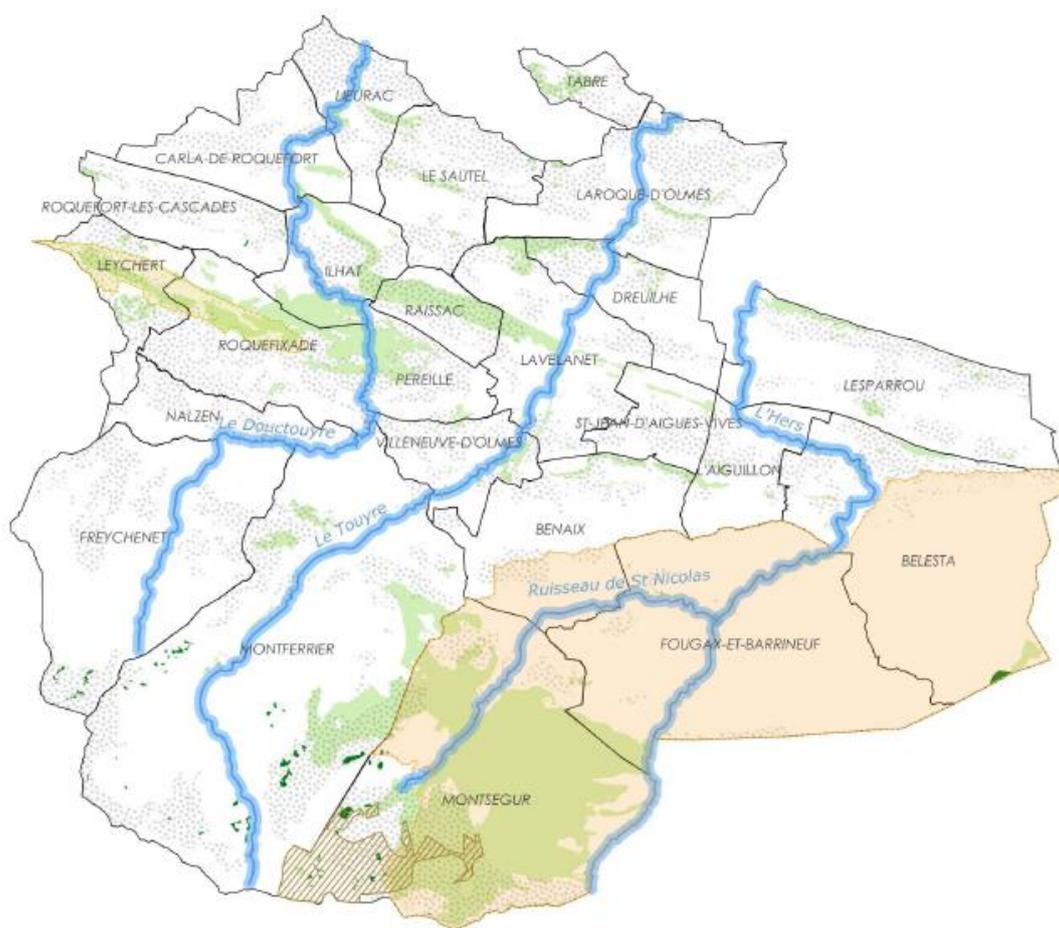


# ENQUÊTE PUBLIQUE

## 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 3 : CONCLUSIONS



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

Le 27 novembre 2024

Page vierge

## Sommaire

<b>Glossaire</b> .....	4
Préambule.....	5
0. Conclusions motivées et avis sur le déroulé de l'enquête.....	7
1. Conclusions motivées et avis sur l'élaboration du PLUi.....	13
1.1. Généralités.....	15
1.2. Observations.....	17
1.3. Conclusions.....	19
1.3.1. La pertinence du projet PLUi.....	19
1.3.2. Les améliorations à apporter au projet PLUi.....	20
1.3.3. Le bilan avantage et inconvénients du projet PLUi.....	21
1.3.4. Conclusion et avis de la commission d'enquête pour l'élaboration du PLUi.....	24
Réserves.....	26
Recommandations.....	26
2. Conclusions motivées et avis sur l'abrogation des 2 cartes communales.....	29

