

- 44 OAP sectorielles, visant majoritairement à développer des zones urbaines ou à urbaniser, notamment pour produire les logements nécessaires à l'accueil démographique escompté en favorisant la mixité sociale.
- 1 OAP secteur d'aménagement, visant à définir les principes d'aménagement de quelques secteurs de développement urbain où les projets, par la surface concernée ou la diversité dans la programmation, nécessitent le recours à ce type d'OAP.
- 2 OAP thématiques : une OAP économique et commerciale, visant à illustrer la stratégie de développement économique et commercial (OAP obligatoire dans le cadre de l'article L151- 6 du Code de l'Urbanisme) et une OAP patrimoniale, visant à préserver le patrimoine bâti et paysager du territoire.
- 2 zones à urbaniser en application de l'article L 122-7 du Code de l'Urbanisme à Bénaix et Montségur qui ont été présentés en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) le 12 décembre 2022 à la Préfecture de l'Ariège et ont obtenu un avis favorable.

Les 45 OAP comptabilisées dans le rapport de présentation se répartissent comme suit (avec 3 OAP comptées doubles car correspondant à 2 vocations) :

Il y a 10 OAP à vocation d'habitat au sein de la trame urbaine (zone UA et UB) soit 4 à Bélesta, 1 à Aiguillon, 2 à Lavelanet, 1 à Leychert, 1 à Montferrier et 1 à Tabre permettant 104 logements sur 62 416 m².

Il y a 16 OAP à vocation d'habitat en extension de la trame urbaine (zone AU) réparties sur 10 communes : Fougax et Barrineuf, Aiguillon, Laroque d'Olmes, Leychert, Montferrier, Nalzen, Péreille, Saint Jean d'Aigues Vives, Tabre, Villeneuve d'Olmes et Villeneuve d'Olmes / Lavelanet. L'ensemble de ces OAP représente 127 logements sur 63 453 m².

Il y a 9 OAP à vocation d'activités économiques en extension de la trame urbaine (zone AUX, AUC2 et UF2) répartis sur 5 communes : Dreuilhe, Lavelanet, Laroque d'Olmes, Saint Jean D'Aigues Vives, Tabre et Villeneuve d'Olmes pour une superficie totale de 91 903 m²

Il y a « 2+2 » OAP à vocation d'équipements publics en extension de la trame urbaine sur 3 communes : Dreuilhe, Roquefort les Cascades et Leychert. Ils visent à renforcer l'offre locale en proposant la création d'équipements de type équipement public sur 15 486 m².

Il y a « 7+1 » OAP à vocation de loisirs et/ou de tourisme réparties sur 7 communes : Fougax et Barrineuf, Freychenet, Laroque d'Olmes, Montferrier, Montségur, Roquefort les Cascades et Villeneuve d'Olmes sur 70 665 m².

Enfin il y a 1 OAP vocation de projet mixte sur la commune de Lieurac, il s'agit de la seule OAP thématique de la CCPO sur 15 566 m².

Dans le document n°3 « OAP » du dossier d'enquête les 45 OAP et les 2 zones de projet, soit 47 secteurs de projet, sont classés suivant trois temporalités avec des chiffrages parfois légèrement différents tant en superficie qu'en nombre de logements :

- phase 1 de 2024 à 2028 : 20 secteurs de projet pour une consommation de 15.77 ha avec 141 logements, 5 zones d'activités économiques, 2 projets touristiques et 1 projet d'équipements et de service ;
- phase 2 de 2028 à 2034 : 18 secteurs de projet pour une consommation de 9.10 ha avec 60 logements, 4 zones d'activités économiques, 3 projets touristiques, 1 projet d'équipement et de services, 1 projet mixte ;
- phase 3 de 2034 à 2040 : 9 secteurs de projet pour une consommation de 4.43 ha avec 24 logements, 2 projets touristiques, 2 projets d'équipement et de services, 1 projet mixte.

En conclusion il y a quelques infimes différences dans les surfaces affichées suivant la présentation effectuée.

Le diagnostic de la CCPO tel qu'il est indiqué sur le site gouvernemental « MonDiagnosticArtificialisation » indique une consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) de 44.9 ha pour la période 2011 à 2021. La CCPO estime sa propre consommation sur la même période à 46.4 ha soit une différence peu significative. La CCPO indique que son projet de PLUi conduira à une consommation de 23.8 ha entre 2021 et 2031 : constitué de la phase 1 (15.76 ha), de la moitié de la phase 2 (4.55 ha) et de 3.56 ha de consommation entre 2021 et 2023 ce qui répond à la loi climat et résilience, comme les PPA et notamment le CDPENAF le reconnaissent. De plus conformément à la loi du 20 juillet 2023 qui introduit notamment une garantie de développement communal de 1 hectare, la CCPO constituée de 24 communes a de fait une garantie de 24 ha.

Les Annexes

Elle indiquent à titre d'information les éléments figurant aux articles RISI-51 à RISI-53 du Code de l'Urbanisme, et notamment les servitudes et prescriptions.

Les Plans de Prévention des Risques (PPR) en vigueur, qui sont reportés à titre indicatif sur les documents graphiques du PLUi compte tenu d'échéanciers de procédures différents, s'imposent au PLUi.

En outre la préfecture de l'Ariège a lancé la procédure pour la mise en place de 5 Périmètres Des Abords (PDA) sur les communes de Laroque d'Olmes, Lavelanet, Montferrier, Montségur et Péréille (EP en septembre 2024). Un fois le processus terminé et l'approbation de ces PDA déclarée ils s'imposeront au PLUi de la CCPO.

Amendement Dupont (pièce 1C article 5)

Suivant l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* ».

Le PLUi, peut fixer des règles d'implantation différentes en vertu de l'amendement Dupont lorsqu'il comporte une étude, justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces

règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La CCPO comprend deux routes à grande circulation, à savoir la RD 117 et la RD 625. La CCPO ne comprend pas d'autoroutes ni de route express.

Deux espaces pourraient être concernés :

- la zone économique de Villeneuve d'Olmes (UX, AUX et AUXS au PLUi) mais l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de conforter l'activité économique de la commune en faisant une extension de la zone d'activités existantes. Cette OAP est déjà située en dans un espace urbanisé et l'article L.111-6 ne s'applique pas ;
- la zone économique à Saint Jean d'Aigues Vives le long de la RD 117. De même les espaces voués à être développés sont classés en UX, AUX et AUXS au PLUi. En plus du caractère urbanisé des zones concernées, les thématiques à enjeux sont respectées.

Dans ces deux espaces urbanisés, les dispositions de l'article L 111-6 ne s'appliquent pas et l'étude dérogatoire prévue à l'article L 111-8 n'est pas requise. Les constructions pourront s'implanter à une distance de 25 mètres comme dans la zone UX où des constructions sont déjà présentes à cette distance.

1.4.3. L'abrogation des 2 cartes communales

Le territoire communautaire de la CCPO comporte deux communes dotées d'une carte communale : Lieurac et Roquefixade

Depuis l'approbation de ces cartes le cadre législatif a profondément fait évoluer le code de l'urbanisme et a renforcé les prescriptions en matière de prise en compte environnementale et de préservation des espaces naturels et agricoles. Les cartes communales apparaissent alors comme des documents anciens obsolètes qu'il est nécessaire d'abroger.

Pour ce faire il suffit de réaliser une enquête publique portant à la fois sur l'abrogation des cartes communales et sur l'approbation du PLUi, ce qui est donc l'objet de cette procédure.

1.5. Constitution du dossier

Le dossier d'enquête a été transmis à la commission d'enquête par voie dématérialisée début août 2024.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en format papier « dossier complet » au siège de l'enquête. Le dossier d'enquête était également consultable dans sa version complète sous forme dématérialisée et téléchargeable sur le site « registre dématérialisé » indiqué sur l'arrêté et l'avis d'enquête :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5614/>.

Au siège de l'enquête un registre d'enquête, un ordinateur relié à internet et au registre dématérialisé furent mis à la disposition du public.



LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE (2 733 pages)

Arrêté du président de la CCPO du 27/08/2024 n°12/2024 (ouverture d'enquête 3 pages)

Avis d'enquête publique (1 page)

Parutions légales de l'avis d'enquête (4 pages)

Flyer d'avis d'enquête distribuée dans les boîtes aux lettres des habitants de la CCPO.

0 – Pièces administratives

1_Délibération prescription PLUI (4 pages)

2_Annexe délibération prescription (3 pages)

3_Délibération débat PADD (4 pages)

4_Bilan concertation (57 pages)

1 – Rapport de présentation

1A – État Initial de l'Environnement (244 pages)

1B – Diagnostic socio-économique et agricole (81 pages)

1C – Justification et évaluation environnementale (177 pages)

1D – Annexes au rapport de présentation (599)

1D1 Atlas potentiel identifiable (81 pages)

1D2 Changement de destination (28 pages)

1D3 Emplacement réservé (38 pages)

1D4 Petit patrimoine (169 pages)

1D5 Dérogation urbanisation (48 pages)

1D6a Discontinuité Bénaix (43 pages)

1D6b Discontinuité Montségur (44 pages)

1D7a Avis CDNPS Bénaix (1 page)

1D7b Avis CDNPS Montségur (1 page)

1D8a Atlas évaluation environnementale habitats (73 pages)

1D8b Atlas évaluation environnementale enjeux (73 pages) 1777

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (26 pages)

3 - Les Orientations d'Aménagement de Programmation (138 pages)

3a- Annexe : Phasage des OAP (7 pages)

4 – Règlement (146 pages)

4A – Règlement écrit (109 pages)

4B – Règlement graphique (37 cartes)

5 – Annexes (220 pages)

Annexes – Volume 1

5.0 Liste des annexes

5.1 SUP PPRI, autres servitudes UP et tableaux 24 communes 3 à 4 documents
par commune)

5.2

5.2.A Réseaux AEP (24),

5.2.B Assainissement (24),

5.2.C Déchets (6 pages)

5.3 Droit Préemption Urbain (DPU) ZAD (20 pages)

5.4 Carrières (34 pages)

5.5 Classement sonore (3 + 22 + 22 pages)

Avis de l'Autorité Environnementale en date du 23/09/2024 (tacite sans observation pour absence de réponse dans les délais) (1 page).

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) cf. liste au paragraphe 4.2 (310 pages)

Liste de la consultation des PPA qui n'ont pas répondu dans le délai (2 pages).

Délibération des communes, cf. liste au paragraphe 4.3 (106 pages)

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation de la commission d'enquête

À la suite à la demande de la CCPO, enregistrée le 18 juillet 2024, la présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné la commission d'enquête (CE) chargé de conduire l'enquête publique :

Christian BAYLE en qualité de président
Gilbert PEDRA en qualité de membre titulaire
Gérald BAUDE en qualité de membre titulaire
Jean-Pierre WOLFF en qualité de membre suppléant

Décision du TA référence E24000107/31 en date du 26 juillet 2024 (cf. annexe A).

2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête

En concertation avec la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la CCPO, a promulgué, le 27 août 2024, l'arrêté d'ouverture de cette enquête (cf. annexe B) ainsi que l'avis d'enquête.

2.3. Visite des lieux et réunions

Une réunion technique et administrative (modalités de l'enquête) s'est tenue le 21 août 2024 à 9h30 à la CCPO à Lavelanet avec l'autorité compétente pour organiser l'enquête qui est également le responsable du projet, la CCPO et la commission d'enquête.

Participants :

- CCPO : M. Sanchez (Président de la CCPO et maire de Lavelanet), M. Des (Élu chargé du PLUi et adjoint au maire de Laroque d'Olmes), M. Labatut (directeur financier), M. Spadotti (responsable juridique), M. Hermosilla (urbanisme CCPO), Mme Razou (urbanisme Lavelanet) ;
- CE : M. Bayle (président), M. Pédra et M. Baude (titulaires).

La CE souligne la réelle volonté de « bien faire » de la CCPO, et son acceptation des diverses demandes de la CE tant techniques (registre dématérialisé, SIG ...) que publicitaires (flyer distribué dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la CCPO) malgré un coût important pour cette petite communauté de communes.

Il y a eu de nombreux échanges par courriel et téléphone entre la CE et la CCPO pour préciser certains points du dossier, pour organiser les modalités pratiques de l'EP, pour des échanges techniques sur les contributions du public via le registre dématérialisé etc.

La CE a eu des échanges techniques avec des représentants de la CCPO :

- Le 25 septembre 2024 avec M. Sanchez, président CCPO et maire Lavelanet, Mme Pereira, adjointe urbanisme du maire de Lavelanet, Mme Razou, responsable urbanisme Lavelanet
- Le 4 octobre 2024 avec M. Laffont, maire de Laroque d'Olmes, M. Des, vice-président de la CCPO et adjoint urbanisme du maire de Laroque d'Olmes.

La CE a utilisé Google Maps et Géoportail pour prendre une connaissance « visuelle » du dossier « sur le terrain ».

2.4. Mesures de publicité

2.4.1. Affichage et autres actions

Cette enquête publique a fait l'objet d'un affichage selon les délais fixés par l'arrêté d'ouverture, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, au siège de la CCPO à Lavelanet.

Il y a eu affichage légal sur le territoire de la communauté de communes dans les mairies de 24 communes et à leurs lieux habituels d'affichage (certificats d'affichage délivrés par les maires à l'autorité organisatrice de l'EP, la CCPO).

Lors de ses permanences la CE a pu vérifier une partie de ces affichages sachant qu'il appartient aux maires des communes concernées, autorité légale, d'attester à l'autorité organisatrice de l'enquête le bon affichage en leur commune.

Il y a eu des actions publicitaires complémentaires aux obligations légales telles que notamment :

- Sur suggestion de la CE, distribution dans toutes les boites aux lettres des habitants du territoire de la CCPO par La Poste sous mandat de la CCPO (à effectuer entre le 16 et le 20 septembre 2024). La CCPO a livré à la poste le 6/09/24 plus de 7500 flyers mais La Poste n'a pas respecté son contrat, tant en délai (distribution semaine 38 à 41 du 20 septembre au 11 octobre) qu'en lieux. La distribution a ainsi été effectuée sur une vingtaine de communes faisant partie du Pays de Mirepoix en « oubliant » 4 communes de la CCPO (Ilhat, Lieurac, Montségur et Roquefort-les-Cascades). Il y a eu également des distributions incomplètes dans certaines communes. Si ce ne fut pas la totalité, il demeure que plus de 50% des habitants de la CCPO ont reçu ce flyer, et ce à plus de quinze jours de la clôture de l'enquête.
- Parution de l'avis d'EP sur les sites panneau Pocket des communes de la CCPO (soit 5 communes : Bélesta, Carla-de-Roquefort, Dreuilhe, Montferrier, Tabre).
- Parution de l'avis d'enquête sur tous les sites internet des communes de la CCPO dotées (soit 10 communes : Bénaix, Fougax-et-Barrineuf, Freychenet, Laroque-d'Olmes, Lavelanet, Leychert, Lieurac, Montferrier, Montségur, Roquefixade et sur celui de la CCPO).
- Plusieurs communications ont été transmises par la CCPO à ses communes afin de les sensibiliser : courriers électroniques, point prévu et évoqué à l'ordre du jour lors de la conférence des maires en date du mercredi 11 septembre 2024, courriers du Président envoyés en recommandé aux différents maires de la CCPO et relatifs à l'enquête publique et ses modalités.
- Rappel lors du conseil préparatoire du mercredi 18 septembre 2024.
- Courriels aux habitants de la commune (Carla-de-Roquefort, Freychenet, Leychert, Lieurac, Nalzen, Péreille, Roquefixade, Roquefort-les-Cascades, Saint-Jean-d'Aigues-Vives).
- Courriers aux habitants des communes d'Ilhat et de Péreille.
- Communiqué sur le site « notre territoire ».
- Panneaux lumineux numériques communaux à Lavelanet.
- Annonces sur Facebook CCPO (Laroque d'Olmes).

La CE estime que la publicité effectuée par la CCPO hors publicité légale a été très importante.

2.4.2. Insertions dans la presse

L'avis d'enquête a fait l'objet de quatre insertions dans la presse locale dans la rubrique annonces légales conformément à la réglementation.

- La Dépêche du Midi (Ariège) du 4 septembre 2024.
- La Gazette Ariègeoise du 4 septembre 2024.
- La Dépêche du Midi (Ariège) du 19 septembre 2024.
- La Gazette Ariègeoise du 19 septembre 2024.

2.4.3. Modalités d'expression du public

À la demande de la CE la CCPO a mis en place un registre dématérialisé via le prestataire « Préambules » pour recevoir toutes les observations du public (y compris scans des registres papiers et des courriers). Ce registre a également hébergé le dossier complet de l'enquête.

Le public a donc pu consulter le dossier d'enquête publique en version papier, au siège de l'enquête (aux jours et heures habituels d'ouverture de ces lieux) et en version numérique, sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/4719>. Le dossier était également consultable en version numérique sur le site internet de la CCPO.

Le public a pu déposer ses observations durant toute la période d'enquête sur les différents supports mis à sa disposition à cet effet :

- Sur le registre d'enquête papier, au siège de l'enquête (la CCPO) ;
- Sur le registre numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5614>
- À l'adresse électronique créée à cet effet sur le même registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5614> ;
- Par courrier postal adressé à la CE au siège de l'enquête, Communauté de Communes du Pays d'Olmes – 1 chemin de la Coume – 09300 Lavelanet.

À la demande de la CE la CCPO a également mis en place un Système d'Information Géographique via Géoportail comportant le cadastre complet (section et numéros des parcelles, ainsi que les adresses postales), les prescriptions d'urbanismes du PLUi. Ce SIG, mis à disposition de la CE uniquement, lui fut utile pour analyser les observations du public et certains points du projet.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Les permanences

Afin de recevoir le public, la commission d'enquête, soit ensemble soit en se relayant, a tenu six permanences au siège de l'enquête (1 chemin de la Coume à Lavelanet) sur des plages horaires très larges :

La CE a tenu les permanences suivantes au siège de l'enquête conformément à l'arrêté :

- Le mercredi 25 septembre 2024 de 9h à 18h ;
- Le vendredi 4 octobre 2024 de 8h à 18h ;
- Le lundi 14 octobre 2024 de 14h à 19h ;

Le samedi 19 octobre 2024 de 9h à 12h ;
Le jeudi 24 octobre 2024 de 14h à 19h ;
Le lundi 28 octobre 2024 de 8h30 à 12h30.

Soit une durée totale de 36 heures d'accès pour le public et un total cumulé de 63 heures de permanences/commissaire. Il y a eu 110 visiteurs reçus en permanence pour 90 entretiens dont 85 en rendez-vous.

Les salles mises à la disposition de la commission d'enquête pour ses permanences présentaient des conditions d'accueil et de confidentialité satisfaisantes. Il y avait un ordinateur connecté à Internet pour l'accès au dossier et au registre dématérialisé.

Lors des permanences M. Hermosilla responsable du service urbanisme de la CCPO et/ou Madame Razou responsable du service urbanisme de Lavelanet furent présents à l'accueil pour renseigner techniquement le public qui le souhaitait sur le projet avant qu'il ne s'entretienne avec un commissaire enquêteur, ce que la CE et le public ont particulièrement apprécié.

3.2. Les réunions publiques

Compte tenu du projet qui a fait l'objet d'une concertation et qui est relativement bien appréhendable techniquement par le public, malgré un dossier volumineux, et compte tenu de la bonne publicité faite par la CCPO pour cette EP, la commission d'enquête n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique. Il n'y a d'ailleurs pas eu de demande dans ce sens par le public durant l'enquête.

3.3. Comptabilisation des observations

Toutes les observations émises par le public figuraient sur le registre dématérialisé y compris celles inscrites sur le registre papier ou déposées sous forme de courrier postale qui étaient, au fur et à mesure de leur arrivée, scannées pour être publiées.

Les observations du public pouvaient être déposées :

Sur les **2 registres papier** au siège de l'enquête :

- LV1 : 24 observations numérotées de 01 à 24 toutes reportées sur le RD.
- LV2 : 8 observations numérotées de 01 à 08 toutes reportées sur le RD.

Par **courriel** : 1 observation (essai de la CE).

Par **courrier** : 2 observations reportées sur le RD

Oralement : 10 observations orales formalisées et reportées sur le RD.

Sur le **RD** directement par **Web** : 63 observations (dont un essai de la CCPO).

Ce qui donne un total de 108 observations toutes reportées dans le RD.

Quelques observations sont en doublon et d'autres n'interpellent pas le projet, mais d'autres comportent plusieurs questionnements ce qui donne environ 90 items provenant du public. La CE y a ajouté trente-sept questionnements pour les « généralités CCPO » et trente-neuf questions sur l'ensemble des PV « communes ». Ces questionnements émanent de sa propre étude du projet et/ou de remarques orales non formalisées du public. Soit un total d'environ 166 items.

Le PV de synthèse établi par la CE comporte 72 pages et est constitué de 25 chapitres dont un chapitre « généralités CCPO » et 24 chapitres, un par commune.

Les listings des observations classées par numéro de l'observation au RD ou par ordre alphabétique du nom de l'auteur sont en annexe du PV de synthèse (cf. volume 2 annexe C).

Le registre dématérialisé (RD) via la société « Préambules » a permis également la mise en ligne de l'ensemble du dossier d'enquête. Ce site internet « registre dématérialisé 5614 » a été visité par 9175 visiteurs dont 6620 visiteurs ont téléchargé au moins 1 document. Il y a eu 7654 téléchargements (cf. volume 2 annexe C).

3.4. Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le lundi 28 octobre 2024 à 16h00. Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement ainsi que l'adresse électronique dédiée. Les deux registres papier (LV1 et LV2) ont été scannés par la CCPO pour intégrer les dernières observations dans le RD puis vérifiés et clôturés immédiatement et confiés à la CCPO par le président de la CE.

Après avoir analysé l'ensemble des requêtes et étudié le dossier, la CE a établi le procès-verbal de synthèse comportant son mémoire des questions découlant des requêtes écrites et orales émises par le public et de ses propres questionnements (volume 2 annexe C).

Ce PV de synthèse comportant 25 chapitres dont 1 pour les « Généralités CCPO » et 24 pour chacune des communes a été adressé sous forme dématérialisée en Word par courriel au responsable du projet (CCPO) le dimanche 3 novembre 2024. Il a été présenté et remis en mains propres à la CCPO lors de la réunion de travail organisée en ses locaux le mercredi 6 novembre 2024.

Conformément à la réglementation, le responsable du projet a 15 jours pour présenter ses éléments de réponse et observations, soit donc une remise du mémoire en réponse avant le 21 novembre 2024. Compte tenu de la variété et du nombre de questionnements la CE a indiqué à la CCPO qu'elle ne verrait aucun inconvénient si elle avait besoin de davantage de temps pour rendre son mémoire en réponse, avec évidemment un report de la même durée pour la remise de son rapport.

Le mémoire en réponse du RP (CCPO) est parvenu à la CE par courriel du 21 novembre 2024 à 17h36 (cf. volume 2 annexe D).

La CE a adressé son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la CCPO, le 28 novembre 2024, par messagerie sous forme dématérialisée et par courrier recommandé sous forme papier (volume 1 : rapport et analyse des observations, volume 2 : annexes et volume 3 : avis et conclusions motivées).

Le rapport complet sera mis à la disposition du public sous forme papier à la CCPO et sous forme dématérialisé sur le site internet de la CCPO.

La CE a adressé simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées, en version dématérialisée et en édition papier, à la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

4. Avis de l'Ae, des PPA et des communes membres

4.1. Autorité Environnementale (Ae)

L'autorité environnementale, DREAL Occitanie - Direction énergie connaissance - Département Autorité Environnementale a été saisie le 24/04/2024 comme toutes les PPA et les communes par la CCPO pour donner son avis sur le dossier du projet de PLUi arrêté le 10 avril 2024.

Cette saisie a été effectuée par courrier postal en recommandé avec accusé de réception (RAR) adressé au directeur de la DREAL. La MRAe n'a pas répondu dans le délai imparti. Sur demande de la commission d'enquête la CCPO a interrogé par téléphone le service concerné qui a répondu n'avoir pas reçu le courrier de consultation et ce malgré l'accusé réception et le suivi par le site de la poste qui atteste de la délivrance effective du courrier le 26/04/2024.

La CCPO en a informé le directeur de la DREAL par courrier du 23/08/2024 en RAR. Il a été répondu que l'avis de la MRAe sur le dossier PLUi 2ème arrêt du 10/04/2024 est un avis tacite sans observation (lettre en annexe F). Cette lettre est jointe au dossier d'enquête ainsi que l'information publiée le 20/09/2024 sur le site Internet de la MRAe Occitanie : « Information sur l'absence d'observation dans le délai sur l'élaboration du PLUi du Pays d'Olmes (Ariège) - 2ème arrêt » N° de saisine 2024-013798 et N° MRAe : 2024 AO94 ».

4.2. Les personnes publiques associées (PPA)

Le premier projet de PLUi de la communauté de communes du Pays d'OLMES (CCPO) a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 14/12/2022. Conformément aux dispositions de l'article R153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées qui doivent être interrogées sur le projet ont été saisies par la CCPO. Ces personnes publiques associées disposaient d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis (Avis des PPA sur le projet 1^{er} arrêt).

Un second projet actualisé de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 10/04/2024 qui a été à nouveau soumis aux mêmes personnes publiques associées par courrier recommandé le 24/04/2024. Ces personnes publiques associées disposaient d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis.

La commission d'enquête est tenue de prendre en compte uniquement les avis rendus dans les délais réglementaires pour le projet définitif du PLUi arrêté le 10/04/2024 et soumis à l'enquête publique. Cependant, elle a pris connaissance des avis rendus sur le projet provisoire arrêté le 14/12/2022.

Liste des avis rendus dans les délais (3 mois) par les personnes publiques associées sur le projet définitif de PLUi arrêté le 10/04/2024.

2024-06-26-SYMAR (syndicat mixte d'aménagement des rivières) favorable avec observations.

Dans un contexte de changement climatique la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations qui sont de la compétence de la CCPO sont primordiales notamment pour les 4 communes (Freychenet ; Leychert ; Nalzen et Roquefixade) se trouvant sur le bassin du Scios (affluent de l'Ariège). Le syndicat mixte d'aménagement des rivières (SYMAR) propose une adhésion à la CCPO afin qu'elle lui transfère cette compétence.

2024-07-01-CCI (chambre commerce et industrie) de l'Ariège favorable avec observations.
Avis favorable sous réserve de modifier le règlement écrit sur la zone UC2 de Laroque d'Olmes relative à l'activité de service accueillant une clientèle pour imposer une surface de plancher minimale de 300m² par établissement. Une demande porte également sur la hauteur autorisée en zone UF1 pour l'usine de fabrication de géotextile à Laroque d'Olmes.

2024-07-23-SMDEA (syndicat mixte départemental de l'eau et de l'assainissement Ariège Pyrénées) avis favorable avec observations.

Le syndicat mixte alerte la CCPO sur l'alimentation en eau potable de la future zone de loisir de Montségur (OAP 31) notamment sur les périmètres de protection de la source d'Orjac.

Il rappelle que 3 communes (Dreuilhe ; Laroque d'Olmes et Tabre) dépendent du syndicat SAEPPPO pour la distribution de l'eau potable. Il a formulé 2 avis défavorables sur les ZUFTECAL de Bénaix et Montségur.

2024-07-10-CCPA (communauté de communes des Pyrénées Audoises) avis favorable avec observations.

2024-07-19-CATT TEREGA (infrastructure de transport de gaz) avis favorable avec remarques.

Cette société rappelle que sa dénomination n'est plus TIGF, mais TEREGA.

2024-07-22-CA (chambre agriculture Ariège) non-opposition sous réserve.

Cette Chambre consulaire demande de retirer de la zone Nr de la commune de Ilhat les 0.37 ha de foncier déclaré à la PAC. Elle demande également d'adapter le règlement écrit des zones agricoles (A, Atvb et AL) pour rendre impossible la construction et installations nécessaires à des équipements collectifs. Elle met en doute les hypothèses démographiques de la CCPO.

2024-07-22-SCoT (schéma de cohérence territorial) vallée de l'Ariège impossible de rendre l'avis dans les délais.

2024-06-04-CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) avis favorable avec observations.

Le CAUE regrette une forme urbaine encore trop pavillonnaire. Il doute d'une densification de 10 logements à l'hectare.

2024-06-21-CCHA (communauté de communes de la Haute-Ariège) avis favorable avec observations.

Cette communauté de communes demande de modifier le règlement écrit et graphique en vue d'intégrer l'arrêté préfectoral relatif à la carrière de talc de Trimouns.

2024-07-01-Région Occitanie avis favorable avec observations.

La région demande à la CCPO de démontrer que les mesures édictées par le PLUi sont compatibles avec le SRADDET. Elle demande si les « dents creuses » sont bien pris en compte comme une consommation d'espace (comptabilisées comme tel dans le portail d'artificialisation) afin de calculer précisément l'artificialisation des sols.

2024-07-22-Préfecture de l'Ariège DDT (direction départementale du territoire) comportant le PV de la réunion du CDPENAF du 6 juin 2024 donnant un avis favorable et en annexe l'avis de l'ARS (agence régionale de la santé), et de l'UDAP (unité départementale de l'architecture et du patrimoine) avis favorable avec observations.

Elle demande un tableau synthétique des consommations ENAF à l'horizon 2031. L'ARS signale l'absence de présentation des risques sanitaires dans le rapport (ambroisie et protection des zones des sources).

Avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 22 juillet 2024 qui indique : « La commission rappelle à la CCPO de poursuivre les objectifs du SRADDET qui nécessiteront des efforts supplémentaires de limitation de la consommation des ENAF. Elle demande d'anticiper de fermer ou supprimer des zones AU dans le cadre de la mise en compatibilité ».

2024-07-15-CD09 (conseil départemental de l'Ariège) dont la DAATE (direction de l'attractivité, de l'aménagement du territoire et de l'environnement) et autres services (DRD, avis favorable avec observation et le SDIAU avec des observations sur le règlement écrit, La DRD demande à repenser l'accès à la RD210 de la future ZUFTECAL de Benaix. Le service départemental de l'urbanisme (SDIAU) a listé une série de corrections nécessaires du règlement écrit page par page. Le service de l'aménagement demande de comptabiliser les grandes dents creuse > 3000m² ; Il souhaite un plan de mobilité pour l'ensemble du territoire de la CCPO (connexion interurbaines).

2024-07-18- CCPM (communauté de communes du pays de MIREPOIX) avis favorable avec observations.

Liste des personnes publiques associées n'ayant pas rendu d'avis dans les délais (3 mois) sur le projet définitif de PLUi arrêté le 10/04/2024. Leur avis tacite est donc favorable sans observation :

CRPF (centre régional de la propriété forestière Occitanie)
CMA (chambre des métiers et de l'artisanat)
Syndicat Mixte du SCOT de la Vallée d'Ariège
RTE (réseau de transport d'électricité - - centre développement ingénierie"
SMECTOM (syndicat mixte de collecte et tri des ordures ménagères)
Syndicat Bassin Grand Hers
DRAC (direction régionale des affaires culturelles - service régional de l'archéologie et du patrimoine
PNR (parc naturel régional) des Pyrénées Ariégeoises
Communauté d'Agglomération Pays Foix-Varilhes
Communauté de Communes du Pays de Tarascon
Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées
ANA - Conservatoire d'Espaces Naturels
Association Tourisme Culture et Patrimoine des Pyrénées Cathares
Pays d'Art et d'Histoire (PAH)
Association Mission Patrimoine Mondial
PETR Ariège
DREAL - Inspection des sites

Liste des personnes publiques associées non sollicitées par la CCPO

Le SAEPP (Syndicat d'Alimentation en Eau Potable du Pays d'Olmes) qui a la compétence relative à la distribution de l'eau potable pour 3 communes : Dreuilhe, Laroque D'Olmes, et Tabre (page 227 du rapport de présentation, État initial) n'a pas été interrogé par la CCPO. Les maires évoquent que certains hameaux excentrés sont quant à eux raccordés directement à une

source. La commission d'enquête rappelle que la CCPO ne doit pas permettre tout nouvel accueil de population dans des secteurs où une alimentation en eau potable n'est pas garantie.

Les avis recevables sont globalement favorables. Cependant la commission d'enquête estime que de nombreuses observations et demandes précises et légitimes nécessitent une prise en compte par la CCPO avant la validation du projet.

Certains avis émis lors de la présentation du premier projet de PLUi arrêté le 14/12/2022 n'ont pas été à nouveau émis par les PPA réglementairement sollicités. La commission d'enquête recommande à la CCPO de veiller, au-delà des contraintes juridiques inhérentes à la procédure longue et complexe d'élaboration d'un PLUi initiée en 2017, à la sécurité de la population et à l'opposabilité des servitudes d'utilité publique. Notamment, la population devra être informée des risques liés aux lignes électriques à haute tension, la turbidité de certaines eaux de source ou l'absence d'eau potable et les défauts de certains assainissements non-collectif.

4.3. Avis des communes membres

Conformément à la réglementation (articles R.153-6 et R.153-11 du CU) la CCPO, après l'arrêt du projet du PLUi le 10/04/2024, a consulté les 24 communes membres (consultations envoyées le 24/04/2024 par plis RAR).

Vingt communes ont délibéré et ont donné un avis favorable sans observation :

Aiguillon ; Bélesta ; Bénaix ; Carla de Roquefort ; Dreuilhe ; Fougax et Barrineuf ; Freychenet ; Ilhat ; Lavelanet ; Lesparrou ; Leychert ; Lieurac ; Montferrier ; Nalzen ; Raissac ; Roquefixade ; Roquefort les Cascades ; St Jean d'Aigues Vives ; Tabre ; Villeneuve d'Olmes ;

La commune de Laroque d'Olmes a donné un avis favorable avec 3 réserves ;

Trois communes (Montségur, Péreille et Sautel) n'ont pas délibéré sur ce PLUi dans le délai légal de 3 mois et leur avis tacite est donc favorable sans observation.

5. Analyse des observations

Dans ce paragraphe la Commission d'Enquête (CE) examine les observations recueillies et analyse le fond du dossier. Elle émet son avis sur les différents points abordés par les requêtes du public et ses propres questionnements, en tenant compte des réponses du responsable du projet.