## Glossaire

Ae : Autorité environnementale  
ABF : Architecte des Bâtiments de France  
AO : Autorité Organisatrice de l'EP  
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
CCPO : Communauté du Pays d'Olmes  
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)  
CE : Commission d'Enquête  
CLSPR : Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable  
CRPS : Commission Régionale du Patrimoine et des Sites  
DGR : Document Graphique Réglementaire  
DPU : Droit de préemption urbain  
EBC : Espace Boisé Classé  
ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers  
EnR : Energie Renouvelable  
EP : Enquête Publique  
ER : Emplacement Réserve  
LCR : Loi Climat et Résilience  
LCAP : loi relative à la liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine  
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnemental  
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
PADD : Projet d'Aménagement et Développement Durable  
PC : Permis de Construire  
PDA : Périmètre Délimité des Abords (de monuments historiques : MH)  
PEB : Plan d'Exposition au Bruit  
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
PMR : Personnes à Mobilité Réduite  
PPA : Personnes Publiques Associées  
PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation  
RD : Registre Dématérialisé  
RdP : Rapport de Présentation  
RLPi : Règlement de Publicité Local intercommunal  
RP : Responsable du projet  
SCoT : Schéma de Cohérence Territorial  
SEP : Servitude pour Équipement Public  
SIG : Système d'Information Graphique  
SPR : Site Patrimonial Remarquable  
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires  
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie  
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique  
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée  
TA : Tribunal administratif de Toulouse  
TCSP : Transport Commun en Site Propre  
TVB : Trame Verte et Bleue  
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
ZAN : Zéro Artificialisation Nette  
ZPF : Zones de Protection Futures

## 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

## **0. Conclusions motivées et avis sur le déroulé de l'enquête**

Page vierge

## Déroulé de l'enquête

L'enquête publique, objet de ce rapport, est relative à la Communauté de Communes du Pays d'Olmes (CCPO) constituée des 24 communes suivantes 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).

La CCPO, dont le siège est à Lavelanet, est à la fois l'autorité compétente pour organiser l'enquête (AO) et le responsable du projet (RP).

Cette enquête comporte 2 volets :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays d'Olmes (CCPO) ;
- l'abrogation de 2 cartes communales : Lieurac et Roquefixade.

Ce projet prescrit par la délibération du conseil communautaire de la CCPO du 20 décembre 2017, est arrêté une première fois le 14 décembre 2022. Compte tenu des observations des personnes publiques dont l'autorité environnementale, le conseil communautaire décide de réexaminer son projet de PLUi.

Une concertation est réouverte le 31 juillet 2023 puis le projet du PLUi retravaillé est arrêté (arrêt n°2) par la délibération du conseil communautaire de la CCPO le 10 avril 2024. Il est ensuite transmis le 24 avril 2024 à l'autorité environnementale (MRAe), à l'ensemble des PPA et aux 24 communes membres pour solliciter leurs avis. La plupart des PPA ont répondu favorablement avec pour certaines des observations. L'avis de la MRAe est tacite sans observation (Volume 2 annexe F). 23 communes ont donné un avis favorable sans observation et Laroque-d'Olmes un avis favorable avec 3 réserves (33).

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 E24000107/31 le TA désigne Christian Bayle président de la commission, Gilbert Pédra et Gérald Baude membres titulaires, Jean-Pierre Wolff membre suppléant.

Le dossier, complexe et volumineux (plus de 2700 pages), est adressé par la CCPO aux membres de la commission d'enquête par courriel sous forme dématérialisée début août 2024.

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 se déroule le 21 août 2024 dans les locaux de la CCPO à Lavelanet. À la demande de la CE il est décidé la mise en place d'un registre dématérialisé (RD par le prestataire Préambules choisi par la CCPO) et une aide cartographique pour la CE (SIG par Géoportail) et une publicité complémentaire importante avec notamment la distribution d'un flyer par La Poste sur le territoire de la CCPO.