Toutes les observations du public ont été publiées sur le registre dématérialisé (RD), soit elles y ont été inscrites directement soit elles y ont été intégrées par la CCPO après avoir été scannées depuis le registre papier ou depuis un courrier postal. Le total de ces contributions s'élève à 108. Elles figurent toutes en intégralité dans le document édité par Préambules et mis à disposition de la CCPO (RD 5614).

Toutes les observations ont été reportées dans le PV de synthèse de la CE qui est constitué de 25 paragraphes, un pour les généralités relatives à la CCPO et un pour chacune des 24 communes pour les observations parcellaires.

Pour faciliter la lecture et la compréhension, le mémoire de questions et le mémoire en réponse ont été reportés ci-après à l'identique, exhaustivement, et analysés en commun point par point en indiquant l'observation, le questionnement de la CE, la réponse du responsable du projet (CCPO) en bleu, puis l'avis de la CE encadré.

Commentaires de la CE

Cette enquête publique a bénéficié d'une forte publicité et il y a eu de très nombreuses consultations du dossier déposé sur le registre dématérialisé (9175 visiteurs et 7654 téléchargements). Cette forte participation du public n'a pourtant pas généré un nombre important d'observations, ce qui semble indiquer un large consensus favorable au projet.

Contrairement aux PLU communaux qui suscitent pratiquement toujours l'intérêt des habitants un PLUi « intercommunal » semble plus « lointain » probablement du fait du « i » symbolisant l'intercommunalité et qui paraît abscons.

Il y a cependant eu des questionnements et des propositions en vue d'améliorer le projet, très souvent sur des sujets « parcellaires » impactant directement les requérants.

Sur les 24 communes de la CCPO, 5 communes n'ont reçu aucune observation de leurs habitants et 5 n'ont qu'une seule observation.

Le mémoire en réponse de la CCPO a été adressé à la CE par courriel du 21 novembre 2024 soit un retour 15 jours après avoir reçu le PV de la CE. Il est remarquable d'avoir tenu ce délai de 15 jours avec de nombreuses réponses motivées tout en n'éludant aucune question.

Ce mémoire de qualité comporte des justifications appropriées démontrant que la CCPO a voulu au mieux respecter la réglementation ainsi que les diverses demandes des PPA parfois au risque de s'auto contraindre.

Ce mémoire est précédé d'un préambule qui explicite la stratégie de développement territoriale ambitieuse de la CCPO pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir tout en assurant un objectif de modération foncière au regard de la Loi Climat et Résilience. Il est mis en exergue la démarche engagée par la CCPO : dynamiques de reconquête économique, de requalification urbaine, de résorption de la vacance et d'amélioration de

l'habitat, de transition écologique, de valorisation de son patrimoine et de préservation des espaces agricoles et naturelles.

Au vu de ce préambule et du dossier du PLUi la CE a effectivement constaté que la CCPO se conformait à l'intérêt général pour assurer son développement tout en protégeant son environnement et pour se faire en encadrant fermement sa consommation de zones ENAF notamment pour les dix prochaines années.

La CE estime cette démarche bienfondé mais qu'un excès de rigidité technocratique pourrait nuire à la cohérence du projet voire même parfois s'écarter des objectifs du PADD.

Ainsi, la CE lors de cette enquête publique a détecté que certaines prescriptions ou certains zonages à la marge impactaient sans réelles justifications soit des intérêts privés légitimes soit le développement et à terme la pérennité des communes leaders de cette communauté de communes, Lavelanet puis Laroque-d'Olmes, Bélesta et Villeneuve-d'Olmes.

Ces « locomotives » et surtout Lavelanet regroupent les services de centralité indispensables à l'ensemble des autres communes de ce territoire et doivent bénéficier d'un traitement adapté.

Cela fut mis en exergue par les circulaires aux préfets : celle du premier ministre n°6323-SG du 07/01/2022 et celle du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 04/08/2022 qui incitent au discernement pour la mise en application de la réduction de moitié de la consommation d'ENAF. Cela a conduit la CE à proposer d'ajuster certaines prescriptions et certains zonages, tout en restant fidèle aux objectifs de la CCPO et à la réglementation. Ces ajustements à la marge ne remettent évidemment pas en cause l'équilibre général du projet.

Mémoire en réponse (en bleu) : introduction du président de la CCPO

Depuis plusieurs années, le territoire de la CCPO s'est engagé dans une stratégie de développement territoriale ambitieuse. Dynamisation, valorisation territoriale, revitalisation économique et résilience territoriale sont au cœur de cette démarche qui s'inscrit dans une vision globale de croissance.

Des actions concrètes s'inscrivent au centre de la démarche engagée par la CCPO : dynamiques de reconquête économique, de requalification urbaine, de résorption de la vacance et d'amélioration de l'habitat, de transition écologique et de valorisation de son patrimoine.

Le projet de PLUi porté par la CCPO vise à répondre aux besoins de la population actuelle et à venir tout en assurant un objectif de modération foncière au regard de la Loi Climat et Résilience. La préservation des espaces agricoles et naturels est au cœur du projet de territoire.

Cette stratégie de développement vise à redonner un nouveau souffle démographique assuré par l'ambition d'en faire un territoire attractif. Cette projection territoriale conjugue avec le caractère rural du territoire afin de trouver un équilibre entre accueil de population et la préservation de ses aménités paysagères et culturelles.

5.0. Généralités CCPO

DIVERS

01 - 14

Essais de fonctionnement CCPO et CE.

45

Anonyme.

Si le PLUi traite de l'intercommunalité et des déplacements en milieu urbain, il convient de considérer que la liaison routière en l'état actuel entre les communes de Lavelanet, Dreuilhe et Laroque d'Olmes ne prend pas en compte les éventuels déplacements en 2 roues. En fait, il est très dangereux de circuler en vélo entre ces communes alors que les recommandations du gouvernement sont de penser à utiliser les deux roues ou les transports en commun pour des trajets courts...

C'est particulièrement rageant de voir que sur la D625, lorsqu'elle est mitoyenne du Touyre, il y a sur une centaine de mètres, à un endroit où il n'y a plus d'habitation, une large bande inutilisée (trottoir ?) qui, une fois bien asphaltée pourrait servir de piste ou bande cyclable, au moins dans le sens de la montée vers Lavelanet. De plus, en de nombreuses autres localisations, la réalisation d'une bande cyclable, quoique plus difficile à mettre en œuvre, semble être nécessaire pour sécuriser les déplacements à vélo entre ces différentes urbanisations.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Une réflexion sur la mobilité a déjà été intégrée au projet de PLUi. Néanmoins, une discussion technique avec le bureau d'étude et les communes sera effectuée pour proposer d'approfondir cette réflexion. Le PLUi pourra faire l'objet d'une modification simplifiée avec une OAP mobilité dédiée (voir conférence des maires du 11/09/2024). Une mise en conformité avec le SRADDET est prévue avant février 2028.

Avis de la CE

La réflexion sur la mobilité apparait succincte, la CE recommande à la CCPO d'engager la discussion avec le BE et les communes et d'approfondir la réflexion. Les déplacements zones d'habitat du territoire vers les zones d'activités et de travail devront être approfondis ainsi que les mobilités douces et de loisirs ; sous 4 ans au plus la mise en conformité avec le SRADDET est à réaliser.

56

SAUGERE Sébastien demande que le PLUi instaure réflexion et prise en compte des évolutions sur les problématiques énergétiques, consommation d'espace foncier, mobilités professionnelles, éclatements ou reconstitutions familiales, parents isolés et leurs évolutions amenant à repenser habitat et urbanisme. Il souhaiterait la prise en compte de l'habitat léger apte à la mobilité et à la diminution de l'impact énergétique et foncier. Il souhaite des réflexions autour des logements partagés, participatifs ou intergénérationnels peuvent répondre à des évolutions sociales présentes sur nos territoires, déjà aujourd'hui et encore plus demain.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Le PLUi a déjà fait l'objet de réflexions sur ces sujets, qui sont en présentation du dossier. Concernant ces projets, il est possible de réaliser des OAP ou des ZUFTECAL, comme il a été le cas sur la commune de Bénaix (zone AUL « Le Baylé »). Cependant, il pourra être fait l'objet de nouvelles intégrations par le biais d'une modification simplifiée ultérieure, afin de correspondre au mieux aux évolutions de la société et du territoire dans les années à venir.

Les différentes formes d'habitats sont abordées dans le règlement écrit qui détermine les conditions d'implantation, incluant notamment des préconisations sur les matériaux et l'aspect visuel. Enfin, les réflexions autour des différents types de logements ont été menées dès la phase de diagnostic (voir par exemple la pièce 1B. Diagnostic socio-économique et agricole).

Avis de la CE

La CE suggère que la CCPO engage une réflexion approfondie sur les différentes formes et nouveaux modes d'habitats compte tenu des exigences de réduction d'étalement urbain, de densification, de réduction des déplacements pour permettre plus de lien social via un habitat partagé, participatif ou intergénérationnel.

CE-GEN-DI01

Quel est la réglementation applicable aux communes et ou à la CCPO relative aux taux de logements sociaux pour les communes de la CCPO ? Quelle est la situation actuelle et future résultante du PLUi ?

Réponse CCPO

La réglementation applicable aux communes est la loi SRU qui impose que les communes de plus de 3500 habitants, situées dans les agglomérations et les EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, doivent disposer d'un parc de résidences principales comptant au moins 25% de logements locatifs sociaux. Les communes de la CCPO ne sont donc pas concernées par cette réglementation.

La situation actuelle de la CCPO est de 390 logements sociaux. Ils sont répartis comme suit : Lavelanet avec 208 logements, Laroque d'Olmes avec 113 logements, Villeneuve d'Olmes avec 32 logements, Bélesta avec 27 logements, Montferrier regroupe 11 logements sociaux (citer sources : étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat).

Il n'était pas souhaitable de mettre des prescriptions qui allaient obliger la mise en œuvre d'un pourcentage de logements sociaux sachant que le territoire en est déjà largement pourvu, au regard de ses caractéristiques et de la réglementation applicable.

La loi SRU s'applique dans ses dispositions relatives au taux de logements sociaux. Le territoire de la CCPO n'est pas concerné par l'obligation de mise en place de 25% de logements locatifs sociaux.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui répond de façon satisfaisante compte tenu de la réglementation, cependant la CE suggère que la CCPO mène une réflexion sur la répartition et le développement du logement social sur le territoire compte tenu de son objectif de développement indiquant une augmentation de 2100 habitants à 2040.

CE-GEN-DI02

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Ariège (2022 – 2028) préconise : « *Au niveau des PLU/PLUI, l'élaboration ou la révision est l'occasion de conduire une réflexion sur les différents modes d'habitat au regard des pratiques socio-culturelles et de réaliser un véritable diagnostic des situations d'ancrage existantes avec une analyse fine des besoins quantitatifs et qualitatifs. Puis, après concertation, ces besoins devront être déclinés et matérialisés dans les documents pour offrir des propositions d'installations en terrains familiaux, en habitat adapté au sein du parc locatif ou privatif ou mettre en place les procédures adaptées à la mise en conformité avec les règles d'urbanisme.* »

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Il existe déjà une aire d'accueil des gens du voyage intercommunale sur le territoire. La CCPO a engagé des réflexions sur le long terme avec les différentes parties prenantes (État, acteurs associatifs, SMAGVA). Pour l'instant, la CCPO respecte les préconisations, car elle n'a aucune obligation en termes d'aire de grand passage ou de terrains familiaux. Ceci pourra évoluer dans le cadre d'une mise à jour du schéma départemental.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. Cependant l'absence d'obligation n'exclue pas une réflexion des besoins en termes d'aire de grand passage ou de terrains familiaux. Les communes doivent anticiper cette réflexion pour permettre une considération dans le schéma départemental et éviter de se voir imposer une aire sans véritable concertation.

CE-GEN-DI03

Comment la loi d'accélération de production des énergies renouvelables est-elle prise en compte par le PLUi ? Y a-t-il des éoliennes sur la CCPO et le PLUi le permettra-t-il ? Quelle est la situation actuelle pour la CCPO en superficie de production photovoltaïque au sol active et la superficie future (Nr) prévue par le PLUi ? L'installation de panneaux photovoltaïques au sol est interdite en zone A, qu'en est-il de l'agrivoltaïsme (décret du 8 avril 2024) ?

Réponse CCPO

La loi APER a été prise en compte par le PLUi lors de la conférence des maires et d'échanges avec les communes intégrées lors de la première phase.

Il n'est pas prévu l'installation d'éoliennes sur le territoire de la CCPO.

Cependant, la CCPO est associée au groupe de concertation pour l'élaboration des documents cadres relatifs à la mise en application de la loi. Le PLUi a déjà fléché des sites à enjeux pour l'implantation d'EnR, qu'il conviendra de confirmer ou d'infirmier lorsque les documents cadres réalisés par la DDT seront publiés.

Certaines superficies du PLUi ont été fléchées pour la production d'EnR.

Pour l'agrivoltaïsme, cela a été pris en compte dans le cadre de la réflexion menée par la réserve émise par la chambre agriculture (CA) lors de la phase de consultation des PPA.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO (cf. 83 ci-après). En indiquant qu'il n'est pas prévu d'éolienne il n'est pas précisé que les éoliennes sont interdites ou peuvent être autorisées dans certaines conditions définies (lieu, impact sur l'environnement ...). La CE suggère que la CCPO n'attende pas des documents cadres étatiques mais de prédéfinir elle-même après concertation ses choix.

CE-GEN-DI04

Sauf à devoir comparer avec les schémas d'assainissement (annexe 5) il n'est pas fait état de la situation de l'assainissement dans les secteurs de densification. Les sols sont-ils compatibles avec de l'assainissement individuel et sinon le recours à une mini station ou à des cuves étanches sera-t-il autorisé ?

Réponse CCPO

Le document se conformera aux prescriptions techniques des acteurs en la matière (SMDEA, schémas départementaux).

Le règlement écrit prévoit des dispositions de portée générale en la matière, et cela afin de pouvoir se conformer à la réglementation applicable mais également aux prescriptions techniques qui pourraient émaner de ces acteurs, afin que chaque situation d'espèce puisse générer une solution techniquement adaptée.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse et conseille à la CCPO de veiller à ce que les acteurs en la matière harmonisent leurs prescriptions techniques.

CE-GEN-DI05

Le SRADDET est en cours de modification pour intégrer les dispositions de la loi « Climat et Résilience » et territorialiser les objectifs de la démarche « ZAN ». Comment la CCPO mettra son PLUi en compatibilité avec le SRADDET en février 2028 ?

Réponse CCPO

Des bilans réguliers de consommation d'ENAF seront à réaliser tous les 3 ans à partir d'août 2024. Le prochain pour CCPO sera en août 2027 puis en août 2030. De plus, un bilan sera réalisé tous les 6 ans pour réajuster la trajectoire démographique par rapport à la consommation foncière (économie, habitat). Une procédure de révision se conformera à la norme au besoin.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

CE-GEN-DI06

La CCPO a-t-elle pris en compte l'historique des engagements communaux et notamment les documents d'urbanisme en vigueur (PLU, CC) et caducs (POS), ainsi que d'autres engagements tels les viabilisations réalisées, les CU délivrés, les impôts payés sur la base de droits antérieurs supprimés par le projet PLUi ?

Réponse CCPO

Lors du travail d'élaboration du PLUi, le bureau d'études a pris connaissance des anciens documents d'urbanisme communaux. En revanche, le Plan Local d'urbanisme intercommunal étant une démarche groupée, au territoire plus vaste, et s'inscrivant dans la réponse à des enjeux actuels et aux réglementations les plus récentes, il n'a pas pu prendre en compte la totalité des projets de développement urbains de ces documents. Durant les échanges avec les communes, ces anciens documents d'urbanisme pouvaient servir de support à la réflexion, mais en aucun cas la loi n'impose au PLUi de répondre à ces anciens documents d'urbanisme.

Ensuite, tout au long de l'élaboration du PLUi, une compilation des permis et CU délivrés a été faite et spatialisée sur le territoire afin d'analyser les dynamiques passées et en cours. Autant que possible, ces autorisations d'urbanisme ont été prises en compte afin de permettre la réalisation de projets presque aboutis. Il est toutefois nécessaire de rappeler qu'un CU n'est valable que dix-huit mois, un permis de construire ou d'aménager, trois ans. L'immobilisation sur de très longues durées de terrains à construire sans projet abouti conduit à une spéculation foncière préjudiciable pour le développement des communes.

Afin de répondre au mieux à cette problématique, un phasage des zones à construire a été intégré au PLUi et permettra de réguler et anticiper les futures demandes.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO, il n'en demeure pas moins que des engagements passés des collectivités locales ou des administrations explicites ou implicites doivent être pris en compte dans le cadre de la continuité administrative d'un pays démocratique. Cela sera étudié au cas par cas au niveau des requêtes. Notamment pour certains propriétaires de parcelles constructibles qui ont fait l'objet de travaux de viabilisation parfois coûteux. Il en est de même de ceux ayant hérité de parcelles constructibles avec une imposition afférente et qui sont lésés par un classement « A » du PLUi alors même que ces parcelles ne sont pas exploitables par un agriculteur.

CE-GEN-DI07

Le zonage envisagé, et notamment l'instauration des marques de densification, a-t-il pris en compte la morphologie du territoire, certains secteurs étant très pentus (par exemple Saint-Jean-d'Aigues-Vives) ? Le législateur préconise de définir les zonages par secteurs et non à la parcelle ce qui n'est pas le cas pour le potentiel de densification, qu'en est-il ? Les parcelles identifiées sur le règlement graphique ne sont pas toutes répertoriées dans l'atlas 1D1, pourquoi ? Par quelle instance et suivant quelles spécifications, (telle la capacité technique et morphologique du terrain) ces potentiels ont-ils été instaurés ?

Réponse CCPO

Des ajustements seront à réaliser à la suite des observations des administrés sur certains secteurs, effectivement trop pentus pour l'objectif de densification affiché (Saint-Jean d'Aigues Vives notamment).

Les potentiels de densification résultent d'une analyse poussée en concertation avec l'aspect technique du bureau d'étude et de la CCPO ainsi que les données fournies par les communes. Ainsi, les terrains concernés par un permis de construire ou une prescription paysagère ne seront pas identifiés comme un potentiel densifiable. Les espaces enclavés ne permettant pas d'accéder au terrain ne sont également pas retenus dans les potentiels de densification.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui reconnaît qu'il y a des ajustements à réaliser. Ainsi si certaines densifications inadaptées se sont révélées lors de l'EP d'autres sont probablement ignorées par leurs propriétaires et par la CCPO. Afin de ne pas obérer l'urbanisation de ces secteurs il serait souhaitable de déroger à cette spécification, en cas d'inaptitude avérée, dans l'attente d'une mise à jour du PLUi. Cela permettrait de ne pas bloquer en vain des terrains constructibles (cf Saint-Jean-D'Aigues-Vives). **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-GEN-DI08

Le PLUi prend-t-il en compte le changement climatique notamment le ruissellement des eaux de montagne, les mouvements de terrain, les zones inondables etc... ?

Réponse CCPO

Les PPR du PLUi prennent en compte les risques et aléas naturels / climatiques. Le projet de PLUi prend en compte les risques identifiés sur le territoire notamment durant la phase de diagnostic.

Des zonages spécifiques ont été mis en place dans le PLUi pour la prise en compte du changement climatique (trames vertes et bleues, risques PPR). De plus le PLUi se conforme à la loi ZAN qui permet d'éviter les problèmes de ruissellement.

Par exemple, l'étude des potentiels densifiable dépend notamment de ce paramètre. Les zones inondables et les ruissellements de terrain sont aussi des éléments pris en compte et traduit dans le PADD à travers l'axe n°5 sur la préservation et la valorisation de l'environnement et des paysages : marqueurs de l'identité du territoire.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

La CE reconnaît qu'il y a des parcelles classées constructibles situées en zone rouge du PPRI. Il est en effet impossible de faire coïncider les cartes PPRI et PLUi du fait de calendriers de mise à jour différents. Cependant ces surfaces qui sont de fait non urbanisable devraient être « soustraites » au titre de la loi ZAN.

PADD

58

Comité Écologique Ariègeois (CEA) par CHAUBET Gilbert et RICORDEAU Marcel qui déposent leur observation avec 2 pièces jointes (un tract contre le projet d'alimentation de Montbel et l'arrêté préfectoral Ariège du 13/04/18).

« 1 - En tant qu'association agréée de protection de l'environnement ariègeois, les axes 1 et 5 du PADD nous intéressent plus particulièrement :

Axe 1 : Renforcer l'attractivité touristique dans l'esprit Grand Site de France

Axe 5 : Préserver et valoriser l'environnement et les paysages

Les projets auxquels s'opposent notre association devant être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi (Ex P6 du PADD : « les projets en lien avec Montségur seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi »), nous nous attarderons plus précisément sur ces aspects du dossier.

2 - Rappel réglementaire :

Dans l'État Environnemental du dossier il est fait état de 13 ZNIEFF de type 1 composant ce territoire. C'est dire sa richesse environnementale et la nécessité de la protéger (le Desman et la loutre en sont deux exemples parmi tant d'autres).

3 de ces ZNIEFF nous préoccupent car elles font l'objet de projets très impactant, voire nocifs vis-à-vis de l'environnement :

- Lac de Montbel et partie orientale du bas Pays d'Olmes (730003043)
- Massif de Tabe St-Barthélémy (730011923) 15000ha
- Réseau hydrographique du Touyre entre Montferrier et Lérans (730030522)

3 - Faisons également la différence entre l'appellation Grand Site et celle de Site Classé à Montségur. Le public fait souvent l'amalgame des deux qui n'ont pourtant pas les mêmes buts, voire des buts opposés. À titre d'exemple, c'est au titre de la protection du Site Classé que nous avons exigé le déplacement du bâtiment d'accueil au col du château. C'est aussi à ce titre que nous nous sommes employés à empêcher le fleurissement de toute publicité (panneau « bœuf gascon ») au Plancat. Or, on peut observer aujourd'hui deux fanions aux couleurs fluos devant le bâtiment d'accueil qui flattent l'OGS comme on flatterait un simple trail sportif ! Cet exemple anodin marque la différence entre une opération touristique et commerciale (OGS) et la protection initiée par un Site Classé. C'est cette vigilance à ne pas dépasser des limites que nous allons développer.

4 - Le Grand Site de Montségur, entre autres :

Il est contradictoire de vouloir renforcer l'attractivité touristique par des aménagements (valoriser) et de vouloir protéger, sans établir pour chaque cas des limites tolérables. On peut avoir à faire face soudainement à une sur-fréquentation immaîtrisable (Roquefort-les-cascades...) qui donne lieu à d'autres aménagements ainsi qu'à des interdits... Et le cycle de la Protection ou de la libre évolution naturelle est rompu. Il ne faudrait pas avoir également affaire à cette problématique à Roquefixade où est prévu P7 « un parking à proximité du château...ainsi qu'un cheminement doux... ». Si l'affluence oblige déjà à créer un parking, où s'arrêteront les aménagements prévisibles qui devront répondre à un appel à fréquentation ?

5 - Sur les questions de Paysage :

Il nous semble contradictoire de prévoir une Maison des Paysages à Bénaix, porte du GS, à 100m d'une récente antenne de téléphonie mobile refusée par la population !

Avec quel financement d'ailleurs, alors que la commune peine à prendre en charge une voirie dégradée au point de dégoûter le visiteur ? Tout comme le randonneur pédestre ou VTT qui doit se frayer un chemin sur des sentiers qui ne sont plus entretenus ? Or, il est dit P6 du PADD : « les circuits pédestres seront conservés, voire renforcés... ».

Une « menace » paysagère est reconnue P162 de l'état initial de l'environnement : « l'intégralité visuelle de l'horizon montagnard du Massif de Tabe est menacée par l'accumulation (évolutive) des verses de la carrière de talc de Trimouns... ». Rien n'est prévu pour contrer cette problématique pourtant observable depuis le Site Classé (pour des critères paysagers).

Une autre menace paysagère a été reconnue par le passé par Madame La Préfète alors en poste dans un courrier en pj refusant des projets éoliens en vision directe du Grand Site et du Massif de Tabe. Le PADD devrait en tenir compte.

De la même façon, P23 du PADD, il est question de « parcs photovoltaïques fléchés ». De quoi s'agit-il concrètement ? Il serait en effet intéressant d'effectuer une cartographie concrète en amont des projets de façon à pouvoir les discuter et non les refuser !

Que penser également de « la valorisation des gorges de Péreille » P7 qui, en plus de la proximité croissante d'une carrière, devront faire face à une fréquentation accrue ?

6 - Les forêts :

P12 du PADD, on doit « encourager et organiser l'exploitation forestière ». On se demande comment...quand le choix unique (car subventionné) d'une voirie routière favorise l'accès aux camions grumiers jusqu'au cœur des massifs les plus fragiles et tranquilles, les transformant à jamais ? Notre association propose de subventionner d'autres techniques de débardages (généralement par pistes non praticables aux véhicules à moteur). Le cadre du PLUi dans un territoire forestier unique devrait en être l'opportunité.

7 - La fibre optique :

Il est dit P13 : « continuer (son) déploiement ». Alors qu'en milieu rural la fibre posée sur poteaux provoque de nombreuses pannes excessivement longues à réparer, privant certains habitants de téléphone fixe durant des dizaines de jours dans des zones blanches, pourquoi ne parle-t-on pas plutôt d'enfouir la fibre ?

8 - Le Touyre et Montbel :

Il est question P22 du PADD de « renforcement de la trame bleue » dont fait partie intégrante le Touyre. La moindre des choses dans le cadre de la protection de cette rivière serait que la problématique essentielle du projet nocif de détournement de la rivière soit développée ! On ne peut sérieusement parler de trame bleue à protéger et accepter un projet néfaste pour la rivière en aval de cette trame. Vous trouverez en pj notre vision complète sur le sujet.

Pour toutes ces raisons qui n'ont obtenu que peu de réponses concrètes lors de l'entrevue avec Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous émettons de larges réserves vis à vis du PLUi tel qu'il est présenté dans cette enquête. »

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

En préliminaire de la réponse de la CCPO à la remarque du CEA sur la prise en compte de l'affluence des sites classés qui va être menée dans le cadre de la démarche OGS par la CCPO, il a été remarqué par ce contribuable à juste titre que : « Ex P6 du PADD : « les projets en lien avec Montségur seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi » ».

Dans le cadre de l'Opération Grand Site, démarche dans laquelle la CCPO est engagée depuis plusieurs années, il est prévu de requalifier le parking existant en pied de pog. Ce dernier a été depuis longtemps présenté et échangé avec les personnes publiques associées, les communes, ainsi que la population (cf [20241121 Annexes Réponse PV Synthèse CCPO Parking Montségur PADD 58](#)).

Depuis plusieurs années des réflexions sont menées pour la mise en œuvre d'aménagements sur le site de Montségur, entendu comme un ensemble de trois points : pog avec château, liaison avec le village et village lui-même avec musée.

Il est donc prévu par la CCPO de mettre à jour le règlement graphique du PLUi sur la commune de Montségur, en intégrant notamment le zonage en UL au lieu de A comme il est mentionné sur le PLUi 2ème arrêt soumis à l'enquête publique), afin de permettre la réalisation de ce projet structurant pour le territoire.

Ces éléments de contribution seront pris en compte.

1. L'étude de l'impact potentiel des projets sur l'environnement se trouve dans la pièce 1.C Justifications et Evaluation environnementale. Durant les études de projet, il a été démontré que les impacts du PLUi, après mise en place des mesures d'évitement et de réduction des impacts, seraient positifs après un décompte des impacts positifs et négatifs.
2. Les éléments de contribution seront pris en compte, l'appellation de Grand Site pour Montségur a été utilisée avec considération.
3. Les aménagements prévus pour le Grand Site de Montségur ont pris en compte des prévisions de fréquentations cohérentes avec le potentiel d'attraction du site (voir pour cela la réponse en préliminaire concernant la requalification du parking de Montségur).
4. La question des financements actuels de la commune n'entre pas en compte dans l'élaboration des zones de projet du PLUi, document de planification à plus long terme. La question de la

régularité de l'entretien des sentiers communaux n'entre pas non plus dans le champ de compétence du PLUi. Le PLUi n'a pas vocation à se substituer à la police de l'environnement ni à la police de l'urbanisme, il a pour objet de planifier le développement du territoire et les règles afférentes à la réglementation du sol. Concernant les critères paysagers relatifs au Massif de Tabe, l'arrêté du 21/09/2020 relatif à l'extension de la carrière de talc de Trimouns définit les critères paysagers et de renaturation vis-à-vis du site classé. Concernant l'éolien, il n'est pas prévu d'installations de ce type sur le territoire de la CCPO. Concernant le photovoltaïque, il s'agit de sites identifiés comme pouvant recevoir de la production d'EnR. Une carte des sites identifiés est en cours de réalisation par la DDT09 pour le potentiel de production d'EnR sur le territoire.

5. Le PLUi peut avoir pour objet l'identification de massifs boisés et d'espaces boisés pour leur préservation et leur maintien. Il n'a cependant pas vocation à orienter le choix des financements des communes ni la priorité donnée à la réfection de la voirie routière.
6. La poursuite du déploiement de la fibre optique comme énoncée dans le PADD a pour objectif de soutenir les projets de développement de l'accessibilité de ce service aux habitants du territoire.
7. Le PLUi a en effet pour objet d'identifier et de préserver les trames vertes et bleues. Cette identification peut servir de support pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. En revanche, le PLUi n'instruit pas de lui-même les projets.

Avis de la CE

La CE prend acte des arguments de la CCPO qui répond de façon satisfaisante avec justifications aux divers questionnements légitimes du CEA. La CE suggère que la CCPO participe à la définition des sites effectuée par la DDT. Par ailleurs il a été révélé un oubli au niveau du zonage du parking au pied du pog nécessité par l'opération Grand Site à Montségur. La CCPO démontre, pièces jointes en annexe à l'appui, qu'il faut rectifier cet oubli en mettant à jour le règlement graphique de Montségur par un zonage « UL » en remplacement au zonage « A » en ce lieu. Cette rectification qui concerne le parking existant n'a pas d'impact sur les ENAF. Elle est approuvée par la commission et **fait l'objet d'une recommandation.**

CE-GEN-PADD01

Axe 1 dont l'objectif est de renforcer l'attractivité touristique du territoire prévoit de consacrer globalement 6 hectares dont 4 hectares seront immédiatement urbanisables.

Question de la CE

Cette urbanisation implique-t-elle une artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ? Dans quelles proportions ? La communauté de communes peut-elle justifier, 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 ?

Réponse CCPO

Cette urbanisation implique en effet l'artificialisation d'ENAF, à hauteur d'environ 10% de la consommation totale (5,99 ha sur 57,42 ha mobilisables). La CCPO a déjà déduit 36 ha aux ENAF mobilisables.

Une étude de densification a été réalisée au sein des trames urbaines. Cette étude a permis de prioriser les espaces identifiés pour la densification du territoire. Les besoins territoriaux ont également justifié des espaces d'extension notamment dans la pièce réglementaire du rapport de présentation.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO.

CE-GEN-PADD02

Axe 2 dont l'objectif est de soutenir et faciliter le développement économique en vue de remédier à la désindustrialisation des années 1970. Il s'agit de conforter l'activité agricole, maintenir et encourager les commerces de centre-bourg et adapter l'extension des zones commerciales et économiques existantes à une offre différenciée. Environ 6,5 hectares seront ouverts à l'urbanisation.

Question de la CE

Cette urbanisation implique-t-elle une artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ? Dans quelles proportions ? La communauté de communes peut-elle justifier, 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 ?

Réponse CCPO

Cette urbanisation implique en effet l'artificialisation d'ENAF, à hauteur d'environ 11% de la consommation totale (6,5 ha sur 57,42 ha mobilisables). La CCPO a déjà déduit 36 ha aux ENAF mobilisables.

Une étude de densification a été réalisée au sein des trames urbaines. Cette étude a permis de prioriser les espaces identifiés pour la densification du territoire. Les besoins territoriaux ont également justifié des espaces d'extension notamment dans la pièce réglementaire du rapport de présentation.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO.

CE-GEN-PADD03

Quelles sont les dispositions envisagées en matière de mobilité pour les zones commerciales et économiques ouvertes l'urbanisation ?

Réponse CCPO

Une OAP économique et commerciale a été mise en place pour rendre compte de la stratégie à l'échelle de la CCPO. Les zones économiques et commerciales se développent le long d'un axe stratégique (D625 et D117). Il s'agit de secteurs accessibles et fréquentés. L'accès en voiture et le stationnement ont donc été pris en compte. Cependant, le fait que ces secteurs se situent en zone urbaines fréquentées, la présence de trottoirs sécurise l'accès pour les piétons.

Avis de la CE

Dont acte. La CE préconise de prendre également en compte l'accès des cycles et de vérifier l'accès PMR des trottoirs et au besoin de programmer leur mise en conformité.

CE-GEN-PADD04

Dans un PLUI Les éléments clés des exigences en matière de mobilité sont les suivants :

1. Promotion des modes de transport doux
2. Développement des transports en commun
3. Réduction de la dépendance à la voiture individuelle
4. Accessibilité pour tous
5. Optimisation de la mobilité durable
6. Gestion du stationnement
7. Sensibilisation et incitation au changement de comportement

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La CCPO a intégré ces pistes dans le projet du PLUi notamment par l'instauration de cheminement doux sur le territoire identifié sur le zonage ainsi que dans les OAP.

Le PLUi pourra faire l'objet d'une modification simplifiée avec une OAP mobilité dédiée.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. Une OAP mobilité dédiée établie en concertation avec les élus et le public permettra de prendre en compte cette problématique et notamment d'identifier et de prendre en compte les déplacements entre les différentes zones (habitat, travail, activité et commerce).

La CE estime que la CCPO, comme elle l'indique, devra mettre en chantier, dès que possible, une évolution du PLUi pour prendre en compte les points devant être améliorés. **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-GEN-PADD05

Axe 3 dont l'objectif est de penser un aménagement urbain innovant priorisant la densification et le recyclage des zones urbanisées. Pour accueillir 2 100 habitants nouveaux d'ici 2040, la communauté de communes prévoit un besoin de 1 050 nouveaux logements. 40% de ce besoin serait absorbé par la réhabilitation des logements vacants. En extension urbaine, elle prévoit de consommer une vingtaine d'hectares. La communauté de communes affirme avoir consommé entre 2011-2020 46,4 hectares.

Question de la CE

Le diagnostic officiel d'artificialisation du ministère de la transition écologique évalue la consommation entre 2011-2020 à 44,9 hectares. La communauté de communes peut-elle communiquer les sources de ces données justifiant cet écart ? La communauté de communes prévoit d'allouer une quarantaine d'hectares au développement urbain jusqu'en 2040. Comment la communauté de communes envisage de respecter l'obligation législative de réduire de 50% sa consommation d'espace ENAF à l'horizon 2030 ?

Pour répondre aux objectifs de la Loi Climat et Résilience, la communauté de commune souhaite planifier une consommation effective d'une vingtaine d'hectares sur la période 2021-2031, soit la moitié de son projet global. Comment envisage-t-elle d'achever son projet au-delà de 2030 ?

Réponse CCPO

L'observation des surfaces artificialisées entre 2011 et 2021 sur le territoire de la Communauté de Communes a été réalisé en prenant en compte les surfaces consommées réellement ainsi que l'analyse des permis de construire délivrés dont les surfaces n'apparaissent pas encore au cadastre. L'analyse fine qui a été réalisée présente donc un léger écart avec l'observatoire national de l'artificialisation des sols qui ne se base que sur l'OCSGE qui est un logiciel d'analyse de l'occupation du sol.

À partir des chiffres récoltés et analysés, la dynamique de diminution de la consommation d'espaces est de -48.55% pour 2031 et s'inscrit dans le cadre de la loi.

Afin d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser, le PLUi devra faire l'objet d'une évolution pour planifier son développement au-delà du calendrier actuel de 2031. Par ailleurs, l'échéancier des OAP permet d'urbaniser progressivement le territoire et de s'inscrire dans les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. La CE estime que l'absence de concertation pour l'élaboration des OAP avec les propriétaires concernés compliquera l'urbanisation du territoire et suggère que la CCPO l'anticipe en consultant les propriétaires.

CE-GEN-PADD06

Comment le PLUi prend-il en compte les objectifs liés à l'énergie tels que l'optimisation de l'efficacité énergétique dans l'industrie, le bâtiment et les transports et le développement des énergies renouvelables ?

Réponse CCPO

La CCPO est associée au groupe de concertation pour l'élaboration des documents cadres relatifs au développement des EnR. De plus, elle choisit d'accompagner les porteurs de projets les plus vertueux sur le territoire, en matière d'efficacité énergétique dans l'industrie (GEOTEX), le bâtiment et les transports (OAP thématique « urbanisme durable » et « mobilité » à réaliser dans le cadre d'une modification simplifiée du PLUi).

Avis de la CE

Dont acte.

CE-GEN-PADD07

Axe 4 dont l'objectif est de proposer une offre de services et d'équipements adaptés. Cette offre passe par la valorisation ou le réaménagement des espaces publics. Un hôpital est en cours de construction entre Lavelanet et Villeneuve-d'Olmes auquel s'ajouteront d'autres équipements de service à la personne (personnes âgées, petit enfance) sans préciser les surfaces nécessaires. Par ailleurs, la communauté de communes prévoit de consacrer 1,3 hectares pour des extensions. Enfin, le projet « LAVELANET 2050 » ne donne aucune donnée chiffrée relative à l'artificialisation des sols.

Question de la CE

Quels sont les évaluations chiffrées de la consommation d'espace ENAF pour cet axe 4 ? Comment la communauté de communes envisage-t-elle d'achever ces projets au-delà de 2030 ?

Réponse CCPO

La consommation d'ENAF au titre des équipements est de 1,35 ha. La CCPO envisage d'achever ces projets au-delà de 2030 par la phase 2 (2028-2034) et 3 (2034-2040), qui prévoit 3 projets d'équipements et services (1 en phase 2 et 2 en phase 3).

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui répond de façon satisfaisante. La CE conseille une prise en compte de la mobilité dans le cadre de la réalisation des projets en matière de services et d'équipements adaptés.

CE-GEN-PADD08

La commission d'enquête est perplexe devant le PADD daté de janvier 2024. Elle ne voit pas la cohérence des données et les méthodes d'évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces données sont essentielles pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

L'observation des surfaces artificialisées entre 2011 et 2021 sur le territoire de la Communauté de Communes a été réalisée en prenant en compte les surfaces consommées réellement ainsi que l'analyse des permis de construire délivrés dont les surfaces n'apparaissent pas encore au cadastre. L'analyse fine qui a été réalisée présente donc un léger écart avec l'observatoire national de l'artificialisation des sols qui ne se base que sur l'OCSGE qui est un logiciel d'analyse de l'occupation du sol.

À partir des chiffres récoltés et analysés, la dynamique de diminution de la consommation d'espaces est de -48.55% pour 2031 et s'inscrit dans le cadre de la loi.

Avis de la CE

Dont acte.

OAP

CE-GEN-OAP01

Dans le dossier d'EP n°3 (OAP) Il est indiqué 45 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques (une patrimoniale et une commerciale et économique). Dans le rapport de présentation 1C, il y a quelques coquilles (par exemple l'OAP n°7 indiquée page 72 du 1C « à vocation d'équipement » pour Dreuilhe et en page suivante 73 dénommée à vocation de « Loisirs » pour Fougax et Barrineuf) et un décompte de 48 OAP sectorielles (10 urbaines, 16 extensions AU, 9 économiques, 4 équipements publics, 8 loisirs et 1 mixte). Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Ces coquilles seront modifiées avant l'approbation du PLUi.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. Toutes les corrections nécessaires seront effectuées avant l'approbation du PLUi, **cela fait l'objet d'une réserve.**

CE-GEN-OAP02

Quelle est l'utilité d'instaurer des OAP sectorielles sur des petites superficies (3 à 5000 m²) et notamment en zone déjà urbanisée et ce sans définir de réelles orientations.

Réponse CCPO

Les OAP ont été élaborées en collaboration avec les mairies et répondent à un objectif d'aménagement. Les zones AU font nécessairement l'objet d'une OAP, peu importe leur superficie.

Avis de la CE

La CE estime que le questionnement aurait mérité une étude et des justifications plus détaillées. Instaurer des OAP peu définies, sans réelles orientations et sans concertation avec les propriétaires, comme cela existe dans certaines communes, relève d'un manque de réalisme comme révélée ci-après.

CE-GEN-OAP03

Avec quelles règles et par quels commissions ou experts les « points de vue à conserver » ont-ils été instaurés ? Suivant quels critères les services instructeurs des PC pourront-ils décider du bienfondé ou non d'un projet « portant atteinte ... » ? Cf. article DC5 du règlement écrit (page 15) et au R111-27.

Cette règle semble inapplicable. En appliquant cette règle, on pourrait refuser quasiment toute nouvelle construction. Cette règle fragilise donc tout nouveau permis qui serait obtenu et ouvre des voies de recours contentieux. Ne faudrait-il pas plutôt supprimer cette règle et prévoir dans les OAP des cônes où les constructions seraient sur x premiers mètres interdites puis à x mètres de hauteur (exemple : commune de Leychert) ?

Réponse CCPO

Ce sujet a déjà été évoqué en Conférence des Maires le 11/09/2024. Il a été proposé de maintenir ces cônes de vues et de travailler avec le SDIAU pour trouver une formule d'instruction qui convient à tous. « Le maire de Lieurac propose d'intégrer l'avis du maire dans l'instruction des permis concernant la prise en compte des points de vue à préserver dans les OAP. Cette décision est validée à l'unanimité. »

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO, mais estime que la recherche « d'une formule d'instruction qui convient à tous » et/ou « l'avis » du maire qui n'a pas forcément cette compétence, relèvent d'un « fait du prince » incompatible avec le droit de l'urbanisme qui doit s'appliquer à tous de la même manière sans interprétation. Il n'a pas été répondu ni sur la procédure ni sur les experts ou commissions, dont relève l'instauration de ces points de vue à conserver. Il n'y a aucune justification de leur positionnement. La commission d'enquête suppose que cet outil dont elle reconnaît l'utilité mais dont elle craint les impacts disproportionnés voire dévastateurs par une utilisation amateur, fut insuffisamment élaboré. En conséquence la commission d'enquête préconise de sursoir à l'utilisation de cet outil qui devra être analysé et bien étudié avant sa mise en place lors d'une prochaine modification du PLUi. **Cela fait l'objet d'une réserve.**

CE-GEN-OAP04

Question de la CE

Les OAP ont-elles été définies en concertation avec les propriétaires ? Comment pourraient-elles se concrétiser en cas de propriétaires multiples et/ou de désaccord surtout s'il s'agit d'un aménagement d'ensemble ? (Exemple OAP 29).

Réponse CCPO

Les OAP ont été réalisées en concertation avec les maires des communes. Il appartient ensuite aux maires de faire leur devoir d'information et de concertation de leurs administrés.

L'OAP 29 à Nalzen fait l'objet d'une doléance de la part de M. CARBONNE qui se sent lésé car le terrain qu'il a acheté est en 2^{ème} rideau d'urbanisation et donc est non-constructible. Le reste des terrains reste constructible pour les propriétaires qui le souhaitent.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO mais regrette le manque évident de concertation avec les propriétaires. La communauté de commune est une instance qui se doit d'agir pour la collectivité tel que le « i » (intercommunalité) l'exprime. La communauté de communes doit assumer pleinement la concertation avec les propriétaires voire le public pour des projets qui les concernent et important pour la CCPO.

Cette carence voue à l'échec la réalisation de l'OAP 24 de Lieurac ce qui laissera en friche des terrains en « dents creuses » de zones urbanisées, et probablement d'autres, en contradiction avec le PADD.

CE-GEN-OAP05

Les OAP n'indique pas le type d'assainissement prévu et sauf à comparer avec les schémas d'assainissement (annexe 5). Si des OAP doivent relever d'un assainissement autonome leurs sols seront-ils compatibles avec les objectifs de logements, notamment pour les fortes densités ?

Réponse CCPO

Le document se conformera aux prescriptions techniques des acteurs en la matière (SMDEA, schémas départementaux).

Le règlement écrit prévoit des dispositions de portée générale en la matière, et cela afin de pouvoir se conformer à la réglementation applicable mais également aux prescriptions techniques qui pourraient émaner de ces acteurs, afin que chaque situation d'espèce puisse générer une solution techniquement adaptée.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

REGLEMENT (écrit et graphique)

29 - 30

Anonyme : « Pourquoi les maires de la communauté des communes du Pays d'Olmes ne prennent pas en compte la loi Alur qui dit que les collectivités doivent prendre en compte les Habitats légers (code de l'urbanisme article R111-51) ».

Question de la CE

Il doit s'agir de « résidences démontables » qui sont incluses dans la sous-destination « logement » tel qu'indiqué dans le paragraphe DC9. Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Les Habitats Légers de Loisirs (HLL) sont prises en compte dans le PLUi, dans la sous-destination logement.

La réflexion autour des habitats légers a été menée par les élus tout au long de l'élaboration du PLUi. A titre d'exemple, l'OAP de Lieurac n°27 à vocation de projet mixte ayant pour objectif d'accueillir des projets innovants et écoresponsables propose l'accueil d'activités artisanales et d'habitat léger.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

83

FINANCE Robert demande la modification du règlement écrit afin que la CCPO participe à l'effort national de développement des ENR, par la suppression des dispositions qu'il cite et qui vont au-delà des codes de l'Urbanisme et de l'Environnement :

« Objet : Installations liées à la production d'énergie renouvelable

1. Analyse du Règlement écrit

L'article DC13 autorise dans son premier alinéa les installations liées à la production d'énergie renouvelable dans les zones urbaines sous réserve du code de l'urbanisme. La dernière phrase de cet alinéa « préconise de s'orienter vers du solaire thermique ... ».

CE-GEN-REG02

Par quels processus et par quelles instances les emplacements réservés, tels qu'ils apparaissent dans l'atlas 1D3 et par coloriage grille bleue sur les cartes, ont-ils été instaurés ? Y a-t-il eu reconduction d'ER existants et lesquels ? Y en a-t-il de nouveaux ? Les propriétaires concernés ont-ils été consultés et/ou informés notamment lors des concertations et/ou lors de l'EP ?

Les justifications laconiques notamment pour les aires de stationnement et pour des espaces publics méritent d'être complétées.

Réponse CCPO

L'instauration des emplacements réservés a été réalisée en fonction des besoins territoriaux en concertation avec les communes. Il appartient ensuite aux maires de faire leur devoir d'information et de concertation de leurs administrés.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO et regrette le manque évident d'information des propriétaires impacté par un ER. La communauté de commune est une instance qui se doit d'agir pour la collectivité tel que le « i » (intercommunalité) l'exprime et assumer pleinement la concertation avec les propriétaires voire le public pour des projets qui les concernent. Il n'est pas répondu à certains questionnements et notamment sur les justifications indispensables pour pouvoir utiliser cet outil, d'intérêt général, comme spécifié dans le code de l'urbanisme. Ce thème « ER » doit être revu par la CCPO, pour réellement évaluer les besoins et mettre à jour l'atlas 1D3 en y intégrant des justifications détaillées, ce qui **fait l'objet d'une réserve**.

CE-GEN-REG03

Par quels processus et par quelles instances l'instauration et le recensement du patrimoine protégé, les changements de destination des bâtiments agricoles (pastillage) et les EBC et arbres à protéger furent-ils effectués et validés ? Il n'y a que 49 bâtiments pastillés « changement de destination », ce qui, pour un territoire rural étendu, paraît faible. Y a-t-il eu une large consultation pour établir cette liste ? Il semble que de nombreux bâtis que les propriétaires (par ignorance) et/ou la CCPO n'ont pas détecté seraient « pastillables ». Ces « oublis » pourraient-ils être « rattrapés », par une procédure dérogatoire avec une commission « Adhoc » moyennant un article dans le règlement écrit du PLUi.

Réponse CCPO

Le recensement du patrimoine a été réalisé en concertation avec les maires des communes, qui ont relevé les propriétaires qui étaient engagés dans une volonté de changement de destination des bâtiments qui ont ensuite été ajoutés à la liste.

Toutes les prescriptions ponctuelles, surfaciques et linéaires ont fait l'objet de nombreux échanges avec les communes ainsi que de rencontres communales avec le bureau d'études afin d'identifier les besoins sur le territoire et conseiller les communes dans leur choix.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO et regrette de nouveau que la CC n'ait pas assumé pleinement son rôle en pratiquant une concertation non seulement avec les élus, et pas uniquement avec les maires, mais également avec les propriétaires et le public concerné. Pour rattraper les cas de propriétaires méconnaissant cet outil il serait judicieux de prévoir une procédure dérogatoire avec une commission « Adhoc » moyennant un article dans le règlement écrit du PLUi.

CE-GEN-REG04

Le règlement indique des exceptions pour la hauteur visible réglementées par les articles 2.1 volumétrie et implantation au profit de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Ces exceptions dérogent aux règles générales applicables aux porteurs de projet et à l'équité entre eux, quelles en sont les justifications réglementaires et/ou autres ?

Réponse CCPO

Le règlement écrit prévoit la possibilité d'instaurer des secteurs aux règles plus souples afin de s'accorder au mieux à la réalité du territoire et de permettre une cohérence générale entre la règle et l'endroit où elle s'applique. L'exception de hauteur applicable aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics permet ainsi de répondre aux besoins des habitants plus facilement et de façon plus cohérente avec la demande. Ces équipements, d'intérêt collectif, sont établis en fonction des besoins de la commune et de ses administrés.

Les exceptions permettent, en effet, de créer des souplesses pour certains secteurs plus difficilement urbanisables (par exemple les friches industrielles en UF1 / UF2).

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO mais ne comprend pas pourquoi il y aurait « deux poids deux mesures » suivant qu'il s'agit d'un projet « public » ou d'un projet « privé ». De nombreux exemples démontrent l'absurdité de les mettre en opposition.

CE-GEN-REG05

Zonage « A » sur des secteurs assez urbanisés et zonage U sur des secteurs peu urbanisés.

Le code de l'urbanisme, article R151-22, indique que 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. Ainsi un secteur équipé (voire urbanisé) peut être classé A, pour autant, l'application du zonage A ou N à des parcelles comportant des éléments de viabilisation ou a fortiori desservies doit être prudente au risque d'être qualifiée d'erreur manifeste d'appréciation et le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être le motif déterminant du classement en zone agricole. Celles déjà équipées et en partie urbanisées ou enserrées au sein de secteurs urbains ont plutôt vocation à être classées en zone urbaine. À contrario certains petits secteurs isolés très peu urbanisés sont classés en UB.

Exemples à Sautel : une zone UB2 pour 2 maisons ou une zone A avec une dizaine de maisons ; à Lesparrou une zone A avec une dizaine de maisons ; à Nalzen une zone UA2 pour 3 bâtis.



Le classement en zone A de zones urbanisées qui ne peuvent plus être exploitées ne répond pas à la réglementation et augmente artificiellement la surface A de la collectivité. De même des parcelles urbanisées avec un PC réalisé sont rabotées sur le fond de jardin pour devenir A, n'est-ce pas fictif ?

« Geler » des zones urbaines par un zonage artificiel « A » va également à l'encontre de la volonté du législateur de densifier les zones urbaines afin de minimiser la consommation de terres agricoles. Les bâtis garages, remises, granges ... ainsi classés en zone A ne peuvent plus changer de destination sauf à être « pastillés », ce qui n'a pas été réalisé. Les propriétaires sont-ils informés ?

Quelles sont les justifications du potentiel agricole des dents creuses en zones urbanisées qui sont cependant proposées en A dans le projet PLUi ?

Réponse CCPO

L'objectif d'un document d'urbanisme tel que le PLUi de la CCPO est de planifier les aménagements et le développement des communes en prenant en compte différents facteurs tels que : la dynamique économique, le parc de logements, la dynamique socio-démographique, les projets des particuliers, les projets de la commune, les besoins identifiés de la commune et des habitants.

L'élaboration du PLUi a conduit à identifier, au sein de chaque commune, des zones déjà urbanisées appelées « trames urbaines » qui, pour répondre à l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces sont les secteurs privilégiés de développement. De plus, certains hameaux présentent des

insuffisances au niveau de la distribution de l'eau potable et ont été écartés du potentiel de développement.

C'est la raison pour laquelle certains hameaux ont été classés en zone A, afin de concentrer le développement de la commune autour de son centre-bourg. Ensuite, le changement de destination a fait l'objet d'une identification dans les cas où les bâtiments ont fait l'objet d'une demande et qu'ils répondaient aux conditions requises. Enfin, les fonds de jardin classés en A n'ont pas vocation ou la possibilité de faire l'objet d'une densification, par soucis de respecter des objectifs d'enveloppe foncière attribués à chaque commune, ils n'ont pas été classés en zone urbaine ou à urbaniser pour ne pas faire l'objet d'une consommation foncière.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO. Il manque quelques éléments de réponse notamment pour les 2 maisons placées en UB à Sautel hors de la trame urbaine (cf. CE-SA02). La distribution d'eau est effectivement un élément à prendre en considération mais cela pourrait être réalisé en utilisant une zone UD qui spécifierait cette contrainte, telle que l'était la zone Nh. Le placement en zone A de ces hameaux et de certains fonds de jardins est un subterfuge qui augmente artificiellement le nombre d'hectares « agricoles » d'un territoire, sans une réelle utilisation agronomique. La CCPO est loin d'être la seule collectivité à procéder de cette manière pour des PLU et des PLUi sans que les PPA y trouvent à redire.

CE-GEN-REG06

Il n'y a pas à l'évidence une égalité de traitement pour le zonage U ou A proposé par le PLUi sur les hameaux des communes de la CCPO. Ainsi Le PLUi propose sur la petite commune de Roquefixade (154 habitants avec une superficie identique à Lavelanet) des zonages UA2 sur tous ses hameaux et aucune zone urbanisée, même minimale, n'est proposée en zone A. Cette application stricte et légitime de l'utilisation réelle des sols est très différente de ce qui est proposé sur d'autres communes de la CCPO où des gros hameaux sont proposés en A, sans appliquer les définitions des zones indiquées dans le rapport de présentation (1C, page 23 et suivantes). Qu'en est-il ?

La CE souhaite un tableau récapitulatif par commune : sa superficie totale, son nombre d'habitants, et les superficies des zones UA, UB, UC, AU, A et N résultant du PLUi.

Réponse CCPO

Le choix des communes de privilégier l'extension d'un hameau ou du centre-bourg a varié en fonction de la volonté de développement de ces secteurs, leur potentiel, et leur accès au réseau d'eau potable notamment.

Toute l'explication et le détail de la répartition des surfaces est disponible dans le document 1C_Justifications et Evaluation Environnementale du présent PLUi.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO. La « volonté de développement » de tous les petits hameaux de Roquefixade est peu crédible et sans commune mesure avec le besoin d'une commune de cette taille. Il en est de même de l'accès à l'eau potable. Il paraît beaucoup plus censé de concevoir que les communes de la CCPO ne sont pas toutes traitées de la même façon par un PLUi qui se devrait communautaire. C'est probablement la nécessaire continuité d'un passé qui s'estompera lors des évolutions futures du PLUi qui le rendra plus homogène.

CE-GEN-REG07

Le règlement écrit DC14 de la CCPO indique la possibilité d'autorisation indiquée par le code de l'urbanisme pour « des installations nécessaires à des équipements collectifs » et « qui est maintenue » par la CCPO. Autorise-t-il également des installations photovoltaïques « autres » qui seraient compatibles avec les activités agricoles jusqu'à une hauteur de 15 m du sol ? En zone A et N ?

Réponse CCPO

Vu en Conférence des Maires le 11/09/2024, la CA a formulé une réserve en ce sens, afin de permettre l'implantation d'installations photovoltaïques compatibles avec les activités agricoles. Le règlement écrit sera donc modifié en ce sens.

Avis de la CE

La CE approuve la réponse de la CCPO qui répond de façon satisfaisante au questionnement.
Cela fait l'objet d'une recommandation.

CE-GEN-REG08

Page 86 -109 du règlement, excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone N respectera les principes suivants. Ces principes s'appliquent à tous les reliefs du territoire. Bonne intégration de la construction
Implantation à éviter
Implantation à proscrire. Les implantations en bas de pente prennent-elles en compte la nature des sols le risque d'éboulements de ruissellement, n'y a-t-il pas la une contradiction avec la construction des anciens qui privilégiaient les points hauts ?

Réponse CCPO

L'implantation en bas de pente est mis en corrélation avec le zonage des PPR, ce qui tient compte des risques d'éboulements et de ruissellement.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO. La mise en corrélation avec le zonage des PPR ne garantit pas la possibilité d'un sinistre consécutif à des éboulements. Une vigilance particulière selon les secteurs et les zones devra être assurée lors de l'instruction des projets.

CE-GEN-REG09

À la vue de l'évolution du monde agricole l'autorisation d'entrepôt en zone A et N n'est-elle pas envisageable car de plus en plus de petits exploitants utilisent leur hangar pour stocker des colis et être point de distribution ?

Réponse CCPO

Il n'est pas prévu par la CCPO d'intégrer la sous-destination entrepôts dans les zones A.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO et regrette le manque de justification de cette position de principe qui pourrait nuire à des exploitations qui cherchent à survivre en se diversifiant. La CE conseille d'intégrer cette sous-destination, **cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-GEN-REG10

Dans le règlement concernant les zones de loisirs : AUL, NL, UL, AL qui sont en zone inondable n'est-il pas judicieux de stipuler que les habitats, même mobiles, devront être implantés avec un plancher bas situé au-dessus de la hauteur du niveau d'eau considéré sur la zone ?

Réponse CCPO

Lorsque des terrains sont en zones inondables, le règlement du PPRi s'applique. Celui-ci fixe alors en effet les niveaux d'implantation des planchers par rapport à la hauteur du niveau d'eau considéré.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

CE-GEN-REG11

Qu'est-ce qui justifie l'obligation d'implantation des toitures parallèlement à la voie ?

Réponse CCPO

Règlement écrit pages 16, 46 et 68. Les considérations sont d'ordre esthétiques et paysagères. Elles permettent d'assurer une harmonie paysagère des constructions et de garantir leur intégration dans leur environnement.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui n'est guère justifiée. La garantie d'intégration et l'harmonie paysagère ne sont pas partout garanties par l'obligation de toits parallèles à la voie. La CE conseille davantage de souplesse au titre de la diversité contraire à l'uniformisation.

CE-GEN-REG12

Le règlement indique : « Les toitures terrasses ou toitures plates sont autorisées sur le territoire intercommunal mais uniquement sur une partie des constructions et/ou dans le cas d'extensions de ces derniers. Les parties des constructions et les extensions comportant des toitures terrasses ou des toitures plates ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 30 % de la surface de plancher de la construction existante. Les toitures terrasses ou toitures plates sont permises sans conditions, pour toutes les annexes, pour les constructions existantes ne présentant pas de toiture à double pentes, pour les immeubles collectifs et dans les zones UE, UX, UF, AUE et AUX. ».

Qu'est ce qui justifie cette limitation, notamment pour les toitures terrasse végétalisés qui participent à la rétention des eaux de pluie et au paysage conformément à la loi LCR, ZAN ?

Réponse CCPO

Les considérations sont d'ordre esthétique et paysagère. Le choix de la Communauté de Communes est de préserver l'attrait des communes en assurant l'intégration des nouvelles habitations aux constructions existantes.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui n'est guère justifiée et conseille de réduire ces limitations en particulier dans les zones urbaines. Un toit végétalisé participe au développement durable (temporisation des rejets d'eau, photosynthèse, fraîcheur ...).

CE-GEN-REG13

Les zones d'habitat proches d'activités bruyantes ont-elles des obligations acoustiques clairement définies ?

La construction à usage d'habitat de l'exploitant de l'ICPE, n'est pas soumise à la réglementation des 100 mètres. Pourquoi ne pas préciser que si l'ICPE est à risque fort, l'habitation devra alors être implantée à plus de 100 m ?

Couleurs : n'est-il pas réducteur de limiter un choix de couleurs qui s'il peut être conseillé ne devrait pas exclure la proposition du demandeur pour d'autres couleurs après soumission d'un scénario graphique montrant une diversité et qualité d'intégration ?

Quelles sont les dispositions réglementaires en matière de clôture près des cours d'eau, surtout pour les zones classées en zone naturelle protégée indiquées dans le PLUi ?

Article DC6 - Édification de clôtures : les clôtures naturelles et bois ne sont pas précisées, qu'en est-il ? L'absence de clôture est-elle interdite ?

Rejet d'eaux : « en matière de rejet d'eaux, aux termes des dispositions des articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées ou insalubres (comprenant les eaux usées traitées) est interdit dans les fossés routiers départementaux, ainsi que sur l'ensemble du domaine public routier départemental. ». N'est-il pas judicieux de mentionner qu'il peut être éventuellement autorisé sur demande si l'on ne peut faire autrement compte tenu de la nature du terrain ?

Réponse CCPO

Les règles stipulées à l'arrêté du 13/05/2013 relatif au classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ariège s'appliquent.

Concernant les ICPE, si une ICPE est présente, aucune construction à usage habitation ne pourra s'implanter. A l'inverse, si une activité est située à moins de 100 m d'habitations, elle ne pourra pas développer son activité jusqu'à devenir ICPE ou devra déménager pour le faire.

Une enquête publique est en cours sur les bâtiments impactés par le bruit en zones ICPE.

Le règlement départemental est intégré au PLUi.

Les clôtures situées à proximité des cours d'eau en zone inondable doivent avoir une transparence hydraulique à 80%.

La CCPO n'impose pas de matériaux de clôture, mais interdit ceux présentés en photographie dans le même article. Il n'est pas interdit l'absence de clôtures. Si cela était le cas, il faudrait le mentionner dans le règlement écrit, or cela n'a pas été fait. C'est un choix des élus.

Pour l'assainissement, le document se conformera aux prescriptions techniques des acteurs en la matière (SMDEA, schémas départementaux).

Le règlement écrit prévoit des dispositions de portée générale en la matière, et cela afin de pouvoir se conformer à la réglementation applicable mais également aux prescriptions techniques qui pourraient émaner de ces acteurs, afin que chaque situation d'espèce puisse générer une solution techniquement adaptée.

Les règles du PLUi s'appliquent sans contradiction avec les autres réglementations du Code de l'Environnement, notamment celles relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui répond de façon détaillée et justifiée au questionnement. La CE suggère cependant que la CCPO précise le règlement écrit pour les distances de l'habitation dans le cas d'une ICPE à risque fort.

AVIS (PPA et communes membres)

CE-GEN-PPA01

Quelles seront les suites données aux diverses observations des PPA ?

Réponse CCPO

Il est prévu de donner suite aux diverses observations des PPA à la suite de la procédure d'enquête publique, en répondant à leurs remarques et pour les informer des modifications qui seront apportées sur le PLUi.

Avis de la CE

La réponse de la CCPO est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire de la part de la CE.

CE-GEN-PPA02

La SAEPPPO (Syndicat d'Alimentation en Eau Potable du Pays d'Olmes) qui a la compétence relative à la distribution de l'eau potable pour 3 communes : Dreuilhe, Laroque D'Olmes et Tabre (page 227 du rapport de présentation, État initial) n'a pas été consultée par la CCPO sur le projet du PLUi (2^{ème} arrêt).

Les maires évoquent que certains hameaux excentrés sont quant à eux raccordés directement à une source. Conformément à la réglementation l'accueil de population dans des secteurs où une alimentation en eau potable n'est pas garantie est prohibé.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Toutes les PPA obligatoires au sens des articles L153-16, L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ont été régulièrement consultées.

Le SAEPPPO n'est donc pas à ce titre considéré comme une PPA. Ce syndicat n'ayant pas par ailleurs manifesté son souhait d'être consulté, c'est à bon droit que la CCPO ne l'a pas fait (cf 20241121_Annexes_Réponse_PV_Synthèse_CCPO_SAEPPPO_CE_GEN_PPA_02).

A noter qu'une source n'est pas une adduction maîtrisée en eau potable, cela ne peut pas être un critère pour classer en zone urbaine un secteur du territoire.

Avis de la CE

La réponse de la CCPO est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire de la part de la CE.

CE-GEN-COM01

Quelle est la suite donnée à chacune des 3 réserves de la commune de Laroque d'Olmes ?

Réponse CCPO

Les suites données à chacune des 3 réserves de la commune de Laroque d'Olmes sont :

- Projet PECH : instruction du PC au titre du RNU par le SDIAU, donc pas de modification à apporter au PLUi ;
- Projet GEOTEX : il est proposé de créer une sous-section « UF1a » avec une réglementation spécifique pour une hauteur maximale de 15m pour le projet de GEOTEX à Laroque d'Olmes. Si d'autres projets en zone UF1 nécessiteraient plus tard une hauteur de 15m, une modification simplifiée de droit commun du PLUi sur ces zones spécifiques pourra être réalisée pour les passer en UF1a. Cette décision a été validée à l'unanimité en conférence des maires le 11/09/2024 ;
- Sur le projet de MSP : Il est proposé de modifier le règlement écrit pour la zone UC2 avec l'autorisation de la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale".

Les avis PPA feront l'objet d'une réponse avant l'approbation du PLUi.

Avis de la CE

La réponse de la CCPO est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire de la part de la CE.
--

Aiguillon

AI

23

BONNAMIC Nathalie, parcelle A1923. Elle indique qu'elle a un CU existant et reconduit régulièrement et que le terrain comporte des fondations et 3 garages et est longé par la voie menant au hameau des Peyritrets.

Elle demande que ce terrain demeure constructible afin de mener à bien la vente en cours.

Question de la CE

Les fondations et constructions sont-elles « officielles ». Le terrain fut-il constructible ? La maire demande à maintenir cette parcelle en Nr alors qu'elle est proposée en A au PLUi. Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Parcelle A1923 Refusée : Localisée à l'écart des trames urbaines, cette parcelle ne peut pas intégrer la zone urbaine. En effet, la localisation du hameau ne répondait pas aux critères retenus dans la méthodologie pour être identifié en tant que trame urbaine. Cette zone est néanmoins classée en zone A sur le zonage du PLUi.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse incomplète (fondations ?) de la CCPO sans pourtant comprendre quels sont les critères évoqués pour le classement des hameaux qui sont très variables suivant les communes (cf CE-GEN-REG05 et 06). Cependant en l'état la CE ne peut que suivre la position de la CCPO et ne donne pas suite à la requête.

27 – 31 - 37

POUSSE Thierry demande : « Je suis propriétaire de la parcelle 1134 située à l'Aiguillon. Le PLUI m'accorderait constructible la partie Nord de cette parcelle, dont une part se situe en zone rouge inondations liée au ruisseau de Mède. Je désirerais que cette surface, inondable donc inconstructible, me soit reportée sur le reste de la constructibilité, sans pour autant dépasser, au total, la surface constructible initialement accordée par vos services.

En permanence M. POUSSE Thierry accompagné de son voisin M.

Delmas (ancien maire de L'Aiguillon). Il souhaite se protéger de l'aléa fort d'inondation (ruisseau de Mede quartier du Bac) en déplaçant la zone constructible plus au Sud de la même parcelle. ».

Par son observation 37 Mme Richou maire de l'Aiguillon indique qu'elle soutient cette demande « il serait judicieux de reporter la partie inondable sur une nouvelle partie constructible de sa parcelle ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : Cette parcelle est en partie constructible (au nord) en secteur UB2 et en partie en zone A (agricole). La zone constructible a été choisie au nord car en continuité de la trame urbaine existante. L'aléa fort inondation est situé en bordure ouest de la parcelle. La partie constructible en zone inondable concerne moins de 100 m² et cette surface n'intégrait pas les surfaces de consommation vis-à-vis de la loi Climat et Résilience. Il n'est donc pas possible de reporter cette surface sur le reste de la parcelle.



Avis de la CE

Les 100 m² LCR qui justifie le refus sont dans l'épaisseur du trait. La CCPO peut adapter le zonage de cette parcelle à superficie égale en reportant la partie en zone rouge PPRI comme indiqué par le trait bleu sur l'image. **Cela fait l'objet d'une réserve.**

46

MASSIP Nicole indique : « Vous trouverez en pièce jointe nos demandes concernant les parcelles 1148, 1786 et 1139.

Les 15 premiers mètres de la parcelle 1148 sont composés d'un chemin de 4,50ml de large permettant l'accès à la parcelle voisine (servitude) et des arbres centenaires. La largeur constructible de 20ml ne permet donc pas la construction d'une bâtisse. Nous demandons donc que la partie constructible de cette parcelle soit alignée à celle de la parcelle voisine 1134.