Toutes les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique sont fixées d'un commun accord, notamment pour les lieux et dates des 6 permanences et l'enregistrement de toutes les observations sur le RD (soit en direct par Internet (RD), soit par courriel reversé numériquement dans le RD soit par scan des registres papier et des courriers parvenus pendant l'enquête.

L'arrêté de mise à l'enquête publique (12/2024 du 27 août 2024) est promulgué par le président de la CCPO, Marc Sanchez. Il 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, avec un seul lieu d'enquête (le siège de la CCPO).

Le registre d'enquête (2 registres papier : LV1 et LV2) et un dossier d'enquête complet sous forme papier sont déposés au siège de l'enquête à Lavelanet. Le dossier d'enquête est également consultable par le public, sur le site Internet de la CCPO et sur le site internet du registre dématérialisé (RD). Une adresse électronique est dédiée à l'EP

La publicité légale relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec des doubles parutions légales de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux locaux, un affichage permanent à la disposition du public dans les 24 mairies, au siège de l'enquête et sur le site de la CCPO. La CCPO a également effectué des actions complémentaires : panneau Pocket, sites internet des communes, courriels ..., et surtout sur proposition de la commission d'enquête par la distribution d'un flyer dans toutes les boites aux lettres des habitants de la CCPO via La Poste qui malheureusement n'a exécuté que la moitié de la distribution.

La fréquentation du public pour consulter le dossier « papier » au siège de l'enquête a été très faible en dehors des permanences et peu importante pendant les permanences eu égard aux 15 000 habitants concernés.

En revanche la consultation du dossier mis en ligne sur le site du registre dématérialisé (RD) a été très importante, ainsi que le téléchargement de nombreuses pièces du dossier (9175 visiteurs et 7654 téléchargements).

La CE estime que les permanences se sont bien déroulées, en date et lieu conformément à l'arrêté, et dans de bonnes conditions de confort et de confidentialité. Le nombre de permanences fut suffisant ainsi que la durée de l'enquête. Il y a eu 90 entretiens lors des permanences pour 110 visiteurs, pratiquement tous sur rendez-vous pris sur le RD.

Les observations écrites sont au nombre de 108 dont 63 déposées sur le registre dématérialisé, 10 orales formelles retranscrites par la CE sur le RD, 32 sur les 2 registres papier LV1 et LV2, 2 courriers et 1 courriel. Les autres observations orales informelles ont été en grande majorité retranscrites par écrit par les intéressés et les autres ont été reprises à travers les questionnements de la CE dans son PV de synthèse.

Le RD a eu un réel succès avec 9175 visiteurs, de nombreuses consultations des dossiers et 7654 téléchargements de pièces du dossier. Cet outil a constitué, selon la CE, une aide importante pour l'information du public qui a confirmé sa grande utilité.

L'enquête s'est terminée sans incident le lundi 28 octobre 2024 à 16h00. La CCPO a déposé sur le RD les observations scannées des registres papier et des courriers en temps réel pendant l'enquête et les dernières observations juste avant la clôture. Le registre dématérialisé a été clôturé tout de suite par le président de la CE. Le RD ainsi que l'adresse électronique ont été clôturés automatiquement le 28/10/2024 à 16h00.

Après avoir analysé l'ensemble des observations et étudié le dossier, la CE a établi son procès-verbal de synthèse constitué d'un paragraphe « Généralités CCPO » et de 24 paragraphes « par commune ».

Il comporte les questions de la CE découlant des requêtes écrites et orales émises par le public (108) et de ses propres questionnements soit trente-sept questions « CE » pour les « généralités CCPO » et trente-neuf questions « CE » pour l'ensemble des « communes » (volume 2 annexe C).

Quelques observations sont en doublon et d'autres n'interpellent pas le projet, mais d'autres comportent plusieurs questionnements ce qui donne environ 90 sujets provenant du public, soit un total d'environ 166 sujets différents.