Nous souhaitons en parallèle que le reste de la parcelle 1148 ainsi que les parcelles 1786 et 1139 sont transférées en espaces naturels car nous souhaitons reforester ces zones comme les parcelles avoisinantes (tel que 1137).

Vous trouverez en pièce jointe les plans des parcelles, les courriers déjà transmis et les plans d'implantation des modifications demandées. »



Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Partiellement acceptée : Un léger décalage de la zone constructible sera effectué afin de prendre en compte l'existence du chemin d'accès de la parcelle voisine tout en récupérant cette largeur en étirant la zone constructible au sud. En considération de l'alignement d'arbres déjà planté, ne permettant pas la construction non plus, la zone constructible sera tirée jusqu'au même niveau que la zone constructible de la parcelle 1134.

L'identification des espaces agricoles et naturels répondent à une méthodologie : les espaces enregistrés à la PAC doivent être zoné en agricole telle que la parcelle 1139. Les parcelles 1148 et 1786 s'apparentent également à de l'espace agricole sur fond aérien. La reforestation de ces zones sera discutée avec la commune pour réfléchir à cette intégration en zone N.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

La CE est favorable à la proposition de classer UB une partie de la parcelle A1148 comme proposée par la CCPO. **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-AI01

L'OAP 9 recouvrant 1.1ha en zone AU est constituée de multiples propriétaires. Étant prévue en aménagement d'ensemble (phase 3), elle ne pourra se réaliser qu'avec l'accord de tous les propriétaires, sinon ce sera une zone urbaine qui restera vierge de logements, en opposition avec le PADD. Les propriétaires ont-ils été consultés, et sont-ils d'accord ?

Réponse CCPO

Compte tenu de sa superficie élevée (1,2 ha) une orientation d'aménagement doit s'inscrire sur cet espace afin d'encadrer l'urbanisation. Cette OAP a été réalisé en concertation avec la commune (05/08/2019 et 07/12/2020). La rétention foncière est une problématique importante pour les communes qui cherchent à se développer notamment dans les territoires ruraux. Les communes disposent d'outils pour lutter contre cette pression foncière avec par exemple la fiscalité incitative (taxes sur les terrains non bâtis, majoration de taxes foncières).

Cependant, la commune de l'Aiguillon a indiqué à la CCPO que les propriétaires ont été informés de l'OAP et que certains d'entre eux ne souhaiteraient plus vendre.

L'OAP sera donc reprise pour pouvoir tenir compte de cinq terrains en moins. De plus, au vu des investissements de la commune pour la viabilisation des terrains, il sera étudié la possibilité de passer en phase 1 cette OAP relativement aux évolutions des calculs de consommations de surfaces d'ENAF d'après la loi Climat et Résilience.

Avis de la CE

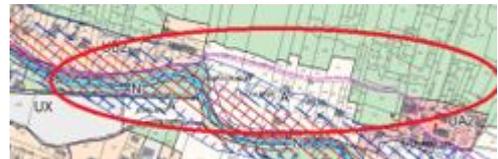
La CCPO indique que certains propriétaires ne veulent pas vendre, en conséquence cette OAP n°9 ne se réalisera jamais dans cette configuration. La CE est favorable à la proposition de la CCPO de la réétudier avec passage en phase 1, **cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-AI02

Quelle est la justification de la zone A située entre UB2 et UA2 ?

Réponse CCPO

La Communauté de Communes a souhaité préserver les coupures d'urbanisation et prioriser les secteurs de développement en fonction des enjeux et des besoins du territoire et ainsi conserver l'état agricole de ces parcelles.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO.

Bélesta

BA

02

GARRIGUE Paul habitant le Calhol d'en Bas.

« Demande d'inscription de ma ferme au titre de l'article L.151-19. J'ai déjà effectué cette demande auprès de Lisa CHAPLAIN, j'ai rempli le cahier et fourni un fichier informatique sur les caractéristiques de mon habitation, au vu de quoi elle m'a dit que ma demande serait acceptée »

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Cette demande est acceptée compte tenu des critères du bâtiment qui répondent positivement à l'inscription du bâti en petit patrimoine. Une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sera bien réalisée pour l'approbation du PLUi.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse favorable de la CCPO. Cela fait l'objet **d'une recommandation**. La CE rappelle que la demande de changement de destination sera ensuite soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

12

BROS Bernard

Concerne une volonté de s'assurer que les terres agricoles qu'il exploite sont bien maintenues en zone A. Ce qui est le cas.

Question de la CE

RAS

22 - 53

M. DANJOU Gérard et Mme CASGRANDE Solange (représentée par son frère M. Danjou Gérard) s'opposent à l'OAP 2 située à Peyrade en UB1 à Bélesta. Cette OAP est constituée notamment de leur parcelle AB348 et AB350 (redivisées respectivement en 459, 460, 461, et 464, 465, 468). La vente en cours est interrompue car l'espace vert au centre de l'OAP qui ampute une de leur parcelle fait peur aux clients intéressés quant à sa future utilisation. Il joigne leur proposition de lotissement. Ils estiment que cet espace est incompréhensible en milieu rural. Ils font état de cheminements routiers et piétons incohérents. Ils ont été imposés sur la valeur constructible et sont opposés à l'OAP.

Question de la CE

La division parcellaire indiquée par les requérants n'apparaît ni sur Géoportail ni sur le cadastre.

L'espace vert prévu à cet endroit et les chemins de l'OAP impactent leurs parcelles et donc la constructibilité avec un préjudice important et propice à des incivilités.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La contribution porte sur la parcelle cadastrée n°348 (section AB) sur la commune de Bélesta (redivisée par la suite), et concernée par l'OAP n°2 dans l'arrêt n°2 du PLUi du 10 avril 2024. L'OAP a été réalisée en concertation avec le CAUE et la mairie (23/07/2019, 26/10/2020). L'implantation de l'espace engazonné, des cheminements piétons et routiers résulte des choix qui ont été faits lors de cet échange.



Réponse de la mairie de Bélesta : L'ensemble des parcelles de Monsieur DANJOU est en construction en maison individuelle libre. Le terrain fléché en espace vert n'a pas vocation à être questionné, cela correspond aux objectifs de la mairie.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO mais souhaite qu'elle prenne contact avec les propriétaires concernés pour redessiner l'OAP n°2 en concertation. **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

71

GERAUD Lucienne, propriétaire de la parcelle A460 qui était constructible dans son intégralité, indique que son fils Santouil Julien, employé de mairie à Bélesta, souhaite y construire un hangar et sa maison pour se rapprocher de son lieu de travail. Elle demande de rétablir la constructibilité sur son terrain qu'il y bâtit dans le même ordre que les voisins. Elle précise que le terrain est viabilisé en eau, électricité, tout à l'égout, téléphone et fibre. Elle propose la zone à construire en partie haute en protection d'un talus.



Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Si le calcul de surface constructible accordée reste dans le même ordre de grandeur que ce qui avait été prévu lors de l'arrêt n°2 du PLUi, la CCPO ne voit pas d'objection à décaler le trait de limite constructible pour la réalisation de ce projet, compte tenu des explications fournies.

Une partie de la parcelle pourrait passer en zone constructible pour prévoir l'implantation de la maison. La surface qui intégrerait les petites extensions devra être rediscutée pour vérifier les chiffres de consommation d'espace.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse favorable de la CCPO et la conforte **par une recommandation.**

96

MORDACQ Serge et BOSSON Isabelle demandent le classement d'un terrain, d'environ 2000 m², anciennement "zone habitable" en zone constructible, afin de créer un hébergement touristique (1 Gîte de 4 personnes) à destination des personnes en situation de handicap, équipé aux normes en vigueur. « Ce projet nous semble pertinent pour plusieurs raisons :



destination des personnes en situation de handicap, équipé aux normes en vigueur. « Ce projet nous semble pertinent pour plusieurs raisons :

- le terrain se situe près du centre bourg et entre autres à proximité de la Fontaine de Fontestorbes.
- le terrain choisi peut également être considéré comme une dent creuse, étant mitoyen de parcelles construites ou en cours de construction (n°1156).
- l'accès est déjà viabilisé.
- ce genre d'offre touristique est rare dans nos territoires.

Cela serait situé à cheval sur les parcelles 1105 et 1099 (feuille 2/ Section OC) pour une surface d'environ 2000 m² (cf pièce jointe).

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Les parcelles concernées sont situées en deuxième rideau d'urbanisation. C'est pourquoi elles n'ont pas été classées comme constructibles. Ces parcelles n'avaient pas été identifiées comme espace de mutation parcellaire à vocation de dent creuse à densifier. La sous-destination « Autres hébergements touristiques » n'est pas autorisée dans la section UB1. Cependant, au regard des caractéristiques du projet qui correspondent aux objectifs du PADD (Axe 1 : renforcer l'attractivité touristique), la CCPO souhaite accepter la demande des administrés de passer ces terrains en zone constructible UB1, en prolongement de la zone UB1 existante.

De plus, au regard de plusieurs demandes des administrés qui entrent en phase avec ce même objectif du PADD de renforcer l'attractivité touristique du territoire, la CCPO va étudier la modification du règlement dans les zones UA et UB pour y intégrer la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse favorable de la CCPO qu'elle approuve et la conforte par **une recommandation**.

CE-BA01

L'OAP 2 est indiquée comme relevant d'un aménagement d'ensemble. Compte tenu du nombre élevé de parcelles et de propriétaires dont certains sont opposés au projet (cf observation n°22), comment pourra-t-elle se concrétiser ? Les propriétaires concernés ont-ils été associés à la définition de cette OAP ? La CCPO envisage-t-elle d'acquérir la maîtrise foncière ? Et si oui comment ?

Réponse CCPO

L'OAP n°2 s'inscrit sur un espace enclavé au sein de la trame urbaine. Compte tenu de sa superficie élevée (1,2 ha) une orientation d'aménagement doit s'inscrire sur cet espace afin d'encadrer l'urbanisation. Cette OAP a été réalisée en concertation avec la commune. La rétention foncière est une problématique importante pour les communes qui cherchent à se développer notamment dans les territoires ruraux. Les communes disposent d'outils pour lutter contre cette pression foncière avec par exemple la fiscalité incitative (taxes sur les terrains non bâtis, majoration de taxes foncières).

La création d'OAP a été réalisée en fonction des besoins territoriaux en concertation avec les communes. Il appartient ensuite aux maires de faire leur devoir d'information et de concertation de leurs administrés.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO mais reste perplexe sur toutes ces OAP qui ont été instaurées sans consulter les propriétaires. Celles prévues en aménagement d'ensemble pourraient ne jamais se réaliser sur obstruction d'un seul propriétaire (cf. CE-REG-OAP).

CE-BA02

Les 3 OAP en secteur UB1 (n°2, 3 et 4) correspondent à des dents creuses. Il y a de multiples propriétaires. Ont-ils été consultés ? Elles sont essentiellement prévues en aménagement d'ensemble et toutes en phase 1 : soit 23840 m² pour une quarantaine de logements. C'est important pour cette petite commune, quelles en sont les justifications ?



Réponse CCPO

La densification sur le territoire de la CCPO priorise les espaces de potentiel de densification (dent creuse et mutation parcellaire). Dans ce contexte, la commune de Bélesta comprend des espaces densifiables qu'il est important d'encadrer par une OAP dans le cadre d'une élaboration de PLUi.

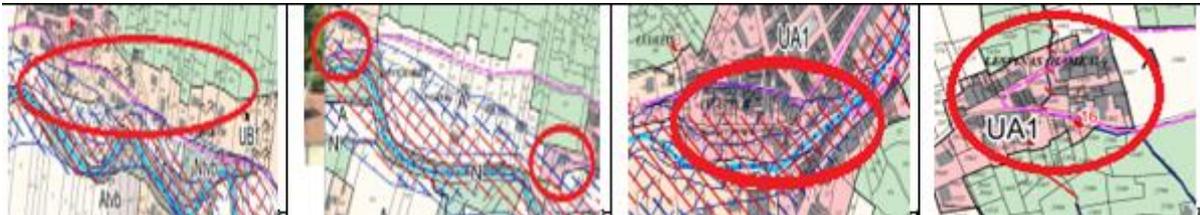
L'avenir de cette densification dépend en effet du souhait des propriétaires. Néanmoins, ce paramètre est trop incertain et ne permet pas de justifier d'une non prise en compte de ces dents creuses. De plus, les communes disposent d'outils pour lutter contre cette pression foncière avec par exemple la fiscalité incitative (taxes sur les terrains non bâtis, majoration de taxes foncières).

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.
Cf. point précédent (CE-BA01).

CE-BA03

Qu'est-ce qui justifie des zones U proposées proches de cours d'eau ?



Réponse CCPO

Ces zones U sont déjà urbanisées et sont soumises à inondation de l'Hers. La réglementation du PPRi s'applique (inconstructible, pas d'extension autorisée).

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement (cf. CE-GEN-DI06).

CE-FP02

Une partie de la zone UB1 au-dessus plaine de la Casteilla est en zone inondable « fort aléa ». Est-ce justifié ? Ne serait-il pas préférable de classer ce secteur en Ntvb ?

Réponse CCPO

La CCPO a mis cette observation au sein de la commune de Bélesta car il y avait une erreur d'emplacement. Elle avait été mise au sein de la commune de Fougax et Barrineuf.

Ces zones U sont déjà urbanisées et sont soumises à inondation de l'Hers. La réglementation du PPRi s'applique (inconstructible, pas d'extension autorisée).



Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement (Cf. CE-GEN-DI06).

CE-BA04

Quelles sont les justifications d'un classement N pour les 5 bâtis situées à « Le Prat Cabanié », et d'un classement A pour 9 bâtis à « Rieufourcant », et pour plus d'une douzaine à « Le Gélat » ?

Réponse CCPO

L'objectif d'un document d'urbanisme tel que le PLUi de la CCPO est de planifier les aménagements et le développement des communes en prenant en compte différents facteurs tels que : la dynamique économique, le parc de logements, la dynamique socio-démographique, les projets des particuliers, les projets de la commune, les besoins identifiés de la commune et des habitants.

L'élaboration du PLUi a conduit à identifier, au sein de chaque commune, des zones déjà urbanisées appelées « trames urbaines » qui, pour répondre à l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces sont les secteurs privilégiés de développement. L'identification des trames urbaines dans un PLUi ne dépend pas uniquement du nombre d'habitations, surtout dans une intercommunalité rurale. Elle prend en compte le rôle fonctionnel des zones (présence de services ou d'équipements), la connectivité (réseaux, accès, etc.), les permis de construire, le potentiel de développement, et les contraintes environnementales. Les hameaux retenus dans la trame urbaine comprennent à minima cinq habitations. Un hameau moins peuplé peut être néanmoins classé en trame urbaine s'il est stratégique pour le développement, bien desservi, ou s'il a une importance patrimoniale ou culturelle. À l'inverse, un hameau plus densément peuplé peut ne pas être intégré s'il présente des contraintes environnementales (zones protégées, inondables) ou si la planification territoriale vise à préserver certaines zones. La décision repose sur une vision globale et cohérente du développement territorial. De plus, la définition des trames urbaines a été travaillé avec chaque commune afin d'avoir une vision partagée. Certaines communes ont ainsi fait le choix de ne pas développer des hameaux (restés en zone A ou N). C'est la raison pour laquelle certains hameaux ont été classés en zone A, afin de concentrer le développement de la commune autour de son centre-bourg.

En complément, la CCPO souhaiterait régulariser une coquille faite sur le règlement graphique de la commune, concernant le parking de la fontaine de Fontestorbes, et sur lequel n'apparaît pas une place PMR à proximité directe de la fontaine, qu'il conviendrait d'ajouter en zone UL (parcelle AS151).



Avis de la CE

La CE n'est pas convaincue par la réponse de la CCPO, cependant dûment étayée. La règle évoquée classant en U des hameaux d'au moins 5 habitations n'est pas appliquée de façon homogène suivant les communes. Certaines ont des hameaux de 2 à 4 habitations en UB voire en UA (Sautel, Roquefixade ...) d'autres ont des hameaux d'une dizaine d'habitations classées en A (Pérelle, Bélesta ...) et les justifications « techniques » manquent (cf. CE-GEN-REG05 et 06). La CE est favorable à la correction demandée par la CCPO pour la place PMR sur le parking de la fontaine de Fontestorbes en classant la parcelle AS151 en UL, **cela fera l'objet d'une recommandation.**

Bénaix

BX

CE-BX01

Le règlement graphique de Bénaix montre une urbanisation discontinue avec des parcelles en zone A (parcelles N° 92, 94, 162) entre 2 zones UB2, ce qui ne répond pas au PADD. La parcelle 53 ne comporte qu'un ½ de sa surface constructible.



Quelles sont les justifications de ce zonage et de cette dent creuse qui comporte pourtant 2 bâtis ? Pourquoi instaurer de la densification à proximité de cette dent creuse au lieu de la classer en UB2 ? Quelles sont les possibilités d'exploitation agricole de cette zone A ?

Réponse CCPO

La Communauté de Communes a souhaité préserver les coupures d'urbanisation et prioriser les secteurs de développement en fonction des enjeux et des besoins du territoire. Ce secteur n'a pas été choisi pour y prioriser le développement de la commune et a donc été classé en zone A afin de maintenir une coupure d'urbanisation et de conserver l'état agricole de ses parcelles. De plus, les bâtiments sont trop éloignés des trames existantes pour être considérés comme faisant partie d'une dent creuse.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

CE-BX02

Quelle est la justification de la zone AUL « Le Baylé » ?
La topographie et les accès ont-ils été étudiés ?



Réponse CCPO

Cette zone fait l'objet d'une étude de discontinuité et est encadré par une zone de projet, pour laquelle ont été étudiés la topographie et les accès.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

CE-BX03

Quelles sont les justifications de la zone UE isolée ? Ses accès sont -ils adaptés à sa future fonction ?



Réponse CCPO

Cette zone est une aire d'entraînement pour du tir. Cet équipement étant déjà fonctionnel, la CCPO n'a pas réinterrogé ses accès.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui lui convient.

CE-BX04

Quelles sont les justifications pour le classement du hameau « Serrelongue » en zone « A » ? Quelle est la capacité « agricole » de ce secteur entouré de parcelles N et rempli de bâtis ?



Réponse CCPO

Le noyau ancien des hameaux, d'origine agricole, a souhaité être conservé en les classant en zone A. Le hameau de Serrelongue a été restreint en zone A car la vétusté des réseaux ne permet pas de nouveaux raccordements à l'eau potable par le SMDEA.

Avis de la CE

La CE estime la réponse de la CCPO insuffisante. Le classement en zone A d'un petit secteur urbanisé entouré d'espaces naturels est inadapté car il n'y n'aura jamais d'activité agronomique. La création d'une zone UD type Nh qui répondrait à l'utilisation effective du secteur serait plus cohérent. Cf. CE-GEN-REG05 et REG06. Il serait souhaitable d'informer les propriétaires de l'existence de l'outil « pastillage ». La CE serait favorable aux éventuels changements de destination des bâtis agricoles car il n'y aurait pas d'impact agricole et qu'en tout état de cause la décision finale relève du CDPENAF.

Carla-de-Roquefort

CA

RAS

Dreuilhe

DE

08

MIR Didier demande des renseignements sur les parcelles A920 et A921.

Question de la CE

RAS

Réponse CCPO

Ces deux parcelles sont à moitié en zone constructible (UB2) et à moitié en zone agricole. La zone UB2 sur ces parcelles est concernée par une prescription de densité minimale. Cette prescription signifie que ce terrain de près de 2400 m² devra à minima prévoir l'implantation de deux maisons. Ainsi, la première maison qui s'implantera sur le terrain devra prévoir la place disponible pour au moins une autre maison. Les maisons devront donc s'implanter dans la zone UB2.

Avis de la CE

La CE prend acte des précisions apportées par la CCPO qui répondent de façon satisfaisante au questionnement.

35

MARQUIS André déclare « Je suis propriétaire des parcelles 550, 549, 548, 551, classée en zone Nr dans le PLU de Dreuilhe. Sur cette zone j'ai confié une étude au BE Eurocape en vue d'une installation photovoltaïque au sol. Le maire (M. Jacques CAROL) était informé ainsi que tous les acteurs concernés (chambres consulaires, préfecture etc.). La préfecture a bloqué dans l'attente du PLUi qui a modifié dans son projet le zonage désormais classé A sans raison, ni explication.

Je refuse cette modification de zonage et je souhaite maintenir le zonage Nr pour achever mon projet qui participe à la production d'une énergie durable ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Monsieur MARQUIS a été mis en relation avec la DDT pour la mise à jour de son projet, qui ne respecte plus les objectifs de production d'EnR cités dans la nouvelle loi APER. En effet, cette loi revient sur l'installation de centrales photovoltaïques au sol, qu'il convient de privilégier dans les secteurs déjà artificialisés, ou à réinvestir (friches, anciennes carrières).

Pour cela, la zone a été modifiée en A.

Le porteur de projet doit revenir vers Monsieur MARQUIS avec un nouveau projet qui rentre dans les objectifs de cette nouvelle loi, avec de l'agrivoltaïsme.

Ce changement s'était effectué à la suite nombreux échanges en conférence des maires et en réunion PPA.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

42

GARCIA Kevin constate que ses parcelles à Los Vignos n°OB 0577, 0510 et 0381 sont bien en zone A et qu'il pourra déposer sa demande de permis de construire pour son élevage canin (joint à l'observation).

Question de la CE

Est-ce exact ?

Réponse CCPO

Monsieur GARCIA pourra en effet déposer sa demande de permis de construire pour son élevage canin s'il bénéficie du statut d'agriculteur et qu'il démontre ainsi que le bâtiment qu'il projette est nécessaire à son activité agricole, comme le stipule le règlement écrit de la zone A du PLUi.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

73

CASSAGNAUD Josiane déclare « Je suis propriétaire de la parcelle B141 classée en A dans le PLUi alors qu'elle jouxte la zone UB2 du hameau de Jorby. Je demande que ma parcelle B141 soit classée en UB2 ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : Cette parcelle se localise en continue de la zone UB2. Néanmoins, il n'est pas possible de modifier les surfaces de consommation d'ENAF (loi Climat et Résilience) sans impacter l'ensemble du territoire.

Avis de la CE

La CE estime que la réponse de la CCPO manque de justification. Ce n'est pas un ajustement de 1000 m² qui remettra en cause la consommation des ENAF de l'ensemble du territoire. Il y a des OAP qui « consomment » inutilement des ENAF car elles ne se réaliseront jamais. La CE estime que cette parcelle en continuité avec le secteur urbanisé UB2 peut être classé dans la zone UB2 pour des raisons d'égalités avec d'autres parcelles similaires. **Cela fait l'objet d'une réserve.**

94 – 97 - 98

MANGIANTI THELIN Juliette et Valério, DUFRENNE Yves et Emmanuelle déclarent : Nous avons acquis en indivision différentes parcelles qui ont fait l'objet d'une division parcellaires par un géomètre expert AXIOME le 06/09/2021. Sur les parcelles constructibles M. et Mme Mangianti (parcelle A1571) ont construit leur habitation et M. et Mme Dufrenne (parcelle A1570) ont achevé les terrassements. Les terrains sont viabilisés et bornés. Le PLUi crée un zonage UB2 dont le dessin en ligne droite traverse les parcelles bâties.

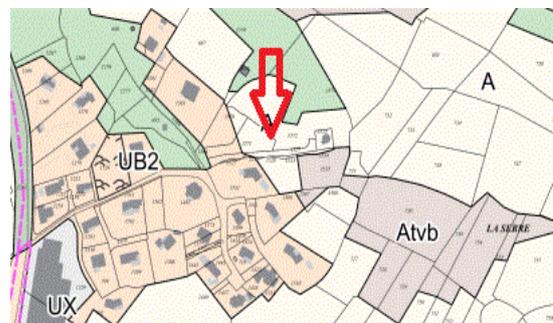
Nous refusons ce zonage aberrant qui place nos logements actuel et futur en zone A. Nous souhaitons rester en zone U.

Dufrenne Yves et Emmanuelle déclarent « Ceci est un complément à la contribution n°94.

Nous avons acheté la parcelle A 1570 en 2021 avec comme projet d'y construire une maison mitoyenne avec nos amis M. et Mme Mangianti, propriétaires de la parcelle A 1571. Notre terrain a déjà été terrassé et pré-viabilisé. Nous ne comprenons pas ce projet de PLU qui ne suit pas le contour des terrains constructibles déjà bornés, qui diminue drastiquement la partie constructible de notre terrain et qui réduit à néant notre projet initial. Si ce nouveau contour de PLU passait, nous perdriions également tout l'argent investi dans ce terrain constructible qui n'aurait presque plus de valeur ».

Mangianti Thélin Juliette déclare :

Ceci est un complément à la contribution n°94. Nous venons par la présente faire part de notre mécontentement avec le nouveau « découpage » des zones agricoles et urbaines du futur PLUi. En effet, dans le nouveau découpage notre parcelle actuelle constructible A 1571, sur laquelle nous avons fini de construire notre maison en 2023, se retrouve coupée en diagonale et notre maison se retrouverait alors en zone agricole. Nous avons placé la maison à cet endroit afin de pouvoir construire en mitoyenneté avec nos amis Mr et Mme Dufrenne propriétaires de la parcelle A 1570. Avec le nouveau découpage, Mr et Mme Dufrenne ne pourraient plus construire en mitoyenneté car la partie contre notre maison de leur terrain se retrouve en zone agricole.



Nous vous demandons donc de prendre en compte nos 2 parcelles A 1570 (Mr et Mme Dufrenne) et A 1571(Mr et Mme Mangianti Thélin) comme étant en zone Ub2 afin qu'elles ne soient pas coupées en 2 zones (Ub2 et Agricole) comme sur votre plan. Ces 2 terrains ont en effet été achetés en février 2022 comme « terrains à bâtir » et non comme terrain à usage agricole. Veuillez trouver ci-joint plusieurs documents apportant plus de précisions :

- attestation de propriété avec parcelles cadastrales
- Déclaration d'achèvement des travaux
- photo de la maison
- plan de situation du permis de construire
- plan de division et bornage par le géomètre Axiome

Question de la CE

Les divisions parcellaires sont récentes ainsi que les constructions déjà réalisées. Il semble que le dessin du règlement graphique ne tient pas compte des changements récents.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Acceptée : Cette parcelle est déjà sur plus de la moitié de la parcelle localisée en zone urbaine et comptée comme une dent creuse. La partie de la parcelle en zone A bloque la possibilité de construire en mitoyenneté avec la maison voisine. La surface à intégrer à la zone urbaine est seulement d'environ 350 m². Compte tenu de la superficie et pour favoriser les formes d'habitat sur le territoire, la parcelle sera intégrée en zone urbaine dans sa totalité. Le permis de construire de la parcelle voisine sera lui aussi intégré à la zone urbaine, la construction de la maison ayant déjà débuté (visible sur fond aérien).

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse favorable de la CCPO qu'elle approuve et qui fait donc **l'objet d'une recommandation** pour la conforter.

Fougax et Barrineuf

FB

17 - 20

LABORIE Henri demande pourquoi les parcelles A1126 et 1127 ont été retirées du premier projet d'OAP et sont classées en A.

« Sur cette partie, la commune a posé une canalisation d'eau potable afin d'alimenter ce secteur et de ce fait, rendre constructible en partie les parcelles cadastrées A1127, 1126, 1301 pour un coût de 46 000 euros. À cela, se rajoute le coût du pompage pour environ 145 000 euros soit un investissement de 191 000 euros. S'ajoute à cela l'installation d'un poteau incendie afin de sécuriser cette zone. Au vu des investissements réalisés par la commune afin de rendre cette zone constructible il semblerait judicieux de revenir au 1er projet de l'AOP n°9 (voir PJ).

Je vous demande donc de prendre en considération ma demande afin que la moitié de la parcelle A 1127 revienne en zone à urbaniser. »

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Les parcelles n°1126 et 1127 sur la commune de Fougax et Barrineuf ont été retirées de l'OAP car moins proches du centre-bourg ancien que les parcelles qui ont été gardées dans l'OAP n°7. Ce choix a été réalisé en concertation avec le maire de la commune, Monsieur Hervé LAFFONT, qui l'a validée lors du 2^{ème} arrêt du PLUi, le 10 avril 2024 (vice-président de la CCPO). Ceci dans l'objectif de respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de densifier les centre-bourgs déjà existants pour limiter l'étalement urbain.

En concertation avec le Maire de la commune, la CCPO souhaite cependant revoir les deux OAP afin de les intégrer au PLUi pour son approbation. En effet, l'OAP qui figurait au premier arrêt du PLUi sur ces parcelles concernées pourrait être réintégrée en modifiant l'OAP n°7 au regard des informations transmises par Monsieur le Maire. En effet, certains propriétaires des parcelles de l'OAP n°7 n'ont pas de projet de vente à moyen terme. Il pourra donc être envisagé de les supprimer de l'OAP n°7, et en contrepartie d'y intégrer les parcelles qui font l'objet de cette demande, dans la précédente OAP qui figurait au 1^{er} arrêt. La surface constructible de la commune serait donc diminuée par rapport au PLUi 2ème arrêt (4134 m² en moins sur l'OAP n°7 et 2800m² en plus avec ces deux parcelles, soit une baisse effective de -1334m²).

Avis de la CE

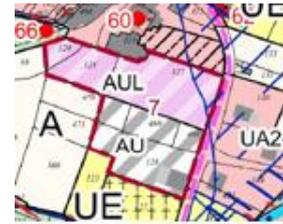
La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui lui convient. L'OAP 7 sera redéfinie en réduisant la zone constructible et l'OAP 9 du premier projet PLUi sera réintégrée, **cela fait l'objet d'une recommandation.**

19 – 28

M. LOPEZ Richard demande pourquoi laisser une zone verte sur la partie constructible de la parcelle 327a (OAP N°7).

« Nous avons acheté en 2016 un terrain constructible incluant la parcelle 327a. Nous trouvons incompréhensible qu'une partie de celle-ci, passant en « zone verte » dans le projet PLUI, devienne inconstructible, alors que 2 terrains mitoyens au nôtre deviennent constructibles alors qu'ils ne l'étaient pas (parcelles 468, 469, 470, 471...).

Nous pensons qu'il serait plus cohérent de repasser cette partie de la parcelle 327a pleinement constructible. Par ailleurs, contrairement à ce qui est signalé dans le projet PLUI, celle-ci n'est pas un terrain « densément végétalisé de type verger » mais comprend seulement quelques saules marsault (salix caprea) et un vieux cerisier. Il nous paraît plus logique et opportun d'inclure la zone verte dans notre terrain adjacent classé AUL (habitations légères de loisir) où il est en effet prévu l'implantation d'un jardin-forêt de type verger / arbres caractéristiques des forêts d'Ariège (projet de tourisme vert « Terre(s), un lieu dédié à la nature », transmis à la communauté de communes). »



Question de la CE

La parcelle 327 est incluse dans la zone AUL à vocation « loisir », quelles en sont les justifications ? La parcelle 327 ne semble guère arborée quelles sont les justifications de cette OAP 7 qui semble être une dent creuse, et de ses aménagements ? Quelle sont les réponses au questionnement du requérant ?

Réponse CCPO

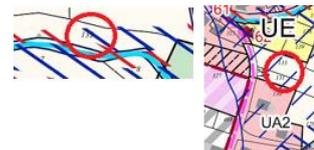
La parcelle 327 comprenant l'espace d'implantation pour des HLL dans l'OAP n°7, elle a donc été classée en zone AUL. L'OAP a été réalisée en concertation avec la mairie. L'implantation de la zone verte résulte des choix qui ont été faits lors de cet échange.

Avis de la CE

La zone verte ne semble guère arborée et la suppression de la constructibilité de la parcelle 327a n'est pas justifiée. Dans la revue des 2 OAP proposée par la CCPO ci avant, la CE recommande d'accepter la demande du requérant de classer constructible la parcelle 327a ou au moins pour une partie. L'indication que « l'OAP a été réalisée en concertation avec la mairie » est en contradiction avec l'observation 76 du maire, ci-après.

55

PIERRAT Alain conteste la classification en A de ses parcelles : AB131 et AB133 îlot de 1350 m² situé entre une zone urbaine (parking communal) et une zone classée U.



L'autre parcelle A132 est située de l'autre côté du village en zone A.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Ces parcelles se localisent entre une zone UE et la trame urbaine. En fonction de ce qui est décidé sur la zone AU et la zone d'extension au nord de la trame, cette parcelle pourrait être intégrée en zone constructible. Néanmoins, il n'est pas possible de modifier les surfaces de consommation d'ENAF (loi Climat et Résilience) sans impacter l'ensemble du territoire.

Avis de la CE

La CE estime que l'impact sur la consommation ENAF est minime et ne remet pas en cause l'équilibre du PLUi. La CE est favorable à l'intégration des 2 parcelles AB 131 et AB 133 en zone UA **cela fait l'objet d'une réserve**. La CE ne donne pas suite à la demande concernant la parcelle A132 qui est en discontinuité de l'urbanisation.

70

VERNIERE Danièle, propriétaire de la parcelle 011 située dans une dent creuse en bord de route, ne comprends pas le classement « patrimoine bâti ou paysager » et je demande le classement UA2 uniquement.



Question de la CE

Il n'y a ni bâti ni paysage particulier, quelles sont les justifications de cette zone protégé (parcelles 11, 12 et 13 suivant le L-151.19 du CU ?

Réponse CCPO

La parcelle 0011 se localise à proximité directe d'un espace végétalisé à préserver. La parcelle se caractérise par un terrain vide et pourra être retirée de la prescription « Patrimoine paysager à protéger » afin de corriger cette erreur de zonage.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui propose de corriger cette erreur, **cela fait l'objet d'une recommandation.**

76

LAFFONT Hervé (mairie)

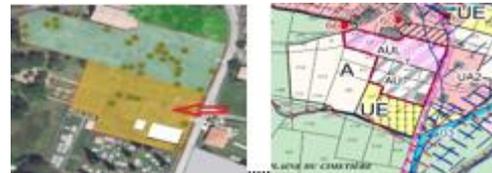
Nous contestons vivement le déclassement des parcelles A 1126 et A 1127 de la zone AU de Fougax et Barrineuf (ancienne OAP N°9 sur la 1ère proposition du PLUI).