Il y a eu quelques observations des maires des communes de la CCPO, partie prenante du projet, qu'elles ont, pour 23 d'entre elles, approuvé sans observation (23 avis favorables des conseils municipaux sur le projet arrêté) et pour celle de Laroque-d'Olmes avec 3 réserves.

Ce procès-verbal a été adressé au responsable du projet, sous forme dématérialisée par messagerie électronique le dimanche 3 novembre 2024, et remis sous forme papier le mercredi 6 novembre 2024 lors de la réunion tenue au siège de la CCPO.

Le mémoire en réponse fut adressé à la CE dans le délai imparti de 15 jours, le 21 novembre à 17h36 par courriel et le protocole « WeTransfer » pour ses annexes. La tenue des délais est notable compte tenu de l'ampleur de ce PV de 72 pages comportant plus de 160 questions. La CCPO y a répondu de façon circonstanciée. Aucun questionnement n'est éludé et les réponses fournies par la CCPO sont de qualité et en grande majorité suffisamment justifiées, ce qui démontre sa forte motivation pour mener à bien cette enquête. Ce mémoire comporte des annexes qui seront déposés directement sur le site de la CCPO en même temps que le rapport de la CE.

Le PV de synthèse de la CE et le mémoire en réponse de la CCPO sont, pour une part, mis en annexe du rapport de la CE et pour le fond reportés et analysés exhaustivement et simultanément points par points au chapitre 5 du volume 1, avec pour chacun l'avis de la CE. La synthèse de ces avis figure ci-après dans ce volume 3 : conclusions motivées de la CE.

Le document « rapport et conclusions », établi par la CE à la suite de l'enquête publique en objet, est composé de 3 volumes. Le premier volume présente le projet avec ses 2 volets, relate le

déroulement de l'enquête, examine les observations recueillies et donne ses avis point par point. Le deuxième volume comporte les annexes (sauf celles du mémoire de la CCPO cf ci-avant) et le troisième volume donne ses conclusions motivées pour chacun des 2 volets de cette enquête.

Le 28 novembre 2024, le président de la CE transmet le rapport et ses conclusions motivées à la CCPO, autorité compétente pour organiser l'enquête : le fichier dématérialisé en format PDF par messagerie électronique et une édition papier originale par courrier RAR.

Le président de la CE adresse, simultanément, une copie du rapport et de ses conclusions motivées sous les deux formats à la présidente du tribunal administratif.

**La commission d'enquête estime que cette enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.**

Le 27 novembre 2024

Christian BAYLE



Gilbert PEDRA



Gérald BAUDE



## **1. Conclusions motivées et avis sur l'élaboration du PLUi**

Page vierge.

## 1. Le projet de PLUi

### 1.1. Généralités

Ce PLUi élaboré par la Communauté de Communes du Pays d'Olmes (CCPO) résulte d'une volonté d'harmoniser le développement et les règles d'urbanisme de ses vingt-quatre communes membres qui sont actuellement réglementées par deux PLU (Dreuilhe et Tabre), deux cartes communales (Lieurac et Roquefixade) et le Règlement National d'Urbanisme RNU pour les vingt autres.

Il est à noter que 5 communes (Bélesta, Lavelanet, Laroque-d'Olmes, Montségur et Villeneuve-d'Olmes) étaient réglementées par des POS devenus caducs le 27 mars 2017 du fait de la réglementation.

Cette élaboration lancée en 2017 a fait l'objet d'un premier dossier arrêté en décembre 2022 qui a été retravaillé par la CCPO pour un deuxième arrêt par le conseil communautaire du 10 avril 2024.

Ce projet a fait l'objet de nombreuses concertations avec les personnes publiques, les élus des communes membres et les habitants de la CCPO. Le registre de la première concertation comporte 61 observations et celui de la seconde, du 31 juillet 2023 au 15 octobre 2023, n'en comporte que 30, alors que le dossier du 1<sup>er</sup> arrêt était disponible sur le site de la CCPO, ce qui suggère un certain désintérêt des habitants et/ou un fort consensus pour le projet.