Ces parcelles, biens de famille ou acquises pour favoriser de nouvelles constructions, ont fait l'objet depuis une dizaine d'années d'importants travaux d'urbanisation (station de pompage et canalisation d'eau potable, installation d'un poteau incendie) : il s'agit de l'unique zone du village vouée à une légère extension (la parcelle A1301 est classée en zone UB du fait d'une construction existante).

La surface de cette zone AU ne représente donc qu'environ 2800 m² compte-tenu d'une partie inconstructible des parcelles classée en zone rouge inondation.

Quant à la nouvelle OAP proposée en remplacement, ses contours et sa définition sont inacceptables pour les raisons suivantes :

- la zone colorée en jaune sur les plans est constituée des parcelles AB 126, AB 468 et AB 469 : contiguës au cimetière, ce sont des jardins que les propriétaires actuels n'ont pas l'intention de vendre ; AB 470p et AB 471p sont des prairies de fauche exploitées et donc à incorporer aux espaces agricoles.



- seules les parcelles AB 120, AB 121 et AB 327a partie (en bleu sur le plan) doivent être classées en AUL (S =3500 m²) sur la base d'un projet de construction de 4 à 5 écolodges nature, très en rapport avec les besoins en hébergements touristiques de la commune qui doit bénéficier prochainement des labels Grand Site de France et Unesco.

Au total, la création de 2 OAP ne représente qu'une superficie de 6300 m² et donc inférieure à celle proposée dans la version actuelle du PLUI (7452 m²).

Question de la CE

Y a-t-il eu concertation et échanges avec la Mairie de Fougax et Barrineuf qui semble découvrir le projet, la suppression de l'OAP 9 du premier projet et l'ajout de l'OAP 7 du projet arrêté ?

Une nouvelle fois une OAP semble instaurée à l'insu des propriétaires concernés et même de la mairie. Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Ce choix a été réalisé en concertation avec le maire de la commune, Monsieur Hervé LAFFONT, qui l'a validée lors du 2^{ème} arrêt du PLUi, le 10 avril 2024 (vice-président de la CCPO). En font foi les documents de présentation en conférence des maires du 15/11/2023, où il était bien question de l'OAP n°7 de Fougax-et-Barrineuf, et qui a ensuite été votée lors de l'arrêt n°2 du PLUi. Le maire n'avait pas compris que la mise en place de l'OAP n°7 supprimerait l'OAP n°9, d'où son incompréhension. La CCPO modifiera les deux OAP afin qu'elles soient toutes deux intégrées au PLUi dans la limite évoquée à la demande 17-20.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO et de son argumentaire (cf. ci-avant observations n° 17 – 20 et 19 - 28).

CE-FB01

Quelles sont les justifications de la zone UL situé dans le zonage « aléa moyen » du PPRI ?

Réponse CCPO

Le camping de Fougax-et-Barrineuf n'a plus vocation à s'étendre ni à continuer son activité. Le zonage UL peut donc rester mais sans aucune modification envisageable. Concernant la zone en secteur inondable, le PPRI s'applique.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui est satisfaisante.

Freychenet

FR

04

MORÉREAU Michel maire de la commune de Freychenet :

« En accord avec l'ONF, je souhaite créer une piste forestière pour les grumiers afin d'éviter le passage de gros camions dans mon village. Je laisse au commissaire enquêteur 2 documents A3 du géomètre et un tracé de principe sur un document A4 pour être scannés et joints à ma demande ».



Question de la CE

Toutes les parcelles sont -elles maîtrisées pour une acquisition, une étude plus approfondie n'est-elle pas nécessaire, incidence sur le milieu, etc...Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Le projet de déviation des grumiers nécessite que la maîtrise foncière des parcelles concernées soit effective avant d'engager des modifications du PLUi. La CCPO se tient en attente de nouvelles informations de la commune de Freychenet quant à la maîtrise foncière des parcelles concernées par cette déviation. Il appartient à la mairie de réaliser les études d'impact sur le milieu dans le cadre de la réalisation de son projet.

Avis de la CE

La CE suggère que cette activité de coupe de bois qui relève de la compétence économique de la CCPO soit prise en compte par la communauté, et notamment l'étude d'impact qui dépassera largement le budget de cette petite commune.

05

VAROQUEAUX Chantal : « Je souhaite construire 3 chalets en bois sur la commune de Freychenet. J'ai un sursis à statuer datant du 23/04/2024 sur mon permis de construire déposé le 29/11/2023. Je maintiens ma demande dans l'attente de l'adoption du PLUi de la CCPO.

L'arrêté non numéroté du 23 04 2024 concernant un sursis à statuer de 2 ans, concerne une demande de PC pour construire une maison individuelle et indique que le terrain est situé en discontinuité » du village. L'urbanisation de la parcelle concernée située en zone AUL zone à urbaniser vouée aux activités touristiques et de loisirs pourrait être autorisé dans cette zone dans ce le cas de constructions voues aux activités touristiques et de loisirs ».

Question de la CE

Il s'agit de la parcelle 1514 de l'OAP 8. Les accès et VRD resteraient à la charge de la commune de Freychenet selon les dires du Maire lors de l'entretien en permanence. Quelle sont les éléments de réponse de la CCPO ?

Réponse CCPO

La CCPO poursuit la procédure d'élaboration du PLUi et informera la porteuse de projet lorsque celui-ci sera approuvé.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO.

Ilhat

IL

87

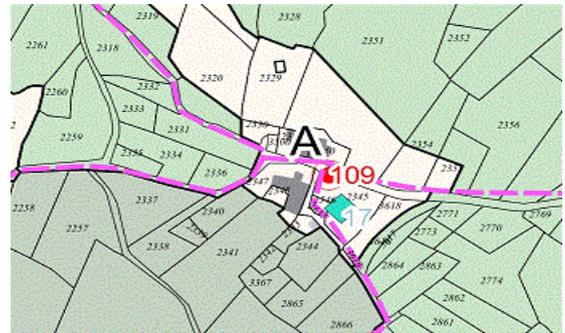
URBANSKI Olivier déclare « J'habite dans une maison construite sur la parcelle 2347 et je rénove pour ma sœur la maison en face sur la parcelle 3615. Ces parcelles sont classées dans le projet de PLUi en zone A. À la demande de M. le Maire (POPLINEAU Christian) je souhaite que le PLUi permette que je finisse ma rénovation en cours. Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Question de la CE

Quelles sont les justifications d'un classement A pour ce hameau de Ilhat ? Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : le bâtiment se localise en zone agricole en dehors des trames urbaines ; à plus d'un kilomètre d'une trame urbaine. Néanmoins, les rénovations sur les bâtiments existants sont possibles dans la zone agricole tout en se référant au règlement écrit de ladite zone.



Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

108

FONQUERNIE Jean déclare « 1/ La page 33 du règlement écrit interdit les exploitations agricoles en zone UA2. Ces parcelles (A3606) où il y a mon étable et celles où paissent mes vaches (A3495 A344) sont dans cette zone UA2 nouvellement créée par le projet de PLUi. Est-ce que mon exploitation agricole actuelle et future devient interdite ?

2/ Dans le même règlement il est écrit que les hôtels sont autorisés en UA2 et non en UB2 qui regroupent des constructions plus récentes, quelle est la logique ? Les autres hébergements sont interdits en UA2. Où classer les gîtes, accueil à la ferme, petit camping, AirBnB et mobile home au fond du jardin ce qui se pratiquent en UA2 actuellement ?

3/ Le chemin d'exploitation ancestral (trait bleu) qui n'a pas été répertorié au changement de numérotation en 1936, ni depuis... alors qu'il dessert toutes les parcelles d'habitation et les prés.

M. le Maire a laissé construire en A348 et même donné un permis de construire en A357 sur le chemin et le clôturer (trait rouge). Les parcelles d'après n'ayant pas d'autre accès. Comment fait-on pour aller en 347, 346, 345, 344 et les prés à la suite qui ne sont plus accessibles que par-là ? Comment faire les réparations sur les bâtis en A348 ? On pouvait passer en voiture et en fourgon, on ne peut même plus passer à pied ! Le PLUi veut redensifier le cœur du village, il faudrait pouvoir y accéder : Le PLUi pourrait répertorier l'accès aux maisons existant depuis des siècles. La volonté du PLUi est de densifier le village existant. Or ni le PLUi ni les élus ne se préoccupent de savoir quelles sont les voies d'accès aux maisons et de les faire respecter et de ne pas autoriser les constructions sur ces voies d'accès. Ainsi le maire d'Ilhat a autorisé la construction en A348 sur toute la largeur du chemin de 4m bouchant ainsi complètement le passage vers la maison en A348 et les bâtis en A346, A345 et A344 qui est une grange en ruine et l'accès au pré de l'ancienne propriété agricole de Mme VIE (maison A 348) et les prés de ma stabulation.



4/ La parcelle A344 est agricole et déclarée à la MSA et à la PAC où j'ai mes vaches. Elle est classée en zone UA2, je demande à la classer en zone agricole, ce qu'elle est.

5/ La parcelle A3606 contient l'étable construite en 1968 et toujours en fonctionnement. Je demande qu'elle soit classée en zone agricole. La parcelle A3495 est classée en haute densité, je demande qu'elle soit classée en zone agricole. Je suis propriétaire des parcelles A1982 et A1983, la construction sur ces 2 parcelles ne pose pas de problème de voisinage puisque j'en suis le propriétaire. Mais je demande que les parcelles limitrophes de l'étable ainsi que l'étable soient en zone agricole et non constructible pour éviter tout problème de voisinage à venir.

Si A3606 et A3495 sont mises en zone agricole, il est logique de mettre A1982 et A1983 en zone agricole. 1989 et 1990 sont des prés en face de l'étable où j'ai mes vaches. Elles sont classées en zone agricole ce qui correspond à la réalité du terrain et doivent le rester.

Le rapport avantage/coûts de l'aménagement d'un parking en 1834 et 1835 pour le cimetière est hors de proportion à l'utilité de cet aménagement et son entretien. La commune a moins de 100 habitants et les offices pour les sépultures ont lieu une à deux fois par an.

À ma connaissance aucune réunion publique a été organisée par le conseil municipal. La carte n'était pas disponible. La commune n'était pas au courant de la possibilité de faire des remarques organisées en octobre 2023 (2eme concertation). ». Un fichier de 7 pages et une carte cadastrale sont joints à l'observation.

Question de la CE

La contribution est retranscrite partiellement et nécessite une analyse à la parcelle (lieu-dit Nizard). Le zonage a-t-il été fait en tenant compte de usages actuels et futurs, en concertation avec les propriétaires ? Le règlement écrit semble en contradiction avec le PADD notamment sur les hébergements touristiques ruraux. L'ER6 relatif au parking du cimetière ne paraît pas pertinent.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

1/ Une exploitation agricole qui passe en zone urbaine n'est pas interdite en zone urbaine puisqu'elle peut bénéficier d'un statut de droit de maintien. Néanmoins, elle sera régie par le règlement de la zone urbaine qui est plus restrictif pour le développement d'une activité agricole.

2/ Comme mentionné pour la doléance n°96 sur la commune de Bélesta, la CCPO va étudier la modification du règlement dans les zones UA et UB pour y intégrer la sous-destination « Autres hébergements touristiques » au regard de l'axe 1 du PADD de renforcer l'attractivité touristique du territoire.

3/ Ce sujet relève de la commune d'Ilhat et a été traité.

4/ La CCPO accepte le passage de la parcelle A344 en zone A.

5/ La CCPO accepte le passage des parcelles A3606, A3495, A1982 et A1983 en zone A. Les ER06 et ER09 sont des dispositifs répondant à une considération d'intérêt général. Les capacités de stationnement sur la commune ayant été jugés insuffisantes pour le confort de sa population, l'emplacement réservé est justifié. Néanmoins, au regard des remarques des habitants, la CCPO va étudier le projet plus en détail avec la commune.

Dans le cadre de la procédure du PLUi ont été réalisées au total 12 réunions publiques dont la communication a été faite sur les sites internet des mairies et de la CCPO, sur les réseaux sociaux, dans la presse et dans les bulletins municipaux.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement en indiquant qu'il y a des ajustements à réaliser et des reclassements de parcelles en zone A. Cela **fait l'objet d'une recommandation.**

Le parking contesté près du cimetière semble superflu pour cette toute petite commune et injustifié. Le besoin doit être correctement étudié en concertation avec les habitants concernés. La période actuelle de sobriété budgétaire nécessite des justifications parfaitement fondées et irréfutables. La CE est favorable à la proposition de la CCPO d'étudier cet ER et estime qu'il faut surseoir à ce projet en vue d'une prochaine évolution du PLUi, **cela fait l'objet d'une réserve.**

CE-IL01

Quelles sont les justifications de l'ER06 (parking cimetière) qui imperméabilisera une zone A sur un chemin en cul de sac et sans réel besoin pour cette petite commune, aux dires des habitants ?

Réponse CCPO

L'ER a été réalisée en concertation avec la mairie. L'implantation de la zone verte résulte des choix qui ont été faits lors de cet échange

Les emplacements réservés sont des dispositifs répondant à une considération d'intérêt général. Les capacités de stationnement sur la commune ayant été jugés insuffisantes pour le confort de sa population, l'emplacement réservé est justifié. Néanmoins, au regard des remarques des habitants, la CCPO va étudier le projet plus en détail, la commune souhaitant conserver ces deux emplacements réservés.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO. Cf. ci-avant en 108.

CE-IL02

Quelle est la superficie cumulée des zones U de la commune (125 habitants) ?

Quelles sont les justifications du nombre élevé des parcelles sans bâtis cependant proposées en zones UA2 ?

Quelle est la justification de la zone UB située à distance du village comportant des parcelles non bâties, difficilement assimilables à des dents creuse et répondant de plus à une prescription de densification ?

Réponse CCPO

La superficie cumulée en déduisant les surfaces urbaines de la demande n° 108 concernant les parcelles 0A0344, 0A3606, 0A3495, 0A1982 et 0A1983 va diminuer les zones urbaines sur la commune pour atteindre une surface cumulée d'environ 9ha. Ce zonage résulte de l'analyse des trames urbaines, du potentiel densifiable ainsi que des permis de construire. La parcelle 3551 a été identifiée comme un espace de mutation parcellaire, s'inscrivant entre plusieurs bâtiments rapprochés. La parcelle 0371 est comptée dans les surfaces d'extension du territoire de la CCPO.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO et ne comprend pas pourquoi l'atlas 1D1 n'est pas exhaustif.

CE-IL03

La parcelle 3551 en UB2 (ci avant) prescrite « potentiel densifiable » sur le règlement graphique de Ilhat est répertoriée en « 101 » dans l'atlas 1D1 alors que la parcelle 371 également en UB2 également prescrite potentiel densifiable n'est pas répertoriée dans l'atlas, pourquoi ?

Réponse CCPO

La parcelle 0371 est comptée dans les extensions du territoire de la CCPO, elle intègre ainsi les superficies d'extension qui ont permis de réaliser la projection en besoin de logement et en consommation d'espace sur le territoire.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO et ne comprend pas pourquoi l'atlas 1D1 n'est pas exhaustif.

Laroque-d'Olmes

LO

18

RESPAUD Jean-Paul demande à pouvoir construire une maison sur la parcelle 491 en échange de la parcelle 492 inondable. Il précise que la parcelle 491 est viabilisée (eau potable, électricité, assainissement) et qu'elle se situe 9m au-dessus de la route (zone UB1)

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Cette demande est déjà prise en compte dans le zonage du PLUi. La mairie de Laroque d'Olmes a informé la CCPO que Monsieur RESPAUD a déposé un CUb pour cette opération, qui a été accordé le 06/05/2024. Néanmoins, une vérification entre l'emplacement réservé et le périmètre de la zone constructible de la parcelle 0491 pourra être effectuée afin de s'assurer de l'accès à la parcelle.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle approuve.

21

ROMAIN Anne-Marie demeurant au lieu-dit Guillouti demande à la CCPO de confirmer que les parcelles constructibles dans l'OAP n°11 demeurent constructibles ?

L'autre partie de la parcelle (n°3338, section B, d'une superficie totale d'1ha) pourrait-elle devenir constructible, au titre du POS ?

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Les parcelles définies par l'OAP n°11 sur la commune de Laroque d'Olmes demeurent constructibles : elles sont classées en zone AU (à urbaniser).

Concernant l'autre partie de la parcelle, la totalité de la surface n'a pu être rendue constructible du fait de la partie en zone inondable au nord-ouest, et des calculs de consommation d'espaces au titre de la loi Climat et Résilience qui imposent une réduction des consommations d'espaces de 50% d'ici à 2031. Cette demande pourra être réexaminée au titre de la future modification allégée du PLUi.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle approuve.

24 – 63 – 64

POUYTE Pierre déclare « Je suis propriétaire dans le quartier de Saint Peyre des parcelles 79-80-81-82-104-122-1242 pour lesquelles j'avais participé financièrement au prorata des surfaces des terrains à l'équipement en eau potable et assainissement collectif en vue de réaliser le lotissement avenue Gabriel PERI classé en UB1. Cet accord avec la commune a fait l'objet d'une délibération ratifiée en sous-préfecture de Pamiers le 03/06/1976 à la suite de l'expertise du Cabinet conseil DUMONS de Laroque validant le projet de construire 500 maisons pour 2180 habitants. Je précise que les réseaux financés par moi servent à la maison de retraite.

Je n'accepte pas le classement en A de toutes mes

parcelles et demande qu'elles demeurent constructibles comptes de mes engagements financiers réalisés. »



En complément de l'observation POUYTE Pierre ajoute « Je suis propriétaire dans le quartier de Saint Peyre des parcelles 79-80-81-82-104-122-1242 classées en zone A alors que la parcelle à l'angle de la D1 et de la rue Lamartine est classée en AU. Cette parcelle est déjà construite. Je demande une égalité de traitement et souhaite que mes parcelles soient construites comme cela avait été convenu en 1976 (contrat eau potable du 09/09/1976 et contrat assainissement 15/05/1976)

Question de la CE

La CCPO a-t-elle traité l'historique des engagements communaux avant et après les POS communaux ? L'ER 14 de plus de 1250m² pour réaliser un cheminement doux sur les parcelles de M. POUYTE anticipe-t-il une urbanisation ?

L'OAP 14 en zone AU est déjà partiellement construite, pourquoi la parcelle 80 en prolongement et traversée par un futur cheminement doux passe en zone A ?

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Seule la parcelle 0122 pourrait justifier d'une intégration en zone urbaine étant à proximité de la trame mais l'entièreté de cette parcelle est déjà construite. Pour ce qui est de la zone à urbaniser, la CCPO va vérifier le statut du terrain.

La mairie de Laroque d'Olmes a informé la CCPO qu'elle a retrouvé les archives correspondantes aux engagements communaux dont il est fait question. Elles figurent dans les annexes jointes à ce mémoire. Pour les parcelles mentionnées, et compte tenu de leur situation à la périphérie de la commune et en l'absence de reconnaissances écrites de la part de précédentes municipalités, le reclassement en AU ne peut être envisagé. La délibération et la convention en pièces jointes apportées par la commune de Laroque d'Olmes stipulent uniquement la réalisation et le financement d'un réseau d'assainissement mais en aucun cas un engagement de rendre les terrains constructibles.

(cf 20241121 Annexes Réponse PV Synthèse Laroque D'Olmes 24 63 64).

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO, il n'en demeure pas moins que des engagements passés par la commune doivent être pris en compte dans le cadre d'une continuité administrative d'un État de droit. A la lecture de la convention de 1976 on constate que les financements des réseaux par des propriétaires privés et publics ont pour finalité la réalisation de logements (500 logements pour une population attendue de 2160 habitants) sur des parcelles situées entre le bourg et le lotissement déjà réalisé. La CE estime que la convention indique de façon implicite que les financeurs privés et publics des travaux d'assainissement avaient en contrepartie, de fait, un droit de construction sur les parcelles citées à la convention soit aujourd'hui les parcelles n° 79-80-81-82-104-122-1242. La CE demande que ces parcelles soient classées constructibles **cela fait l'objet d'une réserve.**

25 - 26

BERTRAND Sébastien est propriétaire des parcelles dans le hameau de La Bigorre (Laroque d'Olmes) numérotées ZA13, ZA17, 18, 19, 20, 21 sur lesquelles il y a de vieux bâtiments agricoles inutilisés dont il souhaite faire évoluer la destination.

Dans le cadre des orientations du PADD, il souhaite créer des gîtes afin d'accueillir les touristes en modifiant la destination des bâtiments.

Question de la CE

Comment la CCPO permet ou favorise les gîtes à la ferme et de manière générale les gîtes ruraux à partir d'un bâti existant ou non ?

Qu'en est-il ?



Réponse CCPO

Le hameau de la Bigorre sur la commune de Laroque d'Olmes, et notamment les parcelles n°ZA13, ZA17, 18, 19, 20, 21 mentionnées dans la contribution, est classée en zone A (agricole).

Dans cette zone : "Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- o Artisanat et commerce de détail,
- o Restauration,
- o Logement."

Le changement de destination est donc possible pour ces destinations, mais ne peut pas accueillir de gîtes pour accueillir les touristes (destination "Autres hébergements touristiques" interdite dans cette zone).

Avis de la CE

La CCPO ne répond pas au questionnement de la CE sur le développement d'un tourisme rural et se met en contradiction avec l'orientation du PADD qui le prône. Il serait souhaitable qu'elle prenne en compte les évolutions futures des bâtisses agricoles. Il en demeure que seul le changement de destination de bâtis agricoles pour du logement (exemple : chambre d'hôtes) est possible à condition que le bâti soit « pastillé ». Le passage en « gîtes » relève du changement de destination « autres hébergements touristiques » qui est interdits en zone A. Compte tenu du PADD qui prône le développement touristique cette interdiction semble incohérente. La CE préconise que la CCPO d'une part se rapproche du propriétaire, pour étudier une possibilité de pastillage et/ou la possibilité d'autoriser la destination « autres hébergements touristiques ». **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

33

DES Claude Adjoint du Maire LAFFONT Patrick souhaite faire figurer dans le registre d'enquête publique les 3 réserves exprimées par le conseil municipal de sa commune dans la délibération du 12 juillet 2024 donnant un avis favorable au projet arrêté de PLUi de la CCPO :

- 1)-Sur l'acceptation du projet de création d'une espace commercial (projet PECH II) sur la parcelle C 2355 classée UC2.
- 2)-Sur l'acceptation du projet de création d'une usine de fabrication de géotextile sur la parcelle B 2102 classée UFI.
- 3)-Sur l'acceptation de la création d'une MSP sur la parcelle B 3124 classée UC2.

Après analyse du règlement du PLUi, les 2 premiers projets ne présentent pas d'incompatibilité entre leur réalisation et le PLUi.

En ce qui concerne en revanche le 3ème projet de la maison médicale, si le règlement permet cette activité, il y a toutefois de s'assurer que le terme de « clientèle » absorbe le terme de « patientèle » utilisée pour les professions médicales.

Enfin, la notion de « module de surface minimale de vente de plus de 300 m² » devrait être remplacée par la notion de : « module de surface minimale de plancher de plus de 30m². ».

Question de la CE

La CE note que le projet d'une usine de géotextile fait l'objet d'une OAP n° 12 sur une friche industrielle de 2 hectares classée en zone UF2 « friche où la destination « logement » est interdite » reprise dans le règlement graphique. La contribution mentionne un zonage UF1. Il semble y avoir une erreur matérielle dans la contribution.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Les suites données à chacune des 3 réserves de la commune de Laroque d'Olmes sont :

- Projet PECH : instruction du PC au titre du RNU par le SDIAU, donc pas de modification à apporter au PLUi ;
- Projet GEOTEX : il est proposé de créer une sous-section « UF1a » avec une réglementation spécifique pour une hauteur maximale de 15m pour le projet de GEOTEX à Laroque d'Olmes.

Si d'autres projets en zone UF1 nécessiteraient plus tard une hauteur de 15m, une modification simplifiée de droit commun du PLUi sur ces zones spécifiques pourra être réalisée pour les passer en UF1a. Cette décision a été validée à l'unanimité en conférence des maires le 11/09/2024 ;

- Sur le projet de MSP : Il est proposé de modifier le règlement écrit pour la zone UC2 avec l'autorisation de la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale".

Il est prévu de donner suite aux diverses observations des PPA à la suite de la procédure d'enquête publique, en répondant à leurs remarques et pour les informer des modifications qui seront apportées sur le PLUi.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. La CE y est favorable cela fait **l'objet d'une recommandation.**

38

PAMIES Brigitte demeurant demande que sa parcelle C1980 soit remise en zone constructible comme elle l'était sur le POS. Elle a hérité de cette parcelle pour laquelle elle a réglé l'impôt sur la succession sur la valeur "constructible". Elle a réalisé tous les travaux de viabilisation (EP ; EDF, Assainissement collectif etc.) sur cette parcelle accessible depuis le chemin de Saint Peyre par une voie privée dont elle est propriétaire. Il y a actuellement un bâti qui sert de dépôt. Ce terrain est en continuité de la future zone UB1 attenante à sa parcelle (C1979).

Question de la CE

La CE note que la parcelle a une surface de 1076 m² et supporte déjà un bâti en prolongement de la zone urbaine du quartier de l'Oustallet en zone UB1. Le POS est caduc depuis le 27/03/2017.



Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Le bâtiment est visible sur fond aérien et sera donc intégré à la zone urbaine puisque son intégration ne se caractérise pas par de l'extension urbaine vis-à-vis de la consommation d'espace, étant déjà artificialisé. De plus, cette parcelle se localise bien à proximité directe de la zone UB1.

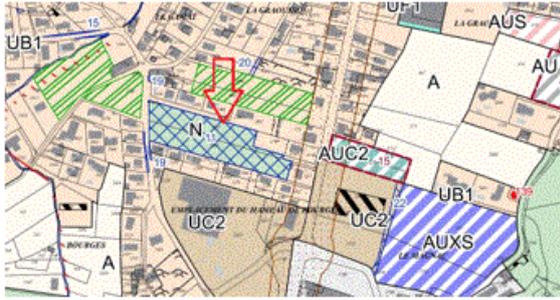
Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse favorable de la CCPO qu'elle approuve par **une recommandation.**

50 – 80

SGOBBO Corinne est propriétaire des parcelles cadastrées section C1801 et 1803 d'une superficie totale de 10281m² qui étaient classées en zone AU dans l'ancien POS et qui ont fait l'objet de l'obtention d'un CUB N°00915722A0009 délivré le 06 mai 2022 portant division parcellaire pour créer 9 lots. Ces parcelles sont viabilisées et l'implantation d'un transformateur électrique a été accepté en 2019 pour une surface de 25m².

Ces parcelles avaient été identifiées comme "dents creuses" en regard de la zone périphérique urbanisée et commerciale. Ces parcelles sont désormais classées en zone N (avec un ER n°11) pour en faire un « poumon vert » avec une aire de jeux pour enfants en contradiction avec l'axe 3 du PADD.



Mme SGOBBO Corinne a ajouté ultérieurement une nouvelle contribution « Suite à mon entrevue du 19 10 2024 avec Mr le commissaire enquêteur, je souhaite compléter ma contribution du même jour par le dépôt de pièces complémentaires :

- la demande de maintien en classement AU des parcelles et non la demande de classement en zone constructible comme précisé pièce 53 du bilan de la concertation ;
- le CUB obtenu le 6/05/2022 avec plan d'aménagement de 9 lots ;
- la vue aérienne du secteur permettant d'apprécier : la densité urbaine et commerciale jouxtant les parcelles identifiées comme dents creuses, la nature des sols comprenant ni boisement, ni étang, ni landes, ni plantation de boisement (= caractéristiques d'une zone N) mais aussi les nombreuses zones naturelles déjà existantes à moins de 200 mètres (Plantaurel et autres...); cette vue permet d'apprécier l'incohérence et l'aberration d'y créer un poumon vert (= Zone de parc naturel censée réapprovisionner l'air en oxygène)!

En conséquence je réitère mon entière et totale opposition au déclassement des parcelles AU en zone N, lesquelles, par leurs situations, et leur classement actuel (AU) répondent en tous points aux orientations du PADD de densification des dents creuses ». Mme SGOBBO Corinne a joint un plan cadastral et son courrier avec AR adressé le 26 avril 2022 au président de la CCPO.

Question de la CE

La CE note que ces parcelles sont bien une « dent creuse » enclavée dans une zone urbaine proche du centre commercial. La parcelle 1364 mitoyenne n'est pas classée en N. Pourquoi ? L'instauration d'un ER 11 de plus d'un hectare a-t-elle fait l'objet d'une consultation de la propriétaire ? Comment est défini « un poumon vert » dans un milieu rural du massif montagneux du Plantaurel ?

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La zone présente un emplacement réservé sur ces deux parcelles prévues pour la création d'un poumon vert comprenant un espace public avec aire de jeux.

La commune de Laroque d'Olmes a à cœur de proposer un espace public sur son territoire dans un secteur d'habitation à proximité de commerces, propice au développement d'un espace convivial au sein de la trame urbaine.

De plus, le PADD prévoit la création d'espace public pour faciliter la pratique des transports en commun ou des alternatives à la voiture particulière.

Cet emplacement réservé répond aux orientations de l'Axe n°4 du PADD qui se nomme "Proposer une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins des habitants et de la jeunesse".

La CCPO souhaite changer le terme de « poumon vert » par : « espace vert urbain public » afin de préciser la vocation de cet emplacement réservé comprenant un espace public avec aire de jeux.

Avis de la CE

La réponse de la CCPO n'est guère recevable. Tout d'abord l'ER11 décrit en page 13 de l'atlas 1D3 : « création d'un poumon vert comprenant un espace public avec aire de jeux » soit 8 mots pour une emprise de 9007 m² n'est fondamentalement pas justifié, soit une insécurité juridique prévisible. Une petite commune rurale sans habitat collectif n'a certainement pas les mêmes besoins « d'espaces verts » qu'une métropole remplie de buildings. La CE demande le retrait de cet ER **cela fait l'objet d'une réserve.**

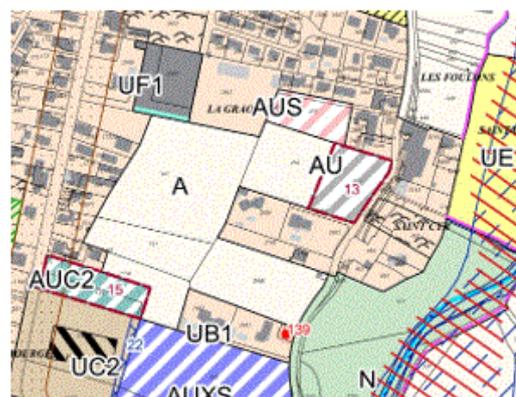
Ensuite les engagements passés de la commune ont amené la requérante à autoriser l'implantation d'un transformateur EDF sur ses parcelles en vue d'une urbanisation future confirmée par les différents CU antérieurs au projet de PLUi. Le changement de dénomination d'un « poumon vert » en « espace vert urbain » révèle la vacuité de l'argument. La parcelle 1364 mitoyenne n'est pas classée en zone N, soit une rupture d'égalité entre des propriétaires placés dans la même situation. Enfin cet « espace vert » est enclavé dans une zone urbaine pavillonnaire peu propice à des aires de jeux bruyants. Il semble que cette « affaire » ne relève pas seulement d'une question d'urbanisme car les dents creuses que sont ces 2 parcelles devraient être prioritairement urbanisées suivant l'axe 3 du PADD ! La CE estime que les parcelles C1801 et C1803 doivent être classées en AU, **cela fait l'objet d'une réserve.**

65 - 68 - 89

POUYTE Pierre déclare pour sa fille Aurélie POUYTE « Je suis propriétaire des parcelles B507 et B515 complètement enclavées dans le tissu urbain et classées en zone A. Je demande à rendre ces terrains constructibles pour réaliser :

- * Une extension de l'aire de desserte de l'atelier de charpente de mon père.
- * Construire des logements selon le concept innovant d'écohomeau.
- * Construire des logements traditionnels

Je rappelle que nous constatons que certaines parcelles environnantes ont été tout à coup classées en zone AU et AUS et qu'une nouvelle antenne 5G a été installée au bout de ma parcelle B515 sans permis de construire affiché.



POUYTE Pierre déclare « Quel est le statut de mon atelier classé en UF1 "friche" dans le quartier de la Graouso. Pourquoi y a-t-il un bâtiment représenté en "gris clair" à côté de mon atelier. La légende du règlement graphique ne le précise pas.

POUYTE Pierre a complété son observation : « En complément de l'observation 68, je souhaite supprimer la phrase concernant le projet d'extension de l'aire de desserte de l'atelier de charpente ».

Question de la CE

L'atelier de M. POUYRE est classé en zone UF1 « friche où la destination logement est autorisée ». Pourquoi alors, les parcelles mitoyennes qui sont enclavées dans la zone urbaine sont-elles classées en zone A?

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Si cet atelier ne fait pas partie du projet de friche, il pourra être retiré de la zone UF1 pour basculer dans la zone urbaine. Cet atelier s'inscrit dans une zone de friche, signifiant qu'il faut se référencer au règlement écrit de ladite zone. Le bâtiment en gris clair signifie qu'il s'agit d'un bâti léger référencé au cadastre. La CCPO, en concertation avec la mairie de Laroque d'Olmes, souhaite maintenir le bâtiment situé sur la parcelle n° 2247 en zone UF1 friche. Sur les autres parcelles demandées pour être reclassées en UB, compte tenu des impératifs de la LCR, le reclassement de A en UB1 n'est pas possible car situées en deuxième rideau d'urbanisation, contrairement aux autres parcelles qui ont été classées en AU. La demande pourra être réétudiée dans une prochaine modification du PLUi en prenant en compte les nouveaux éléments démographiques.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle approuve.

66

POUYTE Pierre déclare « Je suis propriétaire des parcelles B448 et B449 dans le quartier de Les Foulons qui ont été classées en zone A alors qu'il y a eu récemment plusieurs logements construits autour de mes terrains. Je demande dans un souci d'équité à pouvoir construire sur mes parcelles qui sont hors zone inondable (Le Touyre) et sont enclavées dans le tissu urbain actuel »



Question de la CE

Il y a un zonage UE (zone urbaine d'équipement) en partie inondable et un projet de sentier de randonnée le long du Touyre.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : Ces parcelles ne sont pas enclavées dans le tissu urbain mais se localisent en continuité de la zone urbaine. Elles ne pourront pas être intégrées à la zone constructible au regard de la loi Climat et Résilience qui impose une réduction de 50% de la consommation d'espace d'ici 2031. La zone UE est un stade de football et le projet de sentier de randonnée le long du Touyre est en cours de réflexion avec la commune de Laroque d'Olmes.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle approuve.

67

POUYTE Pierre déclare « Quel est le statut des parcelles B920 et B2201 rue Victor Hugo et Georges Clémenceau dont je suis propriétaire ? La légende du règlement graphique n'est pas très précise » ;



Question de la CE

Il s'agit du quartier du Barry en zone UA1

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

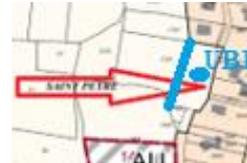
Ces deux parcelles se localisent au sein de la zone UA1 (Secteur urbain ancien correspondant aux communes « pôle de proximité »). Elles se localisent donc en zone constructible. Cette couleur grise du règlement graphique correspond aux bâtiments référencés sur le cadastre.

Avis de la CE

Les précisions apportées par la CCPO sont explicites et satisfaisantes.

69 – 88 - 95

POUYTE Pierre déclare « Ma sœur est propriétaire de la parcelle 1243 quartier de Saint Peyre qui est traversée par la rue Lamartine. Cela n'est pas représenté dans le règlement graphique. Elle souhaite régulariser car sa parcelle est classée en zone A ».



Pouyte Pierre a complété cette observation : « En complément de l'observation 69, il s'agit de Mme Michelle Rudeau-Tenailleau ma cousine qui est propriétaire de la parcelle C1243 et non pas ma sœur. La commune en créant la voie Lamartine sur sa parcelle s'était engagé à la rendre parcelle constructible. Non seulement elle ne l'est pas mais de plus le morceau pris par la commune n'a pas été régularisé par le cadastre et 4 voisins en ont également profité ».

Tenailleau Poiroux Dominique déclare :

Ma mère, Michelle Rudeau Tenailleau est propriétaire de la parcelle C1243, dans le quartier de St Peyré. Ce terrain est dans notre famille depuis plusieurs générations. Au fil des ans des sections de ce terrain ont été cédées à titre gracieux à la mairie de Laroque d'Olmes, en particulier afin d'élargir la rue et procéder à des travaux de voirie. L'objectif de la mairie était d'élargir la zone d'habitation et celle-ci s'était alors engagée à rendre la parcelle constructible. Il n'en a rien été. Le terrain a été cédé gracieusement, il n'a pas été rendu constructible et le cadastre n'a pas été modifié.

Je demande que la mairie respecte ses engagements et rende ce terrain constructible.

Question de la CE

Il y a une erreur dans le règlement graphique dans lequel la rue Lamartine n'est pas dessinée ? Cette voie est-elle dans le domaine public ? L'engagement pris par la mairie de rendre cette parcelle constructible en échange du don semble avoir été « oublié ».

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Une petite surface de la parcelle caractérisée par la route se localise en zone urbaine. Le reste de la parcelle se localise en continuité de la trame urbaine et correspondrait à de l'extension urbaine. Au regard de la Loi Climat et Résilience, cette surface ne pourra pas être ajoutée aux surfaces de consommation d'espace afin de veiller à la réduction de la consommation d'espace de 50% imposée par cette loi d'ici 2031.

La CCPO a consulté la mairie de Laroque d'Olmes, qui n'a pas connaissance d'engagement écrit de rendre constructible cette parcelle par la commune. La CCPO a aussi été informée par la commune de Laroque d'Olmes qu'elle proposerait de régulariser dans les meilleurs délais le domaine public de la voie Lamartine par cession gratuite ou onéreuse de la part du propriétaire de la surface correspondante prise sur la parcelle n°1243.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle estime insuffisante. La requérante a donné une partie de sa parcelle pour réaliser la rue Lamartine ce qui implicitement engageait la commune à une contrepartie, soit de toute évidence la constructibilité de ladite parcelle. La non régularisation foncière crée une faiblesse juridique. La régularisation financière proposée à posteriori et de façon unilatérale n'est plus recevable. Par conséquent la CE estime légitime de solutionner à l'amiable cette irrégularité administrative en classant UB la partie de cette parcelle en continuité avec l'urbanisation existante, comme indiqué par le trait bleu sur l'image. **Cela fait l'objet d'une réserve.** Cela permettra ensuite en toute sécurité de procéder à la régularisation domaniale de la rue Lamartine.

Lavelanet

LV

03

LABATUT Michel indique que sa parcelle cadastrée 1093 a été divisée en parcelle 7955, 7956, 7954 (section C03) et demande si elles sont toujours constructibles ?

Question de la CE

Le SIG n'indique pas cette division et seule la parcelle C1093 apparaît, qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La parcelle n°1093, section C03, du PLUi sur la commune de Lavelanet figure en zone UB1 (zone urbaine récente) du règlement graphique. Elle est donc constructible selon le règlement de cette zone.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO ce qui devrait satisfaire le requérant.

09 – 51 – 52 – 54 – 59 – 74 – 81 - 86

Toutes ces observations sont relatives à la zone « Le Prado.

RD09 : CATHALA Bernadette demande de conserver en zone constructible sa parcelle 0B2186 dont l'accès se fera par la parcelle de son frère (2187) en accord avec le DC8 du règlement écrit. Elle a réglé les frais succession sur la valeur du terrain constructible tel qu'il était au POS. La parcelle est contiguë à la future zone UB1 et ce n'est pas une nouvelle extension de constructibilité mais une reconduction de l'existant en vigueur.



RD51 : RICARD Jeanine et ses fils demandent le reclassement en UB1 de la parcelle B1133 qui était en zone constructible sur le POS avec 2 CU favorables en 2022 et proposée en A au PLUi, ce qu'ils contestent.

RD52 et RD54 : RICARD Jean-Jacques demande le reclassement en UB1 de la partie de sa parcelle B157 qui était en zone constructible sur le POS en secteur urbain viabilisable aisément par raccordement sur le chemin de la Prado. Cette partie serait proposée en A au PLUi, ce qu'il conteste.

RD59 : CATHALA Thierry demande que sa parcelle B2187 (en dessous de la flèche) qui est proposée au PLUi pour sa moitié nord en zone A, conserve en totalité sa constructibilité et soit classée en UB comme sur le POS.

RD74 : MARROT Andrée demande que ses parcelles B1470, 1173 et 1174 dans cette zone restent constructibles.

RD81 : CATHALA Michel propriétaire de la parcelle 2188 Feuille 11 Section 0B à Lavelanet a eu un permis de construire sur le fond de cette parcelle. Il s'oppose à ce que le reste de cette parcelle (1491 m² sur les 2311 m² de la parcelle) soit reclassé en A. Idem pour son frère, Thierry CATHALA, dont la parcelle n°2187 Feuille 11 Section 0B serait coupée en deux et une partie déclassée en terrain agricole. Idem pour sa sœur, Bernadette CATHALA, pour sa parcelle n°2186 Feuille 11 Section 0B qui serait entièrement déclassée en terrain agricole.

Ce déclassement diminue énormément leurs valeurs foncières. Nous sommes doublement pénalisés car lors du partage réalisé lors du décès de notre mère, nous avons dû payer des frais correspondants à ceux d'un terrain constructible.

RD86 : DANJOU Max courrier qui conteste le reclassement A de sa parcelle B10175.

Question de la CE

La zone entourée en bleue ci-contre (La Prado) est classée en A alors que c'était une zone UB dans le POS et à l'évidence une dent creuse urbaine. Y a-t-il possibilité d'avoir des activités agricoles au milieu d'une zone pavillonnaire et quelles sont les justifications de ce reclassement « agricole » ? Les parcelles sont facilement viabilisables notamment par la rue Jean-Baptiste et accessible à travers une parcelle des requérants.

Réponse CCPO

La CCPO, accepte d'intégrer les parcelles B2186 (RD09), B1133 (RD51), B157 (RD52 et 54), B2187 (RD59), B1470, 1173, 1174 (RD74) et B2188 (RD81). La mairie de Lavelanet précise à la CCPO qu'elle ne prendra pas en charge les réseaux.

La CCPO ne peut répondre favorablement à la RD86 concernant l'intégration de la parcelle B175 en UB car cette parcelle se localise en discontinuité de la trame urbaine, ne permettant pas de réfléchir à une harmonisation du zonage.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement des requérants. Elle note que la parcelle B175 (86) est trop décalée par rapport à la zone urbaine et ne peut être rattachée aux autres parcelles qui seront intégrées à la zone UB1. La CE a noté que la commune ne prendrait pas en charge les réseaux pour la viabilisation de cette zone, ce qu'elle approuve. En accord avec la proposition de la CCPO, **cela fait l'objet d'une recommandation.**

36

PECHEU Brian indique qu'il a hérité de sa grand-mère la parcelle sise au lieudit La Fajousse, rue de l'industrie (n°D61).

Cette parcelle est classée A dans le projet de PLUi, alors qu'elle est entourée d'habitations et il demande qu'elle soit classée en zone U afin de pouvoir y construire sa maison d'habitation principale.

Question de la CE

Ce hameau est classé en A alors que d'autres hameaux similaires du territoire de la CCPO sont en UB (cf question CE-GEN-REG04). La parcelle D31 est une dent creuse située au sein d'un groupement de 4 habitations urbaines difficilement exploitable en A, qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : Cette parcelle se localise en discontinuité de la trame urbaine à proximité de quatre bâtiments dont un qui fait l'objet d'un changement de destination. Cette petite entité urbaine n'a pas été identifiée comme une trame urbaine dans le PLUi, ne répondant pas aux critères retenus dans la méthodologie. Cette parcelle ne peut donc pas être rendue constructible.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO, la parcelle est en zone agricole comme les habitations existantes et hors d'une trame urbaine. Il ne peut être donnée une suite à la demande du requérant.

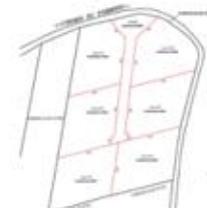
47

CUBILIE Dominique propriétaire à Villeneuve d'Olmes de la parcelle B530 dans l'OAP45. Cette OAP englobe 2 parcelles avec 3 propriétaires. La parcelle B530 a deux propriétaires. Le PLUI prévoit un cheminement oblique traversant la parcelle B530 alors que celle-ci est bordée par le chemin communal du Pommier Nègre qui la dessert parfaitement sur 2 faces. Il n'est donc pas besoin de créer une voie supplémentaire qui n'apporte rien. (Voir par exemple avant-projet de division ci-joint). Ce nouveau chemin, consommateur d'espace, me semble inutile à l'heure où nous sommes tous sensibilisés sur l'importance de réduire l'artificialisation des sols.

PLUi

OAP 45

Avant-Projet division



Question de la CE

Cette observation relative à une parcelle de Villeneuve sur Olmes est traitée dans le cadre de l'OAP 45 Lavelanet – Villeneuve d'Olmes. Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Le chemin oblique permet de créer un cheminement continu entre la rue Napoléon Peyrat et le chemin du Pommier Nègre. Cela participe à la réduction de l'artificialisation des sols, il convient donc bien de ne plus réaliser de lotissements en cul-de-sac avec une aire de retournement comme cela peut être encore le cas sur le projet de division parcellaire joint, réalisé en 2018.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. L'orientation avec la mise en place d'un chemin oblique est cohérente. La CE est en accord avec la CCPO.

57

SAUGERE Sébastien demande une vraie réflexion sur la place de l'automobile dans la Lavelanet. « Comment développer les mobilités douces et faire cohabiter ces différents modes de transport. Aujourd'hui Lavelanet est une commune dans laquelle le piéton et le cycliste s'excusent face à l'automobiliste. On sait très bien que cette vision n'est pas tenable à long terme, ce n'est pas le modèle à venir. Le PLUI est une projection à long terme, c'est l'occasion de s'emparer des sujets d'aujourd'hui et de demain. »

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La CCPO dans le cadre de l'AMI gestion des flux a pleinement intégré la réflexion sur les mobilités douces. Une OAP thématique pourra faire l'objet d'une intégration dans le PLUI lors d'une révision. D'ores et déjà la commune s'est engagée dans un plan de circulation sur de futures pistes cyclables et cheminements piétons mais également sur l'aménagement d'aire de covoiturage.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle approuve.

60

AGATHE Corinne (née BACH) et son père M. BACH sont propriétaires de la parcelle A371 qui était constructible NB dans le POS de Lavelanet avec un projet de construction PC déposé en mars 2023. Le SDIAU l'a refusé (RNU). La parcelle est viabilisée avec accord du SMDEA pour l'assainissement autonome. Cette parcelle a été reclassée en zone N alors que la mairie de Lavelanet est d'accord pour **reclasser** cette parcelle en UB1. J'exerce une activité d'orthophoniste en contrebass de cette parcelle. Mes parents, vieillissant, habitent également à coté et cela explique mon désir d'habiter à cet endroit en tant que lavelanétienne d'origine.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

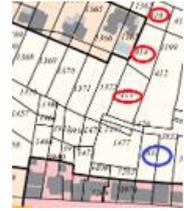
Acceptée : La CCPO intégrera cette parcelle en zone UB car elle est située en continuité de la trame urbaine et qu'elle dispose déjà des réseaux au droit de la parcelle.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO favorable à la demande de classer en UB sa parcelle qui est en continuité de la zone urbaine. En accord avec la CCPO, la CE émet **une recommandation** de fait levée par le mémoire en réponse de la CCPO.

61

LASSERRE Eric demande que ses parcelles OC 3832 et OC 3833 qui étaient constructibles au POS ne soient pas classées en A au PLUi mais conservées en U. La zone A délimitée par ses parcelles et celles contiguës sont des fonds de jardins en secteur urbain et sans vocation agricole.



Question de la CE

Rue maréchal Joffre rond bleu : qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Acceptée : La CCPO intégrera cette parcelle en zone UB car ces parcelles sont situées en fond de jardin et n'ont aucune vocation agricole car trop pentus et donc sont inexploités. Afin d'éviter un décroché de la zone UA1, il pourra être également envisagé d'intégrer les parcelles voisines, car cette zone était en zone UB du POS.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui répond favorablement à la demande. Il serait effectivement logique d'intégrer les parcelles voisines en UB comme elles l'étaient dans le POS. **Cela fait l'objet d'une recommandation** de fait levée par le mémoire en réponse de la CCPO.

62

SOUM Francis demande que ses parcelles OD 410, 413, 414 qui étaient constructibles au POS ne soient pas classées en A au PLUi mais conservées en U. La zone A délimitée par ses parcelles et celles contiguës est en secteur urbain et n'a pas de vocation agricole.

Question de la CE

Ci-avant n°61 : rue Châteaubriand ronds rouges, qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Acceptée : La CCPO intégrera cette parcelle en zone UB car ces parcelles sont en continuité du bâti et n'ont en effet aucune vocation agricole.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui répond favorablement à la demande, compte tenu de la continuité urbaine. En accord avec cette proposition la CE émet **une recommandation** pour la conforter.

72

DURAND Fabrice, exploitant agricole demande 800 m² de constructibilité sur parcelle 1524 (200m²) qui est viabilisée.

Question de la CE

Il semble que la parcelle 1524 soit en section D en zone A. Qu'en est-il ?



Réponse CCPO

Ces parcelles se situent en discontinuité des trames urbaines existantes, elles ne répondent donc pas aux conditions pour être classées en zone constructible.

Cependant, après consultation, la CCPO a été informée par la mairie de Lavelanet que le demandeur est exploitant agricole et que sa demande de constructibilité est à vocation agricole. La parcelle étant classée en zone A, le demandeur peut donc construire, sous réserve de validation de son permis de construire.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. La parcelle doit demeurer en zone A mais le requérant, exploitant agricole devrait pouvoir construire dans le cadre de son activité.

CE-LV01

Quelle est l'utilité de créer l'OAP n°19 sur une dent creuse en UB1 qui ne fait que 2399 m² ?

Pourquoi les dents creuses à proximité de l'OAP 19 n'ont-elles pas été mise en secteur constructible ou sous cette OAP pour assurer une continuité urbaine : parcelles n°6242, 6535, 6634, 6633, 2544



Réponse CCPO

L'OAP n°19 a été réalisée en concertation avec la mairie (22/07/2019, 18/11/2020).

Elle est programmée pour la réalisation d'un projet d'immeubles collectifs, en prolongement des collectifs existants sur la parcelle voisine.

En adéquation avec la mairie de Lavelanet, la CCPO souhaite que les parcelles n°6242, 6535, 6633, 6634 et 2544 soient intégrées en zone UB1 (dents creuses).

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement concernant l'OAP 19. La CE est favorable à la proposition de la CCPO pour l'intégration des parcelles indiquées comme dents creuses dans la zone urbaine UB1. **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-LV02

Pourquoi y-a-t-il des différences de traitement des hameaux au sein de la CCPO. Pourquoi le hameau au sud de Lavelanet (chemin des rives de Bénaix) similaire à d'autres hameaux notamment de Laroque d'Olmes ou à Benaix (La Prade) est-il classé en zone A et non UB (cf. CE-REG-04) ?



Réponse CCPO

Pour permettre la densification au sein du hameau localisé au sud de Lavelanet, cette remarque permet de soulever le besoin de le classer en zone UB. En adéquation avec la mairie de Lavelanet, la CCPO souhaite que ce hameau soit intégré en zone UB.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. La CE est en accord avec la proposition de la CCPO pour classer ce hameau en zone UB. **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-LV03

Lavelanet siège de la CCPO et la commune la plus peuplée de la communauté est très peu dotée en possibilité d'extension urbaine. Ses OAP ont été instaurées sur des secteurs urbains pour une surface totale de 7301 m² en UB1 et de 6135 m² en UF2. Soit une contribution de « future imperméabilisation » pour des logements inférieure à 1 hectare. De nombreuses dents creuses en secteur pavillonnaire UB, sont proposées pour un classement en A. Cette « non » densification des dents creuses ne répond pas à l'objectif axe 3 du PADD.

La classification en A spolie les propriétaires concernés qui pour certains ont eu des CU et/ou ont payé des droits de succession sur la valeur du terrain constructible. Qu'est-ce qui justifie qu'une partie de la parcelle D1341 est en A alors que la même partie juxtaposée de la D175 est en UB1 soumis à de la densification alors que toutes deux sont actuellement des prairies ? Qu'elles sont les justifications du classement A des secteurs identifiés en rouge de 1 à 12 (pour 3 cf ci-après) ?

Réponse CCPO

Les objectifs de la loi Climat et Résilience sont de limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il a donc été travaillé en ce sens. De plus, la CCPO a consulté la mairie de Lavelanet, qui l'a informée que ces parcelles classées en zone A sont déclarées à la PAC et exploitées pour de l'élevage. Ce qui induit qu'ils ne peuvent pas être classés en un autre zonage que du A (voir remarques de la CA sur le 2^{ème} arrêt du PLUi).

La ou les future(s) construction(s) devront respecter une implantation dans la zone urbaine définie en application de cette loi et des recommandations des acteurs en la matière, mais la zone agricole en fond de parcelle pourra leur servir de jardin d'agrément (s'il n'y a pas d'occupation agricole).

La commission d'enquête a noté une observation importante dans le projet de PLUi : la commune de Lavelanet, identifiée comme la commune centre présente très peu d'espace densifiable au sein de sa trame urbaine ou en extension urbaine. Cette réflexion interroge ainsi la CE au regard de l'accueil de population projetée sur le territoire intercommunal et aux futurs besoins en termes de logements. Tous ces éléments remettent en cause la définition de certains espaces classés inconstructibles qui seront donc réinterrogés avant l'approbation du PLUi.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. Effectivement il paraît important que la commune de Lavelanet « locomotive » de la communauté de communes puisse disposer de ressources pour construire des logements. Les secteurs identifiés comme des dents creuses ou en continuité avec la trame urbaine mais classés en « A » pour un application rigide de la loi LCR doivent être reconsidérés comme le propose la CCPO. Il s'agira d'ajustements avec peu d'impact. La CE qui y est favorable le conforte par **une recommandation**.

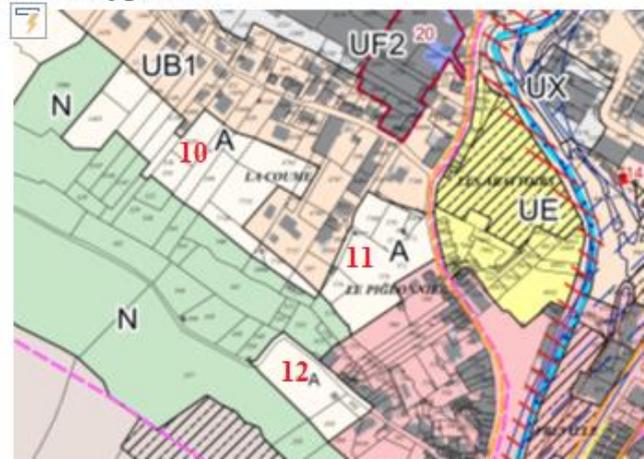
Lavelanet nord-est



Lavelanet centre-ouest



Lavelanet « pigeonnier »



CE-LV04



Cf. secteur 3 identifié ci avant en CE-LV03 : une partie de la parcelle D1341 est en A alors que la partie juxtaposée de la D175 qui semble similaire est en UB1 soumis à de la densification. Quelle sont les justifications de cette différence de traitement alors que toutes deux sont actuellement des prairies ?

Réponse CCPO

La parcelle D175 est en continuité de la trame bâtie, tandis que la parcelle D1341 même si elle l'est aussi est d'une surface nettement plus importante.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui justifie le zonage « A » de la parcelle D1341.

Lesparrou

LS

CE-LS01

Questions de la CE

Au lieu-dit de Camp Redon est créé un zonage UA2. Est-il pertinent en bordure d'une zone inondable ?

Réponse CCPO

Ces zones U sont déjà urbanisées et sont soumises à inondation de l'Hers. La réglementation du PPRi s'applique (inconstructible, pas d'extension autorisée).

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui justifie le zonage « UA2 ».

CE-LS02

Questions de la CE

Le zonage UB2 créé dans le bourg impose un seuil de densification. La topographie des lieux le permet-il ?

Réponse CCPO

Les terrains fléchés en dent creuse propices à densification sont suffisamment en longueur pour implanter un bâti en limite de voirie ou en alignement des bâtis déjà existants.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui justifie la densification.

Leychert

LY

34 - 49

AMANS Olivier demande de corriger une prescription de préservation paysagère au sud des parcelles 1592 et 1204. La demande de la commune était de pouvoir désenclaver sa parcelle communale 1471, qui donne accès à deux appartement communaux 1470 et à l'ancienne mairie et salle des fêtes, qui seront certainement réhabilitées ou transformées en appartements dans le temps.

La butte des terrains 1592 et 1204 dans leurs parties sud, pourrait permettre la sortie en rejoignant le chemin 1603 qui donne sur la départementale, sans préjudice pour les propriétés avoisinantes.

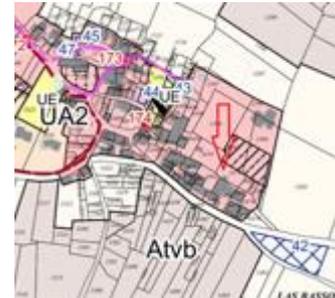
AMANS Olivier demande « en complément de l'observation 34 d'enlever la protection paysagère et y instaurer un emplacement réservé sur une bande de 4 m de large permettant de désenclaver le terrain communal.

Question de la CE

La prescription paysagère empêche-t-elle le désenclavement de la parcelle 1471 compte tenu de l'article DC5 ? Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

[Cette demande sera prise en compte dans les modifications avant approbation.](#)



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse favorable de la CCPO : **cela fait l'objet d'une recommandation.**

48

AMANS Olivier demande de « régulariser l'emprise de la route sur les parcelles A 1449 et 1450 qui a été acceptée par la propriétaire oralement et réalisé par la commune (environ une emprise de 2m). À cette fin, il demande de positionner un emplacement réservé sur cette emprise.

Question de la CE

Qu'en est-il

Réponse CCPO

[Cette demande sera prise en compte dans les modifications avant approbation.](#)

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse favorable de la CCPO : **cela fait l'objet d'une recommandation.**

75

L'association « anti-mode doux déclare « Nous sommes les représentants de l'association et nous sommes satisfaits du zonage retenu nous concernant. (Vincent JASANADA ; Cario PRAXEDES ; Da CRUZ) ».

Question de la CE

RAS

78

NOUZIES Robert déclare « Propriétaire des Parcelles N0 1229,1231,1232, au lieu-dit Las Coumeilles je propose que l'accès par la Rue du sentier Cathare prévu actuellement, contre toute logique, à l'endroit le plus pentu (décaissement important, impact environnemental) soit annulé. L'accès le plus intégré à l'environnement reste celui qui a de tout temps desservi ces parcelles lors de leur culture et pour leur entretien : côté ouest, par le "Sentier Cathare".

Cette partie du chemin serait remise en bon état et sécurisée par mes soins après concertation avec la Mairie.

À défaut, mais attention au cadre environnemental ! l'accès se ferait dans la partie la moins pentue sur la Rue du Sentier Cathare.

Pour l'esthétisme de cette zone du village, par respect de l'Écologie et de ce cadre naturel, il est évident que l'entrée des parcelles devrait se faire à l'endroit où il a toujours existé.

Enfin dernière remarque : trois constructions sur un terrain soumis à des règles (justifiées) de reboisement qui réduisent sa surface habitable, me semble un chiffre élevé ; deux constructions paraissent plus dans la faisabilité. »



Question de la CE

L'OAP 22 de 2773 m² prévoit un accès privatif avec une aire de retournement pour 4 logements. Compte tenu des contraintes topographiques, des enrochements importants seront nécessaires entraînant des surcoûts rédhibitoires pour une commune de 108 habitants. N'est-il pas plus pertinent de construire sur les parcelles plus planes en « dent creuse » disponible au fur et à mesure ?

Réponse CCPO

Partiellement acceptée : l'accès de l'OAP sera modifié pour l'approbation du PLUi. La densité peut être rediscutée en fonction des contraintes topographiques de la zone.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. La CE est favorable à la modification de l'OAP2 proposée par la CCPO. Cela fait l'objet d'une recommandation.

79

Un anonyme écrit « Dans l'OAP N°21 de Leychert page 56 vos calculs de densité sont effectués sur un schéma page 58 ne correspondant pas au plan d'ensemble de Leychert. En effet une partie de la parcelle 1330 section A, à l'ouest de la description que vous faite de l'espace végétalisé protégé ne fait partie intégrante de l'espace végétalisé ; cette espace a été voulu et imposé par les bâtiments de France pour que la vue soit fluide et sans obstacle, comme vous le décrivez ; pouvez-vous nous confirmer cette proposition ?



De plus cet espace végétalisé s'il est protégé ne devrait-il pas être impossible de le traverser de part en part par des routes ou passeraient des véhicules ?

Merci de confirmer ou d'infirmer cette description de OPA qui n'est pour cette parcelle pas repris dans l'atlas potentiel densifiable, rajoutant ainsi une ambiguïté ! »

Question de la CE

L'OAP 21 de 34112 m² avec de fortes pentes semble démesurée pour un équipement public et 13 logements éparpillés. Où sont les accès nécessaires ?

Réponse CCPO

L'équipement public est un verger partagé, accessible à pied. Les logements projetés sont tous bordés d'une voirie carrossable.

Le schéma de OAP prend bien en compte cet espace végétalisé qui n'a en effet pas été traduit par le zonage. Cette erreur de zonage sera rectifiée avant approbation pour intégrer une prescription de patrimoine paysager à protéger sur toute la parcelle 1330.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO mais s'interroge sur la démesure de cette OAOP. Elle note la proposition de la CCPO pour corriger la coquille.

Lieurac

LI

15

SEGUELA Marcelle et son compagnon (représente aussi ses neveux qui sont en indivision avec elle).

« Je suis propriétaire en indivision avec mes neveux (héritiers de mon frère décédé en novembre 2022) des parcelles n° A2880 et A2882 d'une superficie de 1142 m2 sur la commune de Lieurac.

Ces terrains sont classés en zone urbaine sur la carte communale et nous ne sommes pas d'accord pour le déclassement de nos parcelles en zone agricole sur le futur PLUI.

Nous demandons que le classement de ces 2 parcelles soit revu pour les classer en UB2 comme les parcelles contiguës. Sachant qu'un CU a été accordé en date de 2021 et prorogé en 2022 jusqu'en 02/09/2023. Le SDE09 et le SMDEA ont donné un avis favorable à la construction d'une habitation. ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : les deux parcelles, A 2880 et 2882, sont situées en bordure d'une trame urbaine, entourées de parcelles agricoles et éloignées du centre-bourg. La CCPO répondant à un enjeu national de préservation des espaces agricoles, a entendu limiter les extensions urbaines sur ces surfaces.

Avis de la CE

La CE estime que l'argumentation de la CCPO n'est pas réaliste. Compte tenu d'OAP irréalisables que la CE demande d'adapter voire de supprimer et des parcelles classées par erreur en UB que la CE demande reclasser en A les « gains » en surface agricoles ainsi réalisés permettent des ajustements de A en U qui restent absolument compatibles avec les enjeux de loi LCR. La CE estime que les parcelles A2880 et A2882 pour une superficie de 1142 m² en continuité de la zone urbaine et classée U dans la carte communale en vigueur doivent être classées UB dans le PLUi, **cela fait l'objet d'une réserve.**



90 - 91 – 103 - 105 - 106

SENTENAC Gilbert déclare : Je m'oppose à l'éventuel création du parking au nord du cimetière UE ER50 (largeur de voie, pente, pas de trottoirs, empreinte écologique destruction d'un espace vert). Parking actuel suffisant ; Stationnement privé déjà existant, Aucune gêne de circulation actuelle. Nuisance visuelle et sonore pour les 3 maisons exposées et concernées par ce parking ».

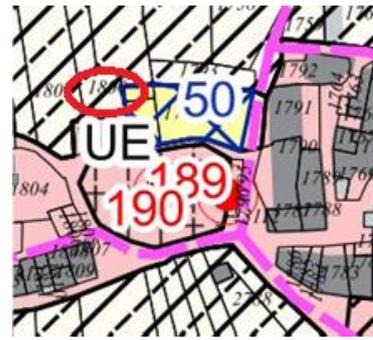
SESOSTRIS Florence déclare « Je m'oppose à l'éventuel création du parking au nord du cimetière UE ER50 (largeur de voie, pente, pas de trottoirs, empreinte écologique destruction d'un espace vert). Parking actuel suffisant ; Stationnement privé déjà existant, Aucune gêne de circulation actuelle. Nuisance visuelle et sonore pour les 3 maisons exposées et concernées par ce parking.

FELEZ Louis et Gislaine « Nous soutenons la Contribution n°91 (Web) Par SESOSTRIS Florence ».

BERTAND Gilles déclare : « Le PLUi prévoit une voie entre le cimetière et mon hangar agricole semi enterré (parcelle 1800). Cette voie prévue en surplomb de l'arase à 3,5m déstabilisera la structure du bâti.

Cette voie donne accès à un futur parking qui détruit la faune et la flore endémique d'une zone maraîchère domestique protégée. L'aire de manœuvre de 10m² environ est impactée par ER50 qui rend impossible toute manœuvre d'entrée sortie de mon hangar. Je suis opposé à ce zonage.

JOFFRE Nathalie « Je soutiens la Contribution n°91 (Web) Par SESOSTRIS Florence ».



Question de la CE

La topographie avec de fortes pentes crée un ruissellement des eaux de pluie. Est-il pertinent d'envisager une voie à cet endroit pour accéder à un futur parking du cimetière dont l'utilité interroge les habitants de la commune ?

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Les emplacements réservés sont des dispositifs répondant à une considération d'intérêt général. Les capacités de stationnement sur la commune ayant été jugées insuffisantes pour le confort de sa population, l'emplacement réservé est justifié. Au regard des interrogations des habitants, le sujet des emplacements réservés a été étudié en concertation avec la mairie, qui a précisé à la CCPO que :

- le projet de parking ne se fera pas sans une concertation avec les habitants et une majorité de personnes favorable au projet ;
 - l'emplacement réservé permet de sécuriser l'accès au foncier même si le projet ne se fait pas à court terme ;
 - l'accès aussi bien au vu du dénivelé que de la stabilité a été étudié et ne pose pas de problème particulier.
- Les emplacements réservés ont été réalisés en concertation avec les communes. Il appartient ensuite aux maires de faire leur devoir d'information et de concertation de leurs administrés.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO, il n'en demeure pas moins que le requérant ayant un usage régulier de son hangar subira de forte contrainte pour son aire de manœuvre. La structure de la bâtisse ancienne sera fragilisée par des travaux routiers disproportionnés pour le flux potentiel de véhicules. Le besoin de stationnement sur un espace au nord du cimetière éloigné du centre bourg n'est pas justifié eu égard au faible nombre d'habitants et à la sobriété économique primordiale pour une petite commune. Un ER ne s'instaure pas sans des justifications fondées. Il y a impact sur une propriété privé et le droit au délaissement du propriétaire peut contraindre la collectivité à effectuer un choix en urgence qui pourrait s'avérer malencontreux. Ce projet nécessite comme l'indique la commune une concertation des habitants. La CE estime que cet ER50 doit être reporté pour étude. **Cela fait l'objet d'une réserve.**

93

MARBOEUF Pierre déclare : « La famille Marbeuf (fils et père) s'oppose à la zone ER48 NJ à Lieurac sur laquelle ils sont propriétaires de certaines parcelles pour y effectuer du maraichage ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : L'emplacement réservé n°48 a pour objectif la création d'un jardin partagé, répondant ainsi à un intérêt public de valorisation de la commune, de création de lien social et de diversification des offres présentes sur le territoire. La CCPO précise qu'un emplacement réservé ne donne pas droit à une expropriation. C'est un outil qui permet d'anticiper et de planifier les futures évolutions du village.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO mais comme ci avant et avec les mêmes arguments la CE estime que cet ER48 qui n'est justifié que par 3 mots « création de jardins partagés » pour 7727 m² dans une petite commune de 184 habitants est inadapté (cf. 1D3 page 27). C'est de la terre pour du maraichage qui appartient à des maraichers, et ça doit le rester.