Le projet fut soumis à l'avis de l'Ae, des PPA et des conseils municipaux des communes membres dont les réponses ont été jointes au dossier d'enquête. Compte tenu des délais la CCPO n'a pas pu indiquer pour l'enquête publique de quelle façon ces avis seront pris en compte lors de l'approbation finale, ce qui est parfaitement légal.

La Commission d'Enquête (CE) a étudié le dossier du projet qui bien que volumineux contient toutes les informations permettant de comprendre le contexte environnemental, socio-économique et agricole du territoire marqué par la désindustrialisation des années 1970. Les objectifs poursuivis font l'objet du PADD. Les dispositions pour leur réalisation font l'objet du règlement, écrit et graphique, du document OAP et des différents atlas (changements de destination, emplacements réservés, petit patrimoine...). Ces derniers sont peu apparents car relégués dans le rapport de présentation soit en 1C, soit en annexe 1D.

La CE après avoir étudié le dossier, les avis des PPA et des communes, et l'ensemble des observations du public a établi un mémoire de questions et a produit son procès-verbal de synthèse. Ce procès-verbal a été communiqué au responsable du projet (RP : CCPO) pour qu'il puisse apporter ses éléments de réponse.

La CCPO a répondu aux questions de la CE dans son mémoire en réponse de façon complète et justifiée. Cela est analysé point par point dans le chapitre 5 du volume 1 avec d'une part

l'observation et le questionnement de la CE, et d'autre part la réponse de la CCPO (en bleu) et enfin l'avis de la CE (encadré).

Ce premier document d'urbanisme intercommunal de la CCPO applicable aux 24 communes dont la taille et le passé réglementaire (2 PLU, 5 POS, 2 cartes communales et 15 RNU) ne sont pas homogènes est globalement satisfaisant même si la CE estime que cette élaboration, qui est une première, comporte des erreurs et des faiblesses. Ce projet peut être amélioré comme elle l'indique par ses réserves et recommandations. La CE estime que la CCPO est sur la bonne voie pour une réelle homogénéisation des règles d'urbanisme de son territoire. Elle devra améliorer ce premier PLUi par des évolutions futures que la CE lui recommande de mener en forte concertation avec les élus et surtout avec les habitants et les propriétaires fonciers de ses communes.

La CE a constaté que la dimension intercommunale de la CCPO qui a pourtant plusieurs années d'existence n'était pas totalement acquise. Les communes conservent un certain attachement à leurs prérogatives. La CE estime qu'il y a des efforts à faire pour que tous s'approprient ce seul PLUi. Elle mesure pleinement toute la difficulté de l'exercice. Le projet de PLUi qui a été soumis à l'enquête est un bon début qui devra donc être conforté dans l'avenir en y associant davantage les habitants.

Pour ce faire il serait également favorable que la CCPO prône des fusions de communes, notamment les toutes petites qui n'ont plus qu'un rôle symbolique mais guère de pertinence opérationnelle. Tel par exemple que Raissac avec une population (2021) de 54 habitants voisine de Lavelanet 4 fois plus étendue et 111 fois plus peuplée ! La CE a ainsi constaté que la commune de Lavelanet, siège de la CCPO, qui représente près de la moitié de la population de la CCPO présente un développement territorial fortement contraint par la topographie du massif montagneux du Plantaurel. Cette contrainte géographique pourrait être contournée par une évolution urbaine « naturelle » à l'Est vers Saint Jean d'Aigues-Vives et l'Aiguillon, à l'Ouest vers Péréille et Raissac, alors qu'au nord, le second goulet de « l'Entounadou » constitue une butée naturelle de Dreuilhe qui devient la « banlieue » de Lavelanet. D'autres regroupements sont également envisageables. Cela fait l'objet d'une recommandation.