L'instauration d'un ER n'est pas anodine tant pour l'atteinte à la propriété privé que pour ses répercussions économiques. Ce projet, compte tenu de la faible urbanisation de Lieurac pavillonnaire sans aucun habitat collectif entourée de zones agricoles et naturelles en secteur rural, est surprenant voire aberrant et la CE ne peut y souscrire, **cela fait l'objet d'une réserve.**

99

LANCIEN Sophie pour SCI DOMAM « Section OA 05 parcelles 1870-1871-3145-3146-3148-3149-3184-3186-3187. Nous habitons actuellement le bâtiment situé sur la parcelle 1870 et souhaitons en transformer une partie de la maison en gîte et implanter des habitations légères de loisir sur la parcelle 1871 à l'arrière de la maison invisibles de puis la route. Les parcelles n'étaient plus cultivées depuis plusieurs années. Je demande donc un classement UL ou une OAP Loisir. Ci-joints documents annexés pour le projet d'hébergements touristiques ».

Question de la CE

Ce projet a fait l'objet d'une présentation à la CCPO. Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La CCPO n'envisage pas de réaliser de nouvelle OAP avant l'approbation du PLUi. Il est donc prévu de réaliser un changement de destination pour la transformation de la maison en gîte, ce qui est en accord avec l'axe I du PADD de renforcer l'attractivité touristique du territoire.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. La CE est favorable au pastillage du bâtiment parcelle 1870 ainsi qu'au classement en UL de la parcelle 1871 pour un développement touristique. **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

102

FELEZ Louis et Gislaine déclarent « Propriétaires de la parcelle 2796, nous nous opposons à la zone AL ER40 compte tenu de l'impact sur l'occupation actuel d'un sol végétalisé. Nous estimons que nous aurions dû être informés de ce projet et nous voulons conserver notre bien tel qu'il est, un jardin et verger ».

Question de la CE

La zone de loisir est-elle pertinente sur des parcelles de maraîchage domestique ?

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La commune de Lieurac souhaite mener une réflexion sur cet emplacement réservé afin de réfléchir à la prise en compte de cette demande avant l'approbation du PLUi.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO « il vaut mieux tard que jamais » (cf. avis en observation 90).

107

M. et Mme MIONI déclare : « Nous sommes propriétaires des parcelles 3208 et 3209 classées en zone U dans la carte communale enclavées dans le tissu urbain. Le PLUi classe sans raison ces parcelles en A alors que nous avons payé les droits de succession sur des terrains constructibles. Nous n'acceptons pas cette modification de zonage ».



Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : Ces deux parcelles sont classées en zone agricole avec une prescription patrimoine paysager à protéger en raison de l'identification d'un point de vue. L'intégration de ces deux parcelles en zone constructible ajouterait une superficie de plus de 6000 m² dans l'extension urbaine. Cette surface est trop importante pour pouvoir être intégrée aux calculs de la consommation d'espace qui doit prévoir une réduction de -50% d'ici 2031 au titre de la loi Climat et Résilience.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui répond en suivant la loi LCR sans tenir compte de la réalité du terrain, de la carte communale actuellement en vigueur et des consignes gouvernementales d'assouplissement. Cependant au vu de la carte communale que la CCPO a fournie à la CE, il semble que les parcelles en question sont en zone N, cela mérite d'être examiné. Si ces parcelles sont actuellement constructibles et que les propriétaires ont payé les droits de succession sur cet état, la CE dans un esprit d'équité serait d'avis de les classer en zone UA2 d'autant qu'elles sont placées entre deux zones UA2 et constituent des dents creuses. Sinon la CE suivra l'avis de la CCPO, **cela fait l'objet d'une recommandation.**

Montferrier

MF

07

Mr AUDEMAR Serge demande la constructibilité de la parcelle A2351 quartier La Cousinette et indique avoir obtenu un PC en 2009 sous le N° 09 206 09 D003 et d'AEP en 2017. Il a acheté ce terrain constructible (cf acte notarié) en 2009 au prix de 26000 euros. « En juillet 2017, je recevais un avis favorable de la part des services du S.M.D.E.A. pour une alimentation en eau potable. Suite à l'obtention de ce permis des excavations en préliminaire aux fondations d'une maison future ont été effectuées. Il me semble que la vocation agricole de cette parcelle s'en trouve par conséquent fortement impactée ainsi que la loi climat et résilience. Par ailleurs cette parcelle A3251 est en continuité du bâti de la trame bâtie et correspond donc aux exigences de la loi montagne. »



Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : La parcelle A 3251 borde la trame urbaine et se situe dans une large zone naturelle. Elle ne répond pas aux critères permettant de la classer en zone constructible.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO mais estime que compte tenu des arguments développés par le requérant et compte tenu des zonages similaires sur le territoire de la CCPO, qu'il serait équitable de classer constructible une partie de la parcelle A3251 comme la zone urbaine qu'elle jouxte. **Cela fera l'objet d'une réserve.**

40

BERTRAND Gilbert et Béatrice demandent de rétablir la constructibilité de leur parcelle A3104 comme elle l'était lors du CU de 2016 c-a-d jusqu'au trait bleu, ce qui permettait de positionner 3 maisons et donc une densification.



Question de la CE

C'est une zone UB sur laquelle le trait de constructibilité est descendu dans le projet PLUi au ras des maisons et cela empêche de densifier a contrario du PADD. La partie de la parcelle (rond rouge) resterait en A. Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

En cas de refus de vente, faisant ainsi partie d'un pourcentage de rétention foncière habituel dans le cadre d'un PLUi, les surfaces pourraient être identifiées lors d'une future évolution du document d'urbanisme et être attribuées différemment en cas de révision.

Le zonage résulte de l'analyse des trames urbaines, du potentiel densifiable ainsi que des permis de construire. Ce secteur n'a pas été choisi pour y prioriser le développement de la commune et a donc été classé en zone A afin de maintenir une coupure d'urbanisation. Les surfaces pourraient être identifiées lors d'une future évolution du document d'urbanisme et être attribuées différemment en cas de révision.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

41

BERTRAND Gilbert et Béatrice propriétaires des parcelles de l'OAP 24 (3961, 3962, 3963 et 3964, demandent comment se réalisera l'accès à l'OAP s'ils ne sont pas vendeurs.

Question de la CE

Cette OAP 24 de 6116 m² est en aménagement d'ensemble. Les parcelles concernées par l'OAP font partie du jardin de la maison des requérants (1) de leur fils (2) et de leur garage (3).



Mettre ces parcelles dans l'OAP détruirait la cohérence de cette propriété familiale (limites en bleue). De nouveau la CE constate que cette OAP a été conçue sans consulter les propriétaires de façon technocratique et sera évidemment impossible à réaliser alors que la zone UB2 laissée en l'état permettrait des projets de densification conformément au PADD. Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : La référence cadastrale est incomplète. Néanmoins, s'il s'agit de la parcelle section 0A n°3104, près de la moitié de la parcelle est constructible afin de respecter le tracé des trames urbaines et la cohérence avec les constructions existantes. Compte tenu de sa superficie (0,6 ha), une orientation d'aménagement doit s'inscrire sur cet espace afin d'encadrer l'urbanisation. Cette OAP a été réalisée en concertation avec la mairie (05/08/2019 & 07/12/2020).

L'OAP ne se fera pas s'ils ne sont pas vendeurs mais que la CCPO, en tant qu'administratrice de son territoire, souhaite qu'une réflexion d'ensemble soit menée sur ce secteur.

Avis de la CE

La commission estime la réponse de la CCPO est insuffisante. La CCPO reconnaît que cette OAP 24 ne pourra pas se réaliser ce qui est un « manque à gagner » pour la création de logements. La commission estime que cette OAP inutile doit être retirée. Certaines parcelles pourraient alors, sous réserve d'un désenclavement par des servitudes, être urbanisées indépendamment et contribuer ainsi à la densification de cette zone urbaine. **Ce point fait l'objet d'une réserve.**

77

« Représentant légal de la SA SOTAP CAROL, propriétaire des parcelles section A n° 3100 et 3101, je souhaite que ces parcelles gardent leur caractère constructible au regard de la présence des constructions voisines, des réseaux à proximité et de la cohérence du schéma urbain local. ».

Parcelles au 7 avenue St Barthelemy

Question de la CE

Effectivement une nouvelle fois le trait de la zone A a été reculée pour mettre en zone A les fonds de parcelles et diminuer ainsi de moitié la constructibilité de toutes ces parcelles en y ajoutant une contrainte de densification. La fine zone A en longueur est enclavée entre zone N et zone U sera-t-elle exploitée ? Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Les parcelles A3100 et A 3101 sont déjà classées en zone urbaine sur une grande partie de leur surface, respectant ainsi le tracé des trames urbaines et la cohérence avec les constructions existantes. Ce secteur n'a pas été choisi pour y prioriser le développement de la commune et a donc été classé en zone A afin de maintenir une coupure d'urbanisation. La zone A pourrait être passée en zone N pour apporter une cohérence au zonage.



Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement (cf. observation n°40). Il semble effectivement plus cohérent de classer ce secteur en N, **cela fait l'objet d'une recommandation.**

(85)

Contribution Imerys Talc Luzenac France - BP 11 09250 Luzenac du 28 10 2024 de 4 pages

Question de la CE

Cette observation concerne les communes de Montségur et de Montferrier (cf PV de Montségur).

Réponse CCPO

Cette demande a aussi été faite dans le cadre de la consultation des PPA, par la Communauté de Communes de la Haute Ariège. L'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la carrière de talc de Trimouns sera intégré ainsi que les modifications nécessaires dans les documents de présentation et dans le règlement.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

101 - 104

SAVARY Nicolas, gérant du Gaec des sources à Montferrier demande que les dispositions consistant à interdire toutes constructions agricoles dans les limites du site paysager de Montségur sont à supprimer. En effet de telles disposition sont susceptibles d'impacter l'évolution future des sites de production du Gaec des sources et potentiellement de remettre en cause sa pérennité. Il demande que sa parcelle B516 proposée classée zone N soit reclassée en A. Il demande que les 6ha des parcelles B587, 600, 601, 602, 603, 604, 605 actuellement proposées ATVB soient classées en A.

Question de la CE

Mr SAVARY n'ayant pas de bâtiment pour abriter et stocker souhaite construire des bâtiments agricoles s'intégrant dans le paysage pour son exploitation, l'interdiction en site paysager justifie-t-elle qu'il ne peut développer son exploitation ? Les conséquences économiques ont-elles été prises en compte ? Par quel processus validé et par quelle instance autorisée ce zonage a-t-il été établi ?



Réponse CCPO

Refusée : Les dispositions imposées sur le site paysager de Montségur répondent à une considération de protection du patrimoine naturel et paysager du territoire.

La parcelle B0516 correspond à un espace boisé, son classement en zone Naturelle est donc cohérent avec les objectifs du PLUi. Le classement des parcelles B587, 600, 601, 602, 603, 604 et 605 répond à un enjeu de protection des trames vertes et bleue et de limitation des activités pouvant avoir un impact sur ces milieux, leur classement est donc justifié.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO mais estime que la CCPO doit se rapprocher de cet exploitant pour étudier et solutionner cette problématique qui oppose la protection du patrimoine naturel et la pérennité d'une exploitation agricole. **Cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-MF01

La zone Plagne de Marsol est proposée en zonage A alors que Lesau est proposé en UA2 qu'est ce qui justifie ses différents zonages ?

Réponse CCPO

Le secteur de la Plagne de Marsol correspond à un lieu-dit, Le Sau est un hameau déjà urbanisé qui a fait l'objet d'une identification en tant que trame urbaine existante mais sans extension de l'urbanisation possible.

L'élaboration du PLUi a conduit à identifier, au sein de chaque commune, des zones déjà urbanisées appelées « trames urbaines » qui, pour répondre à l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces sont les secteurs privilégiés de développement. C'est la raison pour laquelle certains hameaux ont été classés en zone A, afin de concentrer le développement de la commune autour de son centre-bourg.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO de nouveau le classement des hameaux pose question (CE-GEN-REG05 et CE-GEN-REG06).

CE-MF02

Monts d'Olmes qu'est ce qui justifie deux zones A entre zones UE, UL et Ask ?

Réponse CCPO

Ces deux zones A sont justifiées par leur caractère skiabiles l'hiver et pâturées l'été.

Ce zonage a été réalisé en appui avec l'étude quatre saisons réalisée sur la station des Monts d'Olmes.



Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

Montségur

MS

44

FINANCE Robert, SALIES Thierry, BARBAT Thierry, LARTIGUE Christian, ont présenté 7 contributions avec un préambule général (signées par 8 pétitionnaires) :

Préambule

Les signataires constatent que le projet de PLUi mis à l'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune consultation de la population de Montségur, et n'a pas été examiné, discuté, ni délibéré par le conseil municipal. Ils contestent donc la légitimité et la validité démocratique de certaines dispositions qui y figurent.

Réponse CCPO

En réponse au préambule de la contribution portant sur la consultation de la population de Montségur : D'après le bilan de la concertation, figurant dans les pièces du PLUi 2ème arrêt en date du 10/04/2024 : « Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et conformément aux articles L.103-2, à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes du Pays d'Olmes a mis en place plusieurs procédés afin d'établir différents temps de concertation. La concertation a été mise en œuvre selon la délibération de prescription du PLUi, en date du 20/12/2017. Les habitants et les acteurs du territoire ont été informés et ont participé tout au long de l'élaboration du PLUi et notamment par :

- Les réunions publiques,
- Les informations diffusées sur le site internet et les réseaux sociaux,
- Les informations diffusées dans la presse et les bulletins municipaux / intercommunaux,
- Le registre de concertation. »

Ci-après figure la liste des procédures réglementaires de concertation et de mise à disposition du public :

Réunions publiques concernant la commune de Montségur :

Réunion publique n°1 (Présentation) : Mardi 14 mai 2019 à 18h à la Halle de Bélesta (groupe 3) : communication dans la presse (La Dépêche + La Gazette) + site internet CCPO ;

Réunion publique n°2 (PADD) : Jeudi 19 septembre 2019 à 18h à la Halle de Bélesta (groupe 3) : communication dans la presse (La Dépêche + La Gazette) + site internet CCPO ;

Réunion publique n°3 (zonage-OAP-règlement écrit) : Jeudi 17 novembre 2022 à 18h à la salle polyvalente de Fougax-et-Barrineuf (groupe 3) : communication dans la presse (La Dépêche + La Gazette) + site internet CCPO + flyers + affiches A3.

Phases de concertation :

Phase 1 – 1er arrêt PLUi : tout le long du processus d'élaboration du PLUi (mise à disposition d'un registre à la CCPO), soit depuis le 20 décembre 2017 jusqu'au 14 décembre 2022 ;

Phase 2 – 2ème arrêt PLUi : du 31 juillet au 15 septembre 2023 (prolongée jusqu'au 15 octobre) ;

Affichage règlementaire des 2 arrêts du PLUi en mairie de Montségur :

1er arrêt du PLUi : du 28/01/2023 au 13/04/2023 inclus ;

2ème arrêt du PLUi : du 30/04/2024 au 30/06/2024 inclus.

Les pièces du dossier de PLUi étaient consultables en mairie, suite à l'envoi par la CCPO du dossier complet à la mairie de Montségur en date du 24/04/2024 (clé USB numérique PLUi arrêté le 10 avril 2024).

La CCPO constate le fait que les délibérations n'ont pas été prises en conseil municipal concernant les deux arrêts du PLUi. Toutefois, d'après l'Article L153-15 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. ».

La CCPO considère donc que la procédure réglementaire ait été respectée tout le long de la procédure d'élaboration du PLUi, la légitimité et la validité démocratique du document est intacte.

Il est ici ajouté suite au préambule général des contributions, dans lequel il est évoqué une absence de consultation de la population de Montségur et de délibérations en conseil municipal, celui-ci souhaite rappeler que Monsieur Robert FINANCE était Maire de Montségur jusqu'en 2020, et que Monsieur Thierry Barbat était également conseiller municipal durant cette période.

Le CCPO ajoute que la concertation a été engagée dès 2017, avec plusieurs réunions publiques en 2019, sous le mandat de Monsieur Robert FINANCE.

En effet, la concertation a été menée conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme. Des réunions publiques ont eu lieu le 14 mai et le 19 septembre 2019, avec une communication régulière via la presse, les réseaux sociaux..., ainsi que la mise à disposition d'un registre de concertation.

Cette démarche répondait aux obligations légales en vigueur, et chaque étape a été documentée et affichée publiquement.

Enfin, la CCPO a transmis toutes les pièces du PLUi en temps et en heure, y compris en mairie de Montségur. Si des délibérations n'ont pas été prises au conseil municipal, cela ne remet en rien en cause la validité démocratique du document, comme le précise l'Article L153-15 du Code de l'Urbanisme.

La CCPO tient à souligner que la procédure réglementaire a été respectée dans son intégralité.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

DEMANDE N° 1 : SUPPRESSION D'UNE ZONE AUL (OAP 28)

Les signataires demandent à la commission d'enquête de constater que la création d'une zone AUL à 100m environ de l'extrémité ouest du village de Montségur, au lieu-dit « Cap del prat », en dessous de la voie piétonne communale appelée « chemin del prat » n'a aucune utilité et serait nuisible au site. Ils demandent à la commission d'enquête de proposer sa suppression. Cette zone proposée pour une « urbanisation à caractère de loisir » aurait pour effets :

- de porter gravement atteinte à une vue traditionnelle remarquable du village blotti au pied du château (vue qui fait l'objet de cartes postales depuis le début du 20^{ème} siècle, qui est recensée comme vue remarquable dans le Périmètre Délimité des Abords du château, qui figure en page de couverture du document « Opération Grand Site ». Des constructions médiocres implantées à 100m du village actuel nuiraient gravement à l'harmonie de cette vue et seraient en contradiction avec l'objectif cité dans l'OAP.

- de créer une nouvelle infrastructure d'accueil touristique similaire à celles déjà existantes aux deux portes d'entrée du site (Montferrier et Fougax), en contradiction avec la logique d'ensemble d'un PLUi consistant à ne pas créer dans chaque commune des infrastructures redondantes.

- nuirait à la vie économique du village en créant une concurrence bien inutile pour les chambres d'hôtes et la remise en fonctionnement de l'hôtel Costes.

On notera enfin que, compte tenu du fort dénivelé entre la RD9 et la zone envisagée, il serait nécessaire de créer une voie d'accès qui ne pourrait qu'interférer avec la zone actuelle de camping.

Question de la CE

L'OAP n°28 a fait l'objet d'un double signalement du SMDEA d'une part, il signale les contraintes de ce projet en termes d'alimentation en eau potable d'autre part, une DUP de travaux de captage de la source d'Orjac est en cours d'élaboration dont l'issue amènera à des périmètres de protection qui pourraient compromettre ou contraindre en tout ou partie le projet. En effet ; les protections de captage se réalisent par des clôtures qui ne permettent pas l'accueil du public comme le prévoit le projet. Le plan général des servitudes au titre des monuments historiques, des sites inscrits et classés et de protection du patrimoine architectural et urbain ne semble pas compatible avec la construction de 6 chalets et l'extension d'un camping sur de multiples parcelles qui seraient privées.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Concernant les parties 1 & 2 de la contribution, la CCPO souhaite rappeler que le PLUi est une réflexion stratégique à long terme, conçue pour une période de 10 à 15 ans. Ce document ne vise pas à imposer immédiatement des projets, mais à anticiper des aménagements possibles, évolutifs selon les besoins futurs.

En ce sens, la création de la zone AUL répond à une double logique de préservation et de développement raisonné.

Il est ici précisé que la parcelle de l'actuel camping, très appréciée des randonneurs, pourrait à terme nécessiter une mise en conformité ou une réhabilitation. La réflexion a donc porté sur le maintien d'une zone dédiée aux tentes, tout en réservant une autre zone pour des installations plus durables, si cela s'avérait pertinent.

De plus, toute décision future concernant cette zone devra passer par plusieurs étapes cruciales :

1. Acceptation des élus en fonction au moment de la mise en œuvre effective du projet ;
2. Conformité avec les préconisations de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), qui jugera si le projet respecte les caractéristiques du site ainsi que ses protections visuelles et patrimoniales ;
3. Propriété foncière communale : la commune devra impérativement être propriétaire des terrains concernés pour assurer un contrôle sur l'évolution de cette zone.

Concernant l'usage actuel de cette zone, la municipalité est consciente que des jardins partiellement cultivés existent dans cette zone. Certains propriétaires se sont montrés favorables à engager des négociations en vue d'éventuels aménagements. Il ne s'agit en aucun cas de priver les propriétaires de leur droit d'usage. Des solutions adaptées seront apportées à chacun des propriétaires concernés lorsque le projet atteindra ce stade de concrétisation.

Il est également précisé que les terrains situés dans la zone AUL sont en grande partie en état d'ensauvagement, envahis par des ronces et autres ligneux, et nécessiteraient donc des actions de gestion et de mise en valeur.

Quant aux contraintes techniques signalées, notamment le captage de la source d'Orjac, les servitudes et la protection du patrimoine, elles seront étudiées avec soin en amont de tout développement.

Cette DUP initiée par le SMDEA est en cours et nécessitera la mise en œuvre de diverses procédures dont une enquête publique.

À ce stade, la DUP ne peut donc interférer avec l'affectation de la zone AUL prévue au « Cap del prat ».

Enfin, dans le cadre de l'Opération Grand Site (OGS) et en vue du potentiel classement UNESCO, la commune de Montségur aura à moyen et long terme la responsabilité de répondre aux besoins d'un accueil de qualité, respectueux de l'environnement et des habitants. Ce projet de zone AUL s'inscrit dans cette vision d'un développement harmonieux et durable, où les infrastructures proposées seront intégrées au paysage et soumises à des exigences écologiques strictes.

En conclusion, il s'agit d'un projet à moyen ou long terme, qui ne verra le jour que sous réserve de validations strictes et de conditions bien définies. L'objectif est d'anticiper les besoins potentiels en matière d'accueil touristique, tout en préservant les valeurs patrimoniales et environnementales du site.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

DEMANDE N° 2 : SUPPRESSION D'UNE ZONE NL (OAP 28)

Même préambule

Les signataires demandent à la commission d'enquête de constater que la création d'une zone NL, au lieu-dit « Roc del Barral », n'a aucune utilité et porte atteinte à la vie du village et de ses habitants :

- cette zone, qui vise à agrandir le camping actuel, ne correspond à aucun besoin réel, dans la mesure où on peut constater que le camping actuel ne fait jamais l'objet d'une occupation importante.

- l'agrandissement se ferait au détriment de jardins qui sont effectivement entretenus et cultivés par des habitants.

Question de la CE

Outre les problématiques d'alimentation en eau potable et de protection des captages de la source d'Orjac, il semble que l'extension du camping municipal se réaliserait sur de multiples parcelles privées. Les propriétaires ont-ils été consultés ?

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Réponse apportée en Demande n°1

DEMANDE N° 3 : SUPPRESSION D'UNE ZONE AUE (Zone de Projet n°2)

Même préambule

Les signataires demandent à la commission d'enquête de constater que la création d'une zone AUE projetée au lieu-dit « coume-guilhem », à proximité de la stabulation de Monsieur Thierry Barbat, éleveur, n'a aucune utilité et serait nuisible au développement de l'activité économique ultérieure de cette exploitation.

Cette zone AUE présentée dans l'OAP pages 137 et 138 :

- n'a aucune utilité prévisible, puisque les équipements publics évoqués ont déjà été réalisés : maison de la chasse en 2017 utilisant le parking municipal attenant, garage municipal pour tracteur déneigeur en 2019- voir bulletins municipaux correspondants.

- serait nuisible au développement ultérieur de l'exploitation située à proximité, tel qu'il est projeté par l'éleveur actuel et ses enfants. Il serait particulièrement préjudiciable de lui retirer 2000m² de terre agricole à côté de son bâtiment d'exploitation pour y implanter un « chenil associatif » (qui existe déjà sur une parcelle privée), et 20 places de parking.

Question de la CE

L'étude de discontinuité a reçu un avis favorable le 20 avril 2023 de la CDNPS pour ce local associatif, le parking de 20 places et le local municipal pour la déneigeuse à 1,2km du village. Il semble être à la bordure de l'OAP thématique patrimonial comprenant un périmètre rapproché SPR et le périmètre du monument historique du château cathare, la zone tampon UNESCO, le site classé DREAL Occitanie et l'opération grand site. Ce projet n'obère-t-il pas les classements « grand site » et « UNESCO » ?

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La CCPO précise que ce projet vise à répondre à un besoin urgent en matière d'infrastructures communales. Le garage municipal actuel, construit en 2019, possède une capacité restreinte : il permet le stockage du sel de déneigement et du tracteur, mais ne peut accueillir davantage de matériel. Or, le projet de muséographie de la commune, un projet d'envergure avec des enjeux touristiques importants, sera à terme réalisé dans l'ancienne école de Montségur, où se trouvent actuellement les matériels et outillages (tracteurs, attelages, carburant, etc.) nécessaires au bon fonctionnement des services techniques municipaux. Une fois le musée en place, cette situation ne sera plus viable, et le besoin de relocaliser ce matériel dans un espace adapté devient indispensable pour garantir un bon fonctionnement des services.

Deuxièmement, ce projet répond aux besoins de l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) de Montségur. Actuellement, l'ACCA utilise un bâtiment communal au niveau du camping municipal, mais dans le cadre d'un éventuel projet de réhabilitation du camping, il est nécessaire de trouver une solution alternative pour l'association. La création d'un espace décentralisé au lieu-dit « Coume-Guilhem » permettrait de disposer d'un chenil aux normes et officiellement déclaré, avec des places de stationnement dédiées.

Cette solution permettrait également une meilleure prise en considération des différents usages notamment entre randonneurs et chasseurs.

L'intégration d'un espace réglementé et adapté pour l'association de chasseurs répond à la volonté d'offrir un cadre sécurisé et conforme aux besoins de l'ACCA, tout en éloignant ces activités du cœur du village pour plus de tranquillité.

Ce projet a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS en avril 2023, il respecte les contraintes patrimoniales et environnementales (zone tampon UNESCO, périmètre SPR, site classé DREAL Occitanie, et périmètre de l'Opération Grand Site).

Ce projet est conçu dans une logique de développement raisonné pour répondre aux besoins de la commune et améliorer la gestion de ses infrastructures tout en respectant les particularités patrimoniales de Montségur.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

DEMANDE N° 4 : SUPPRESSION D'UNE ZONE NL

Même préambule

Les signataires demandent à la commission d'enquête de constater que la création d'une zone NL projetée au lieu-dit « Fournas » n'a aucune utilité et interférerait avec l'utilisation actuelle des parcelles situées dans cette zone :

- Cette zone n'a aucune utilité prévisible, dans la mesure où il existe à proximité une zone de loisirs dénommée « plagette de courtaluc » qui, même en été, n'a jamais connu une fréquentation exagérée.

- Cette zone viendrait interférer avec les usages existants ou envisagés : travail du bois de chauffage, pâture pour chevaux.

Question de la CE

La zone NL porte l'ER 53 sur 2 parcelles 3379 et 3426 d'une surface totale de 3343m² en vue d'aménager un espace public qui semble avoir d'autres usages. Les propriétaires ont-ils été consultés ?

Réponse CCPO

Qu'en est-il ?

Cette zone ne vise pas à recréer des aménagements en plus de ceux existants, mais seulement à "sanctuariser" la zone. Cette dernière est une ancienne exploitation forestière où il ne subsiste que des souches et des ronces. Ce projet avait été initié par l'ancien Maire, qui avait déjà amorcé des discussions avec le propriétaire. L'idée est de nettoyer la parcelle et de créer un espace agréable, entretenu, et accessible pour la détente, en covisibilité avec le château. Il s'agit donc d'un aménagement modeste et respectueux du lieu, sans ajout d'équipements superflus.

Concernant la « plagette de Courtaluc », il semblerait que cet espace est effectivement fréquenté par les Montséguriens, notamment les familles, depuis plusieurs générations. La volonté derrière le projet au lieu-dit « Fournas » est précisément de protéger cet espace naturel et de l'accompagner en créant une autre zone en aval, capable d'absorber l'augmentation des visiteurs observée par la commune, tout en préservant la tranquillité de la « plagette ».

Par ailleurs, bien qu'un privé utilise actuellement cette zone pour le travail du bois de chauffage, cela ne constitue pas une contradiction avec le projet envisagé, qui resterait compatible avec des usages ponctuels et de faible impact.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

DEMANDE N° 5 : Suppression d'une disposition inacceptable du Règlement Applicable

Même préambule

Dans le Règlement- pièce 4A- DC22 page 30 : il est mentionné que « toutes les constructions ... auront... l'impossibilité de changer de destination vers une autre destination (Montségur) ».

Cette disposition, spécifique à Montségur, porte gravement atteinte à la liberté des propriétaires de disposer de leur bien. Elle doit être supprimée.

Question de la CE

Les pétitionnaires semblent ne pas avoir compris la légende du règlement graphique (planche 1) qui interdit le changement de destination au seuls bâtis entourés d'une couleur vert clair (article L151-9 du code de l'urbanisme).

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

En effet, l'interdiction de changement de destination de s'applique qu'aux seuls bâtis entourés d'une couleur vert clair. Ceci dans l'objectif de préserver les fonctions économiques essentielles du village. En concertation avec la commune de Montségur, la CCPO a donc jugé nécessaire de maintenir cette disposition pour protéger et encourager les activités économiques locales, dans l'intérêt d'une commune vivante et capable de répondre à la hauteur des attentes liées au site historique de Montségur.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

DEMANDE N° 6 : Énergie solaire

Même préambule

Le Règlement écrit fait apparaître (CD17 page 27) qu'on encourage le solaire, mais le solaire à Montségur le solaire est interdit en zone N (page 82), NP page 96 sauf en toiture) et en zone urbaine, c'est-à-dire partout.

Le DC17 devrait être modifié de façon positive en indiquant comme principe général que l'installation de panneaux solaires est possible lorsqu'elle ne nuit pas à la qualité paysagère, c'est-à-dire lorsque cette installation n'est visible ni du château, ni des espaces publics du village.

Par ailleurs les signataires considèrent qu'on ne peut exclure de développer dans une démarche collective une installation de production d'énergie solaire dans une zone éloignée du village, non visible ni du château, ni du village, sur la pente située au-dessus de la zone agricole au lieu-dit « la Ribette ». Cela pourrait faire l'objet d'une zone classée Nr comme à Laroque d'Olmes.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Montségur, en tant que site classé, présente des protections patrimoniales exigeantes qui limitent les possibilités d'installation d'équipements visibles pouvant impacter la qualité paysagère, notamment depuis le château et les espaces publics du village.

Néanmoins, la décision finale pour tout aménagement de ce type dans le périmètre protégé de Montségur dépendra des services patrimoniaux, qui sont les seules habilités à évaluer l'impact de tels projets sur le paysage et le patrimoine classé. La CCPO, en lien avec la commune de Montségur, leur soumettra cette proposition pour une étude plus approfondie en lien avec les objectifs de transition énergétique.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

DEMANDE N° 7 : Précisions ou corrections diverses au règlement écrit

Même préambule

La définition de la destination « habitation logement (page 7 du règlement). Cette définition est trop limitative. Elle ne permet pas de prendre en compte un gîte d'étape capable de recevoir des randonneurs nombreux et de leur proposer le repas du soir et le petit-déjeuner. Elle doit être modifiée.

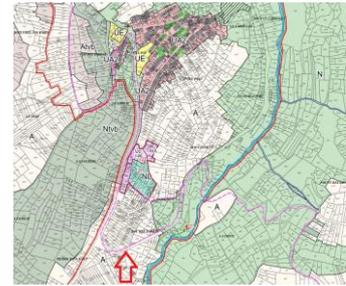
Les clôtures en zone UA2 (page 37 du règlement). Les obligations présentées sont trop normatives et ne tiennent pas compte des clôtures utilisées traditionnellement. Ces préconisations devraient avoir un caractère indicatif, sous réserves des pratiques habituelles du lieu.

Le tracé du sentier de randonnée « sentier cathare ». Le tracé de ce sentier est complètement erroné, aussi bien du côté nord du village, où on le fait passer sur la terrasse privée de la maison n°1, que du côté sud on lui fait suivre la RD9. En fait le sentier traverse le village, puis les jardins du « roc del barral » sans jamais emprunter la RD9. Se rapporter à la carte IGN.

La classification des parcelles des lieux-dits « la Saurèze » et « Pichol » : Dans ces endroits de nombreuses parcelles sont à usage agricole prié : vergers, vignes, moutons. Ces parcelles ne devraient pas être classées en zone naturelle Ntvb et supportées les contraintes qui en résultent. Cela nécessite un réexamen par le bureau d'études avec les propriétaires concernés.

Question de la CE

La CE constate que le règlement graphique comporte une erreur de tracé du chemin de randonnée répertorié par IGN et FFRP au Sud de la commune et dans le centre du village où l'itinéraire dessiné passe dans des jardins privés. Le CU ne semble pas classer les gîtes d'étape dans la destination logement.



Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Concernant la concertation des habitants, le PLUi a fait l'objet d'un affichage réglementaire sur la commune de Montségur (1er arrêt, du 28/01/2023 au 13/04/2023, et 2ème arrêt, du 30/04/2024 au 30/06/2024). Les pièces étaient consultables en mairie, à la suite de l'envoi du dossier complet en date du 24/04/2024 (clé USB numérique PLUi arrêté le 10 avril 2024).

La CCPO souhaite revoir les sous-destinations autorisées comme « Autres hébergements touristiques » dans les zones urbaines. Ceci pourra s'accompagner d'une clarification de la définition de logement. Le tracé du sentier cathare sera repris avant l'approbation. Concernant les clôtures en zone UA2, les préconisations seront précisées afin qu'elles aient un caractère indicatif, respectant ainsi les pratiques locales et l'aspect paysager traditionnel.

Concernant la classification des parcelles aux lieux-dits « la Saurèze » et « Pichol » : Après consultation du Maire de Montségur, celui-ci a informé la CCPO que plusieurs parcelles classées en zone naturelle Ntvb sont en réalité à usage agricole (vergers, vignes, pâturages pour moutons). Cette classification sera réexaminée avec le bureau d'études et les propriétaires concernés pour mieux refléter les usages agricoles de ces parcelles.

Suite donnée par la CCPO en synthèse :

Concernant la demande n°1, suppression de la zone AUL : à étudier avec les élus et techniciens (CAUE, UDAP).

Concernant la demande n°2, suppression de la zone NL (extension du camping existant) : à étudier avec la commune.

Concernant la demande n°3, suppression de la zone AUE (stockage engins communaux, chenil et parking) : à étudier avec la commune.

Concernant la demande n°4, suppression de la zone NL (plagette du Courtaluc existante) : à étudier avec la commune, cette zone ne vise pas à recréer des aménagements en plus de ceux existants, mais seulement à "sanctuariser" la zone.

Concernant la demande n°5, suppression d'une disposition inacceptable du Règlement Applicable : à étudier avec la commune.

Concernant la demande n°6, énergie solaire : à étudier avec la commune.

Concernant la demande n°7, précisions ou corrections diverses à apporter au Règlement Applicable : définition de "logement", à étudier avec la commune, les élus et le BE ; clôtures, à étudier avec la commune, les élus et le BE ; tracé du sentier cathare à reprendre ; classement de parcelles Ntvb en A, à étudier avec la commune et le BE.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui lui convient. **Cela fait l'objet d'une recommandation** générale pour conforter toutes ces propositions de la CCPO.

82

BARBAT Thierry a complété la contribution ultérieurement et déclare
« Requête : suppression d'une zone AUE (Zone de Projet n2 OAP). J'ai repris l'exploitation familiale en 1995, mon père utilisait de vieilles granges dans le village. Pour améliorer les conditions de travail et de voisinage, j'ai souhaité faire une stabulation. Après plusieurs demandes et un recours, le ministère de l'Écologie et du développement durable m'a délivré un permis de construire en date du 2 novembre 2005 sur la parcelle B 1838, hors zone agricole, zone ZP2. Aujourd'hui, le projet PLUi mis en enquête publique montre la création d'une zone AUE à proximité du bâtiment ce qui va engendrer un certain nombre de nuisance et de problèmes. Cette zone, actuellement, est une prairie utilisée par mes vaches. De plus, la création de cette zone n'a aucune utilité, car les équipements publics prévus ont déjà été réalisés sur d'autres sites. Je demande donc à la commission d'enquête de proposer sa suppression ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : La création de zones ayant vocation à recevoir des équipements répond à un besoin identifié durant le Diagnostic du territoire. La création de cette zone AUE n'a pas pour but d'interférer avec l'activité de Monsieur BARBAT. La commune assure à la CCPO qu'elle veillera à ce qu'aucune nuisance supplémentaire ne vienne perturber cette zone. Le chenil privé existe déjà et le bâtiment serait occupé uniquement les jours de chasse, réduisant ainsi les impacts potentiels. Le stockage du tracteur communal est ponctuel et n'entraînera aucune perturbation notable pour l'exploitation agricole. La commune restera attentive aux besoins de Monsieur Barbat et de son exploitation.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

85

Contribution Imerys Talc Luzenac France - BP 11 09250 Luzenac du 28 10 2024 - 4 pages
2 fichiers joints : Contribution + Arrêté Préfectoral d'exploitation du 21/09/2020

Question de la CE

Il semblerait que projet PLUi ne prend pas en compte l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la carrière de talc de Trimouns. L'observation porte sur les communes de Montségur et de Montferrier. La société précise que propriétaire des sous-sols il faut que les classifications de ses parcelles par le PLUi (A, ATVB, N ...) et les prescriptions afférentes préservent ses droits miniers. Elle demande la mise à jour du rapport de présentation qui la met en cause à tort.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Cette demande a aussi été faite dans le cadre de la consultation des PPA, par la Communauté de Communes de la Haute Ariège. L'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la carrière de talc de Trimouns sera intégré ainsi que les modifications nécessaires dans les documents de présentation et dans le règlement.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. Les modifications nécessaires à effectuer dans le dossier sont spécifiés par la réserve 1.

100

FINANCE Robert « je demande le classement en zone A de parcelles classées en N ou Ntvb -voir note et plan joints ».

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Le classement des parcelles répond à un enjeu de protection des trames vertes et bleue et de limitation des activités pouvant avoir un impact sur ces milieux, leur classement est donc justifié.



Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

Nalzen

NA

11

Proposée par CARBONNE Marie-Claire et Robert qui demandent l'intégration en zone constructible de leur parcelle B 134.

« 1- La loi montagne s'applique à mon terrain B 134, par la parcelle B 1617 en amont, parce qu'elle est à côté de la mienne et qu'elle a été construite il y a une trentaine d'années.

2- Dans l'idée de projeter deux zones à urbaniser je constate que les terrains des propriétaires les plus proches du village occupent les deux zones et ont un accès unique à la voie publique du bas. Ces voisins ne sont pas en attente d'un second rideau à urbaniser, parce qu'ils ont déjà la possibilité de construire.

3- Le voisin mitoyen, parcelles B 1649 et B 1408, a obtenu un PC avant la commission de l'enquête publique.

L'inaccessibilité de la partie supérieure de son terrain due à la conception et à la position de son habitation exclut toute possibilité de construction. Il répond aux mêmes exigences que les personnes proches du village.

Je me retrouve donc, entouré par toutes ces personnes qui n'attendent rien d'un second rideau d'urbanisation puisqu'ils ont tous un avis favorable à l'essentiel. Ma parcelle est néanmoins désenclavée par l'accès B 1650, à la même voie communale.

Pour couronner le tout, en consultant l'OAP, je me suis aperçu, qu'un arbre tout à fait quelconque, avait été considéré remarquable, alors qu'il se situe en plein accès à ma parcelle B 134 et qu'il existe quantité d'arbres autrement plus remarquables aux alentours.

L'esprit du bon sens commun étant écarté, je ne peux m'empêcher de penser à une discrimination.

En conséquence : le vous demande d'intégrer ma parcelle B 134, en zone constructible, afin que l'impartialité s'applique à tous.

Question de la CE

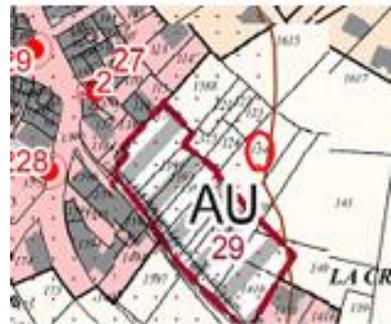
Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : La volonté de la CPPO s'inscrit dans un enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. A ce titre, les zones constructibles ont été désignées en priorité autour des trames urbaines existantes. La parcelle B0134 est entourée de zones agricoles et éloignée des trames urbaines identifiées. Elle ne répond pas aux critères de classement en zone constructible.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement. La CE ne donne pas suite à la requête.



CE-NA01

Les hameaux de Février et de Baragnou sont proposés en zone A alors qu'il y a des habitations et probablement des bâtis pouvant changer de destination en vue d'une diversification touristique prônée par le PADD. A contrario Roquefixade, contiguë au nord, a plusieurs hameaux de 3 ou 4 bâtis proposés légitimement en zone UA2. Qu'est-ce qui justifie ces choix disparates ?



Réponse CCPO

Il semble probable qu'au vu du nombre de bâtisses, le caractère agricole des écarts ait voulu être conservé sur Nalzen. Pour Roquefixade, l'AVAP approuvée en 2016 met l'accent sur les hameaux de la commune, il semble donc que la mairie ait voulu marquer le caractère plus urbain de ces hameaux et écarts. Concernant le hameau de Baragnou, il a été relevé en consultation avec le Maire de Nalzen cinq granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces modifications seront apportées avant l'approbation.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO. De nouveau le zonage des hameaux de Nalzen pose question cf. CE-GEN-REG05 et CE-GEN-REG06.

Elle note favorablement la proposition de pastillage de 5 granges, cela fait l'objet **d'une recommandation**.

Pérelle

PE

10

M. et Mme CLAUSTRES demeurant 11 route de la Rabautine (voie en impasse) sur la parcelle section OA n°2469 de 2860m² conteste l'OAP 31 (et non 34 comme écrit par erreur dans le registre papier) aux motifs suivants :

- Nuisances routières induites par la nouvelle voie de desserte traversante ;
- La présence de dolines relevée lors de sondages géologiques réalisés en 1980 ;
- La création d'un sens unique de circulation ;
- La densification des logements (14 contre 9 dans le projet initial) ;
- Les pétitionnaires sollicitent en contrepartie de rendre constructible leurs parcelle 2469 et 2571 mitoyennes de l'OAP 31 ;

Question de la CE

La commission d'enquête note la présence sur la parcelle n°2563 de l'OAP 31, d'une ligne électrique de très haute tension (63 000 volts) qui soumettra les futurs habitants à des champs électriques et magnétiques d'extrêmement basses fréquences (le centre international de recherche sur le cancer de l'OMS a classé les champs électromagnétiques très basses fréquences (inférieur à 100 kHz) comme « peut-être cancérigènes pour l'homme » - groupe 2B).

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

L'OAP n°31 à Pérelle présente déjà des mesures de réduction des nuisances et d'intégration paysagère par l'implantation de nouveaux végétaux. La CCPO souhaite préciser que la zone en contrebas étant inondable, elle ne permet pas de réaliser une voie unique car, si cette partie venait à être inondée, toute sortie de véhicules de l'ensemble bâti serait impossible. Concernant les dolines, des solutions techniques existent et seront à engager pour des constructions neuves. Concernant la densité de logements, l'OAP pourra être retravaillée en concertation avec la commune en enlevant le terrain OA 2563, qui ne sera pas vendu, d'après les informations données par le Maire de Pérelle à la CCPO. La superficie totale de l'OAP devrait donc faire moins d'un hectare, et pourrait donc comptabiliser un total d'environ 9 logements afin de respecter la densité prescrite de 10 logements par hectares. De plus l'extension de la constructibilité des parcelles adjacentes entrainerait une trop grande consommation d'espaces relativement aux objectifs de modération de la commune.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO. Au vu des expériences d'autres communes la présence de dolines est particulièrement dangereuse et la commune avait refusé un CU à ce titre. Même si des solutions techniques peuvent exister, elles seront coûteuses et il y aura toujours un risque d'effondrement. Il est inacceptable d'accepter un risque accidentel évident ! La présence de la ligne à très haute tension est également accablante pour une zone d'habitat. La partie en contrebas inondable complète ce tableau négatif. Cette OAP 31 de 9 logements située à cet endroit est une erreur. La commune de Pérelle qui est très petite a prévu une autre OAP (n°30) de 3753 m² pour 6 logements Située dans une zone pavillonnaire sur un terrain vierge exempt de nuisances elle peut s'agrandir par un facteur 4 s'il y avait réellement un besoin de 1.5 ha d'habitat en phase 1 pour cette petite commune de 190 habitants. La CE ne peut donc avaliser l'OAP 31 qui présente beaucoup trop d'aspects négatifs voire dangereux pour les populations qui y résideraient et suggère à la CCPO d'étudier cette possibilité. La CE demande donc le retrait de l'OAP 31 **cela fait l'objet d'une réserve.**

CE-PE01

Le hameau de Péreille d'en Haut est proposé en zone A alors qu'il y a plus d'une dizaine d'habitations et probablement des bâtis pouvant changer de destination en vue d'une diversification touristique prônée par le PADD. A contrario d'autres plus petits hameaux sur le territoire de la CCPO de 3 ou 4 bâtis sont proposés légitimement en zone UA2. Qu'est-ce qui justifie ces choix disparates ?



Réponse CCPO

Les changements de destination recensés ont fait l'objet d'une demande de la part des habitants, ils ne sont pas déterminés arbitrairement par la Communauté de Communes. Si aucun bâtiment n'a fait l'objet d'une demande sur ce secteur, il n'y a pas lieu d'identifier un changement de destination. Enfin, le choix de la commune de concentrer son développement autour de son centre-bourg et non de ses hameaux répond à un objectif de réinvestissement des centres bourgs et d'économie foncière.

Le hameau de Péreille d'en Haut présentait des insuffisances au niveau de la distribution de l'eau potable et a pour cela été écarté du potentiel de développement. Cependant, après consultation du Maire de Péreille, celui-ci a informé la CCPO que le SMDEA a raccordé le hameau au réseau de distribution d'eau potable en 2024. De plus, un Certificat d'Urbanisme est en cours d'instruction pour le changement de destination d'une annexe de jardin en logement saisonnier pour l'accueil de touristes, ce qui plaide en faveur de l'axe 1 du PADD de développer l'attractivité touristique du territoire. Compte tenu de tous ces éléments, la CCPO va prendre en compte cette remarque afin de mener une réflexion sur la possible rectification du hameau de Péreille d'en Haut avant l'approbation du PLUi.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO tout en restant sceptique sur la réelle information des habitants concernant les changements de destinations. Comme déjà évoqué précédemment pourquoi ne pas instaurer un zonage UD avec des spécifications qui répondraient aux contraintes évoquées. Cela éviterait de recourir à un zonage A peu conforme avec l'utilisation du terrain. La CE note la proposition de réflexion de la CCPO et l'approuve par **une recommandation**

Raissac

RA

CE-RA01

Questions de la CE

Quelle est la justification de l'ER n°57 de 2362 m² indiqué pour une aire de stationnement le long de la RD10 à l'extérieur d'un bourg de 54 habitants ?

Réponse CCPO

Le Maire de Raissac a informé la CCPO que la commune venait d'acquérir le terrain afin d'y réaliser le parking. Le GAEC de Peychou organise tous les vendredis des soirées contées à la ferme. Le parking permettra de répondre à l'afflux de visiteurs lors de ces événements, et de sécuriser l'accès à la ferme.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qui est insatisfaisante puisque l'usage de cet ER n°57 était dévoyé au profit d'un usage privatif du GAEC.

La parcelle a été acquise par la commune l'ER ne se justifie donc plus.

Il demeure que le coût de réalisation du parking ne sera probablement pas supporté par cette très petite commune de 54 habitants avec peu de ressources mais bien par la CCPO. La CE s'interroge sur la pertinence de ce parking qui semble ne répondre qu'à un besoin privé.

Est-ce une consommation d'ENAF voire une imperméabilisation de 2362 m² qui s'annonce ?

La CE demande donc à la CCPO de retirer cet ER57 inutile, **cela fait l'objet de la réserve 2** demandant la mise à jour et les corrections du dossier avant son approbation.

Roquefixade

RF

13

L'indivision AUDINOS Sophie ont vérifié que les parcelles section B 917 ; 928 ; 2119 ; 2120 ; 2121 ; 2122 ; 2123 ; 2084 ; 2088 sont dans la zone UA2 « secteur urbain ancien » du règlement graphique.

Question de la CE

Néant

43

FABRE Chantal a demandé des informations.

Question de la CE

Néant

CE-RF01

Les pistes cyclables sont nombreuses mais une zone UE (sont-elles justifiées ?) n'a pas été desservie pas de liaison piste cyclable avec la zone urbanisée distante au sud-ouest, qu'en est-il ?



Réponse CCPO

Les pointillés jaunes ne sont pas des pistes cyclables mais des éléments de patrimoine bâtis ou paysagers à conserver (voir légende).

Avis de la CE

Dont acte.

Roquefort-les-Cascades

RC

CE-RC01

Questions de la CE

L'OAP 33 couvre une surface de 50 493 m², soit environ 5 ha. Elle comprend le bourg, les cascades et ses abords. La zone AUL aurait une surface de 9.37 hectares faisant l'objet d'un ER n°59 de 9 373 m² pour le futur parking au Sud-Ouest.

Quelle est la surface de la zone AUL dans l'OAP 33 ?

Il est inscrit un ER n°63 de 516 m² pour un parking en zone UA2 dans un hameau de très faible densité. Y-a-t-il eu une étude des besoins de stationnement justifiant ce parking artificialisant les sols ?



Réponse CCPO

Ce site fait partie des sites clés de l'OGS. Les emplacements réservés ont fait l'objet d'une considération d'intérêt général. Les capacités de stationnement sur la commune ayant été jugées insuffisantes pour le confort de sa population, l'emplacement réservé est justifié. Le but étant notamment d'éloigner les voitures du village. Le parking prévoit de renforcer une offre de stationnement pour les 10 000 visiteurs par an. Le périmètre de l'OAP comprend le bourg, les cascades et ses abords pour avoir une vision d'ensemble du site en proposant une OAP globale du projet.

La zone AUL correspond à une surface de 0,93 hectare.

Avis de la CE

La CCPO répond de façon satisfaisante au questionnement.

Saint-Jean-d'Aigues-Vives

SJ

39

BERLIAC Marie-Christine propriétaire de la parcelle A 289 a obtenu un certificat d'urbanisme délivré par la DDT de Foix le 13/02/2024 pour une division du terrain en deux lots pour construction future.

Par lettre recommandée du 23/09/2024 réceptionnée le 30/09/2024, la DDT a informé qu'il était désormais nécessaire de faire trois lots, le terrain étant dans un secteur soumis à un seuil de densité minimale de construction.

Or, ce terrain est en forte pente (12% d'après l'étude de sol réalisée) et au bord de la route D117, il est impossible d'envisager la division en trois lots. Elle demande donc la suppression du secteur soumis à un seuil de densité minimale sur ma parcelle.

Question de la CE

La CE note que la parcelle A289 a une surface de 2280 m² en zone UB2. Sur la carte topographique IGN au 1/25000 les courbes de niveau entre 541 et 578 précisent la présence de dépressions, talus et barres rocheuses. La topographie a-t-elle été prise en compte pour cette parcelle dans la règle de densité minimale prévue à l'article R151-19 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme ? La densification de cette parcelle est inscrite sur règlement graphique mais n'apparaît pas dans l'atlas 1D1, pourquoi ?



Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

La référence cadastrale est incorrecte.

La CCPO s'engage à vérifier les terrains comportant des seuils de densité minimale de construction pour s'assurer de leur possibilité de mise en place. La surface de cette parcelle pourra donc être diminuée par la suppression du talus de la zone densifiable, ce qui réduira le nombre de maisons attendues.

Avis de la CE

La CCPO aurait pu préciser où était l'erreur, si erreur il y a, et qu'elle était la bonne référence cadastrale ! D'après la requérante elle a indiqué à la DDT le rapport du géomètre qui indique l'impossibilité technique de faire 3 lots. La CE note la proposition de la CCPO mais estime que la solution envisagée est un pis-aller et la CE préconise de supprimer la spécification de densification sur cette parcelle (comme sur toutes celles qui présenterait des morphologies inadaptées à l'utilisation de cet outil (cf CE-GEN-DI07). **Cela fait l'objet d'une réserve.**

CE-SJ01

Pourquoi le hameau Montsec qui comporte 2 bâtis identifiés au 1D1 en changement de destination (44 et 45) n'est-il pas placé en zone U à l'instar d'autres hameaux similaires d'autres communes de la CCPO (Roquefixade, Sautel...).



Réponse CCPO

On appelle écart, tout ensemble d'habitations constitué de moins de 5 bâtiments, qui n'est pas considéré comme de la trame bâtie. Il est permis de changer de destination un bâtiment situé en zone A, se référer au règlement écrit de la zone.

L'élaboration du PLUi a conduit à identifier, au sein de chaque commune, des zones déjà urbanisées appelées « trames urbaines » qui, pour répondre à l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces sont les secteurs privilégiés de développement. C'est la raison pour laquelle certains hameaux ont été classés en zone A, afin de concentrer le développement de la commune autour de son centre-bourg.

L'identification des trames urbaines dans un PLUi ne dépend pas uniquement du nombre d'habitations, surtout dans une intercommunalité rurale. Elle prend en compte le rôle fonctionnel des zones (présence de services ou d'équipements), la connectivité (réseaux, accès, etc.), les permis de construire, le potentiel de développement, et les contraintes environnementales. Les hameaux retenus dans la trame urbaine comprennent à minima 5 habitations. Un hameau moins peuplé peut être néanmoins classé en trame urbaine s'il est stratégique pour le développement, bien desservi, ou s'il a une importance patrimoniale ou culturelle. À l'inverse, un hameau plus densément peuplé peut ne pas être intégré s'il présente des contraintes environnementales (zones protégées, inondables) ou si la planification territoriale vise à préserver certaines zones. La décision repose sur une vision globale et cohérente du développement territorial. De plus, la définition des trames urbaines a été travaillée avec chaque commune afin d'avoir une vision partagée. Certaines communes ont ainsi fait le choix de ne pas développer des hameaux (restés en zone A ou N).

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO, cf . CE-GEN-REG05 et 06.

Sautel

SA

92

SESTORIS Florence

Mme Sesostris s'oppose à la zone AL ER40 compte tenu de l'impact sur l'occupation actuel d'un sol végétalisé. Elle estime que c'est cher et sans utilité pour sa petite commune avec déjà 150 000 euros de réserves communales utilisées. Trop grand projet pour 200 habitants.



Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

L'emplacement réservé n°40 a pour objectif le réaménagement du système camping « camping-car » en lien avec l'épicerie, répondant ainsi à un intérêt public de valorisation de la commune, de création de lien social et de diversification des offres présentes sur le territoire. L'emplacement réservé est justifié.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO. La CE estime que cet ER et l'investissement afférent semblent démesurés pour cette petite commune mais reconnaît que la valorisation touristique de ce projet est justifiée.

CE-SA01

Quelles sont les justifications de l'ER N°40 ? A-t-il été réalisé en concertation avec les propriétaires des parcelles ? La trame urbaine est hachée, quelles sont les justifications d'une zone A et N entre des zones UA et UB ?

Réponse CCPO

L'emplacement réservé n°40 a pour objectif le réaménagement du système camping « camping-car » en lien avec l'épicerie, répondant ainsi à un intérêt public de valorisation de la commune, de création de lien social et de diversification des offres présentes sur le territoire. L'emplacement réservé est justifié. Il s'agit d'une zone qui n'a pas vocation à être construite mais à servir de site tampon de stockage de véhicules type camping-car ou autre, en liaison avec l'épicerie en cœur de village.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle estime justifiée (cf. 92).

CE-SA02

Le hameau de Gréoulou constitué de plusieurs habitations est proposé en zone A alors que les 2 habitations situées entre Fleche et Etienne, isolées et entourées par une zone A et une zone N sont proposées en zone UB2 ? Quelles sont les justifications de cette différence de traitement ?



Réponse CCPO

L'élaboration du PLUi a conduit à identifier, au sein de chaque commune, des zones déjà urbanisées appelées « trames urbaines » qui, pour répondre à l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces sont les secteurs privilégiés de développement. C'est la raison pour laquelle certains hameaux ont été classés en zone A, afin de concentrer le développement de la commune autour de son centre-bourg.

La CCPO précise que s'agissant de la zone UB2 entre Fèches et Etienne, elle est classée comme tel parce que s'inscrivant plus aisément dans le prolongement urbanistique du centre bourg notamment grâce au classement de l'emplacement réservé 40 qui, pour autant, n'a pas vocation à être constructible. La différence de classement résulte du fait qu'en ne classant pas le hameau de Rigaud et celui de Gréoulou en UB, nous permettons ainsi de ne pas favoriser l'étalement urbain. En effet, s'ils eurent été classés en UB2, nous prenons le risque qu'un propriétaire fasse une division parcellaire et puisse alors construire et concourir ainsi à l'artificialisation des sols.

Avis de la CE

Pour les 2 hameaux la CCPO réitère son argumentation analysée en CE-GEN-REG05 et 06 et la CE ne peut qu'en prendre acte.

Il n'y a pas de justification concernant le classement en UB2 des 2 habitations hors de l'urbanisation comme c'est visible sur le graphique et à demi reconnu par la réponse.

Ce classement peu conforme aux règles appliquées par la CCPO reste mystérieux.

CE-SA03

Le hameau de Rigaut est proposé en zone A alors qu'il y a des habitations et probablement des bâtis pouvant changer de destination en vue d'une diversification touristique prônée par le PADD. A contrario d'autres communes de la CCPO (Roquefixade ...) ont plusieurs hameaux de 3 ou 4 bâtis proposés légitimement en zone UA. Qu'est-ce qui justifie ces choix disparates ?

Réponse CCPO

L'élaboration du PLUi a conduit à identifier, au sein de chaque commune, des zones déjà urbanisées appelées « trames urbaines » qui, pour répondre à l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces sont les secteurs privilégiés de développement.

C'est la raison pour laquelle certains hameaux ont été classés en zone A, afin de concentrer le développement de la commune autour de son centre-bourg.

La différence de classement résulte du fait qu'en ne classant pas le hameau de Rigaud et celui de Gréoulou en UB, nous permettons ainsi de ne pas favoriser l'étalement urbain. En effet, s'ils eurent été classés en UB2, nous prenons le risque qu'un propriétaire fasse une division parcellaire et puisse alors construire et concourir ainsi à l'artificialisation des sols.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse négative de la CCPO qu'elle estime insuffisamment justifiée (cf. CE-GEN-REG05 et CE-GEN-REG06).

Tabre

TA

84

RAYNIE Alain, propriétaire des parcelles 411, 412, et 410, demande qu'une petite partie soit classée en zone urbanisable (500 à 700 m²) en continuité de la zone urbanisée UB2 afin d'y construire sa maison d'environ 80 m². Il indique qu'une partie de la 412 est en dent creuse).

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : Même si ces parcelles sont en continuité de la trame urbaine existante, la CCPO précise que ces parcelles sont situées à flanc de colline dans une zone où les mouvements de sols sont importants (tous les terrains situés dans cette zone ne sont pas classés constructibles pour cette raison).

A noter que M. RAYNIE a déjà demandé à la commune de classer la parcelle 513 en constructible pour y faire sa maison d'habitation, ce qui a été pris en compte.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse négative de la CCPO qu'elle estime justifiée.

CE-TA01

La comparaison du PLU en vigueur et du projet de PLUi suscite des questionnements.

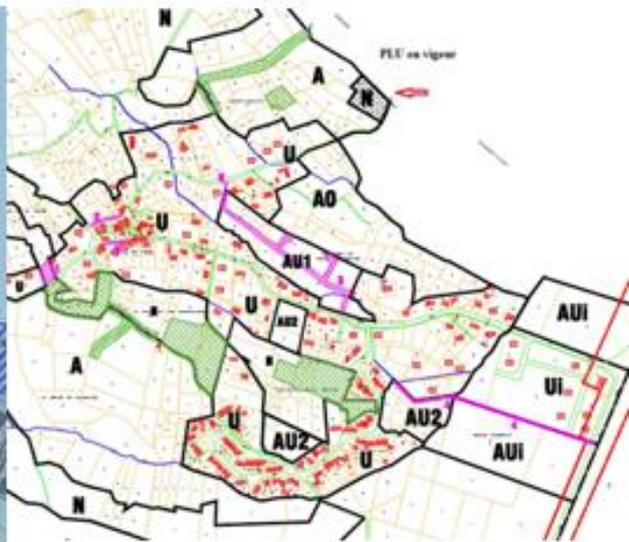
Le projet de PLUi de Tabre reprend pratiquement à l'identique le PLU en vigueur. Il y a cependant des retraits de constructibilité qui devrait être pris en compte en « négatif » dans le bilan final (parcelles identifiées par un petit rond violet en zone urbaine requalifiée A ou N dans le PLUi).

Les zones notées en densification (ronds jaunes) sur des petites parcelles en ont-ils la capacité technique (morphologie du terrain) ?

PLUi en projet



PLU en vigueur



Réponse CCPO

Lors du travail d'élaboration du PLUi, le bureau d'études a pris connaissance des anciens documents d'urbanisme communaux. En revanche, le Plan Local d'urbanisme intercommunal étant une démarche groupée, au territoire plus vaste, et s'inscrivant dans la réponse à des enjeux actuels et aux réglementations les plus récentes, il n'a pas pu prendre en compte la totalité de ces documents. Durant les échanges avec les communes, ces anciens documents d'urbanisme pouvaient servir de support à la réflexion, mais en aucun cas la loi n'impose au PLUi de répondre à ces anciens documents d'urbanisme.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle estime cependant insuffisamment justifiée.

CE-TA02

Au nord une zone « N » est requalifiée en UE dans le PLUi. Quelle en est la justification ?

Réponse CCPO

Il s'agit d'une extension du cimetière.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle estime justifiée.

CE-TA03

La zone AU2, U, N comportant un EBC qui est reclassée dans le PLUI en A (cerclée rouge ci avant) et AUS. Des parcelles perdent leur constructibilité et une zone N passe en AUS. En outre la classification « agricole » A des 2 fonds de jardin de l'autre côté du chemin CamiDels Pradets est incongrue. Quelles sont les justifications de ces évolutions ?

Réponse CCPO

Le zonage N correspond à une surface boisée, le zonage A à une prairie. Toutes les communes entrent dans les mesures d'un objectif déterminée d'enveloppe foncière à respecter, le découpage des fonds de jardin permet de ne pas identifier un trop grand secteur en AU et permet d'économiser des surfaces pour les utiliser à d'autres fins.

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO et estime comme déjà souligné ci-avant qu'inscrire en zone A des fonds de jardins qui ne seront jamais exploités est inadapté (cf. CE-GEN-REG05).

CE-TA04

Au nord une zone « N » est requalifiée en UE dans le PLUi. Quelle en est la justification ?

Il s'agit d'une extension du cimetière.

Avis de la CE

Doubleton cf. ci avant CE-TA02.

CE-TA05

Pourquoi instaurer l'OAP 36 au lieu de simplement requalifier en U cette zone AU2 au PLU en vigueur. La définition de cette OAP est particulièrement laconique Pourquoi la partie restante de la zone AU2 est instaurée en zone A totalement enclavée dans un secteur UB2 ?

Réponse CCPO

L'OAP a été réalisée en concertation avec le CAUE et la mairie.

L'OAP a été mise en place compte tenu de sa superficie de 0,5 ha. Par ailleurs, l'OAP permet de proposer un aménagement d'ensemble en prévoyant une extension de la voirie et la création d'un cheminement doux. La zone AUS est fermée à l'urbanisation et s'implante en continuité de la trame urbaine.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse négative de la CCPO qu'elle estime peu justifiée. Instaurer une OAP pour 0.5 ha avec des orientations laconiques et une aire de retournement « à l'ancienne » n'est guère satisfaisant. Ne pas consulter les propriétaires concernés l'est également.

CE-TA06

L'OAP 37 qui reprend la zone AU2 au Sud-Est de Tabre devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble alors qu'elle est constituée de 11 parcelles dans un secteur pavillonnaire, ce qui compliquera voire empêchera sa réalisation. Pourquoi ne pas simplement la classer en UB2 comme le secteur contigu et laisser l'urbanisation se réaliser naturellement ?

Réponse CCPO

L'OAP a été réalisée en concertation avec le CAUE. Sa teneur résulte des choix qui ont été faits lors de cet échange. L'OAP n°37 s'inscrit sur un espace enclavé au sein de la trame urbaine. Compte tenu de sa superficie élevée (1,3 ha) une orientation d'aménagement doit s'inscrire sur cet espace afin d'encadrer l'urbanisation. Cette OAP a été réalisée en concertation avec la mairie (23/07/2019, 12/10/2020). La rétention foncière est une problématique importante pour les communes qui cherchent à se développer notamment dans les territoires ruraux. Les communes disposent d'outils pour lutter contre cette pression foncière avec par exemple la fiscalité incitative (taxes sur les terrains non bâtis, majoration de taxes foncières).

Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse de la CCPO qu'elle estime peu justifiée. Ne pas consulter les propriétaires concernés et instaurer des OAP en les sachant d'avance irréalisables n'est guère réaliste. Tabre est une petite commune de 347 habitants et les 2 OAP n°36 et 37 d'une superficie totale de 2.4 ha pour 25 logements paraissent surdimensionnées, même avec un phasage différencié. La CE estime que la CCPO doit réétudier attentivement ce point, **cela fait l'objet d'une recommandation.**

CE-TA07

Qu'est ce qui justifie 3 UE de tailles différentes et proches ? Le ruisseau au bord des UE est-il « inondable » ?

Réponse CCPO

Les trois zones UE représentent trois équipements sur le territoire : les ateliers, espaces de pétanque et espaces verts.

Leur délimitation prend en compte l'existant au plus proche des équipements et de leur fonction afin d'appliquer le règlement écrit de la zone UE seulement sur ces espaces.

Le ruisseau à proximité n'intègre pas les périmètres rattachés au plan de prévention des risques d'inondation.



Avis de la CE

La CE prend acte de cette réponse de la CCPO qu'elle estime justifiée mais reste perplexe sur le niveau d'inondabilité du ruisseau et souhaite que la CCPO examine ce point compte tenu des récents évènements catastrophiques qui semblaient eux aussi improbables...

Villeneuve-d'Olmes

VO

06

Mme PIDOUX Maryse demande la prise en compte en terrain constructible d'une parcelle d'environ 800 m² de sa parcelle A2460 attenante à la maison de son frère parcelle 653 soit à droite et sur une profondeur équivalente située à « Pichebaquo ».

Le fermier qui cultive la terre agricole ainsi que le maire attestent y être favorable.

Question de la CE

Une partie de cette parcelle 2460 était constructible NB derrière la parcelle 653. Cette partie est proposée en A au PLUi, la demande correspond à un échange légitime.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : La volonté de la CCPO s'inscrit dans un enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. A ce titre, les zones constructibles ont été désignées en priorité autour des trames urbaines existantes. La parcelle 0653 est entourée de zones agricoles et éloignée des trames urbaines identifiées. Elle ne répond pas aux critères de classement en zone constructible.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse négative de la CCPO qu'elle estime justifiée.

16 - 32

Mme ROUZAUD Janine souhaite que parcelle n°A610 sur la commune de Villeneuve d'Olmes d'une surface de 14a 23ca devienne constructible. « Cette parcelle est attenante aux maisons du hameau de Malbastit. Elle n'est pas utilisée par aucun agriculteur. Je fais cette demande car je voudrais vendre cette parcelle. »

Question de la CE

Cette parcelle qui se situe à proximité d'un hameau, sa configuration est entourée de voies interroge sur son exploitation agricole.

Qu'en est-il ?

Réponse CCPO

Refusée : La volonté de la CCPO s'inscrit dans un enjeu national d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. A ce titre, les zones constructibles ont été désignées en priorité autour des trames urbaines existantes. La parcelle 0610 est entourée de zones agricoles et éloignée des trames urbaines identifiées. Elle ne répond pas aux critères de classement en zone constructible.



Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse négative de la CCPO qu'elle estime justifiée.

Le 27 novembre 2024

La commission d'enquête

Christian BAYLE

Gilbert PEDRA

Gérald BAUDE