L'élaboration du PLUi est conforme à loi ALUR qui a transféré à l'intercommunalité la planification urbaine. Le règlement écrit est commun à toutes les communes. Cependant les atlas, les OAP et les plans des zonages restent largement imprégnés par une approche communale. Il appartiendra à la CCPO, à la faveur de ce premier exercice d'urbanisme intercommunal, de progresser dans son approche territoriale en veillant à ce que la prise en compte des problématiques communales puisse se conjuguer avec la stratégie définie au niveau communautaire. Cet effort exigera une action vigoureuse pour que l'association et la participation des populations aux réflexions communautaires en matière d'urbanisme progressent pour atteindre un même niveau dans toutes les communes, et notamment les plus reculées, telle Montségur, qui conservent une tendance individualiste.

La CE souligne que la CCPO a établi son PADD dans le respect de la loi Grenelle et d'un réel développement durable. La CCPO a effectué un effort considérable pour diminuer l'impact de l'urbanisation étalée conformément à la loi Climat et Résilience (LCR). Ainsi des zones « U »

constructibles ont été réduites, sans que l'on puisse avoir la certitude que la réduction d'une zone U ou AU se traduise par un gain réel équivalent de zone A ou N. Dans le projet il a été remarqué que des dents creuses en zones U ou des fonds de jardins ont été reclassées en A alors que ces terres ne reviendront pas à l'agriculture.

Cependant trop de rigidité dans une application technocratique de la consommation des ENAF peut nuire au développement d'un territoire ainsi que l'a indiqué le premier ministre Michel Barnier dans son allocution du 20 novembre 2024 au Sénat. Le gouvernement envisage de soutenir une proposition de loi visant à assouplir le dispositif « zéro artificialisation nette des sols » : « ce texte va nous permettre de faire des ajustements, des assouplissements, toujours avec pragmatisme, sur l'application du ZAN", qui vise à stopper l'étalement urbain d'ici à 2050 ... il faudra aussi nous assurer que l'objectif reste effectif". Il a demandé aux préfets de se saisir de la circulaire dite des 20% qui permet de donner des marges supplémentaires aux collectivités qui en ont besoin immédiatement.

Ainsi pour se conformer à la réalité du terrain et à l'égalité entre les propriétaires placés dans des conditions similaires, la CE a proposé dans ses avis des ajustements de certains zonages en continuité de zones urbanisées. Ces ajustements très limités ne remettent pas en cause la trajectoire ZAN adoptée par la CCPO.

La préservation de la biodiversité et de l'environnement naturel du territoire est présente dans le projet par les zonages A et N et leurs déclinaisons, quatre en zone agricole : A, Ask (skiable), AL (loisir tourisme), Atvb (trame verte et bleue) et cinq en zone naturelle : N, Nr (ENR), NL (loisir tourisme), NJ (jardins partagés) et Ntvb (trame verte et bleue). Il y a cependant des classements en « A » de hameau voire en « UJ » de zones urbaines ce qui est peu justifié eu égard au caractère rural de ce territoire.

La CE n'a pas trouvé pertinent le recours à l'excès d'OAP placées sur des dents creuses en zone urbaine, parfois pour des petites superficies de moins de 3000 m<sup>2</sup> et très souvent sans de réelles orientations. Certaines OAP projetées verront difficilement le jour car les propriétaires n'ont pas été consultés et y sont opposés ; un manque à gagner de logements pourrait s'en suivre.

De même la CE estime que le développement des énergies renouvelables est insuffisamment pris en compte par le PLUi. Si l'aspect paysager est important à préserver il ne doit pas être un facteur d'opposition à des projets qui participent également au développement durable du territoire tels que carrières, extension d'entreprises, densification urbaine, bâtis agricoles nécessaires aux exploitations, parcs photovoltaïques, tourisme etc...

## 1.2. Observations

La participation du public à cette enquête a été relativement faible pendant les permanences (90 entretiens) mais très importante sur le site internet du registre dématérialisé où l'on relève 9175 visiteurs.

La très grande majorité des observations déposées par le public et les sujets évoqués lors des entretiens pendant les permanences, portent sur des intérêts particuliers, souvent révélateurs d'une

problématique d'intérêt général, notamment lorsqu'ils mettent en évidence que le zonage n'est pas aussi impartial ou égalitaire qu'il devrait l'être ou lorsqu'il bride la constructibilité et la densification en zone urbaine par le truchement d'une zone A dont le caractère « agricole » n'est ni évident ni démontré. Il en est de même pour les servitudes, les ER, les EBC, les protections du patrimoine ou des paysages, les points de vue à conserver, les changements de destination et les OAP souvent mal justifiés et majoritairement introduits sans aucune information locale.

Les demandes de « constructibilité » de parcelles pour rétablir des droits passés sont majoritaires mais peu significatives en termes de superficie. Compte tenu des dispositions du code de l'urbanisme, des prescriptions du PADD et de l'appréciation de la légitimité de la requête, la CE a estimé que certains zonages instaurés par le PLUi étaient inappropriés.

La CE a constaté un manque d'homogénéité sur le territoire de la CCPO pour le zonage des « hameaux ». Certains ne comportant que 3 voire 2 bâtis sont en UA ou UB alors que la plupart comportant 5 à 10 bâtis sont classés en A sans que l'aspect agricole soit démontré. Ce type de zonage interdit toute densification de ces hameaux et le remplissage de ses dents creuses, ce qui est en contradiction avec le PADD. Il serait plus cohérent de créer un zonage UD spécifique aux hameaux tel l'ancien NH.

Il n'y a eu que très peu de demandes de changement de destination de bâtis agricoles alors que dans les hameaux classés en zone A l'utilisation de cet outil permettrait de produire des chambres d'hôtes ou des gîtes comme le prône le PADD. Cela découle probablement de la méconnaissance des habitants sur ce point important du code de l'urbanisme. L'atlas 1D2 recense 49 changements de destination ce qui semble faible pour ce territoire rural qui a des objectifs de développement du tourisme. La CE estime qu'il sera nécessaire que la CCPO mène des actions d'informations et de recensement en vue de la prochaine modification du PLUi car l'absence de « pastillage » interdit le changement de destination alors que sa présence en donne la possibilité tout en nécessitant l'approbation de la CDPENAF au cas par cas.

Il y a eu peu de contestations d'emplacements réservés, probablement par méconnaissance du public. Il n'y a pas obligation réglementaire pour que le porteur de projet informe les propriétaires de parcelles qu'il inscrit en emplacement réservé mais cela n'est pas interdit. La CE estime que cette opacité ne contribue pas à la réalisation des projets « d'intérêt général » que devraient recouvrir ces ER. La commission rappelle que la mise en place d'un ER doit répondre à un objectif précis suivant l'article L151-41 du code de l'urbanisme et que le propriétaire concerné a le droit de délaissement.

La CE constate que sur les 71 ER de l'atlas 1D3, 22 ER (30%) sont créés pour des aires de stationnement qui représentent au total 23 198 m<sup>2</sup> artificialisés, les surfaces allant de 4 668 m<sup>2</sup> à 25 m<sup>2</sup> (ER 47 à Leychert) sans répondre à un intérêt général réellement mesuré ou quantifié. D'autres ER fortement contestés interrogent également la CE. C'est le cas pour l'ER 11 (Laroque d'Olmes) de 9 007 m<sup>2</sup> partiellement viabilisé, ainsi qu'à Lieurac commune rurale de 184 habitants où est instauré sans aucune justification l'ER 48 de 7 727 m<sup>2</sup> pour des jardins partagés et l'ER 49 de 3 305 m<sup>2</sup> pour un espace loisir. La CE estime que les autres ER objet de l'atlas 1D3 semblent justifiés mais que leur réalisation sans l'accord du propriétaire nécessitera une déclaration d'utilité publique qui sera alors soumise à enquête.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues dans le PLUi manquent pour la plupart de justification. Là aussi les propriétaires concernés n'ont été ni informés ni associés alors que la plupart des OAP relève d'un aménagement d'ensemble. Il suffira donc qu'un propriétaire s'oppose à l'OAP pour que celle-ci ne puisse jamais se réaliser, ce qui empêchera toute densification du secteur telle l'OAP 24 dont l'accès se ferait à travers une propriété privée familiale en opposition avec le propriétaire concerné ; la dent creuse UB couverte par cette OAP ne pourra donc pas s'urbaniser en désaccord avec le PADD. La CE ne peut que s'opposer à ce loupé.

La CE a elle-même émis 75 questions sur des aspects plus généraux notamment le règlement écrit, la pertinence et la justification des zonages, OAP, ER ...

Trois communes de la CCPO ont déposé, par la voix de leur maire, des demandes de modification du projet pendant l'enquête publique.

La CE rappelle que toutes les communes de la CCPO ont participé à l'élaboration du projet et à son arrêt du 24 avril 2024 par leur vote en conseil communautaire dont elles font parties. Puis conformément à la réglementation tous les conseils municipaux ont été sollicités pour donner leur avis par délibération à prononcer sous 3 mois. Les communes de la CCPO ont donc eu le temps et les moyens d'émettre leurs observations.

- 20 communes ont donné un avis favorable sans observation par délibération de leur conseil municipal.
- 3 communes (Montségur, Péreille et Sautel) n'ayant pas délibéré dans le délai ont donné un avis favorable tacite sans observation.
- La commune de Laroque-d'Olmes a émis un avis favorable avec 3 réserves.

La commune de Laroque-d'Olmes par son observation RD n°33 ne fait que rapporter les réserves qu'elle avait émises. Les 2 autres communes demandent une adaptation du projet. C'est surprenant et pourrait être gênant sur le plan déontologique car ces demandes émises par un membre « porteur du projet » lors de l'EP n'ont pas été soumises aux avis des PPA. Elles ne font pas parties du dossier d'EP et sont peu, voire pas, visibles par le public. Cependant ces 2 demandes : n°76 du maire de Fougax et Barrineuf et n°04 du maire Freychenet ont été traitées par la CCPO et par la CE qui a estimé qu'elles étaient légitimes et sans impact sur l'EP (cf volume 1 chapitre 5).

La CE, après étude des réponses de la CCPO, s'est attachée à donner un avis impartial et homogène pour que les cas similaires soient traités de la même manière.

## **1.3. Conclusions**

### **1.3.1. La pertinence du projet PLUi**

La CE estime que le PLUi est un projet sérieux, efficace et cohérent qui a été réalisé, malgré les difficultés inhérentes à un tel projet, avec 24 communes très hétéroclites. Le projet a été impacté au cours de son élaboration par la Covid 19 et les changements d'équipes municipales en 2020. Il

a été partiellement repris entre 2023 et 2024. La CCPO s'est attachée à vouloir structurer son urbanisation et son développement dans l'intérêt général et en concertation avec les PPA. Cependant, la CE s'est montrée vigilante pour que des orientations parfois trop technocratiques voire idéologiques prennent en compte l'existant. La réalité du terrain telle la morphologie d'une parcelle ou les engagements passés ont aussi leur importance. La notion d'intérêt général doit être réellement effective et notamment tenir compte des intérêts particuliers qui doivent également être étudiés et protégés. Les avis de la CE dûment justifiés et motivés résultent d'une analyse bilancielle « avantages – inconvénients » pour chacun des points étudiés.

Le président de la CCPO a indiqué dans l'introduction de son mémoire en réponse au PV de synthèse de la CE quelles étaient ses valeurs et ses objectifs. Ils se retrouvent déclinés dans le PLUi et notamment dans son PADD :

*« 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. »*

### **1.3.2. Les améliorations à apporter au projet PLUi**

En premier lieu sur la forme il est nécessaire de fiabiliser les documents du PLUi. Il faudra améliorer le règlement graphique en dessinant clairement les limites communales et en indiquant les sections cadastrales. Le passage en PLUi serait l'occasion de cartographier le territoire de la CCPO par un carroyage global à la place d'une cartographie par commune. Il faudra mettre en évidence les atlas qui sont disséminés dans le dossier et notamment celui des arbres préservés inclus dans le rapport de présentation en 1C et les autres relégués en annexes du même rapport en 1D1 (potentiel identifiable), en 1D2 (changement de destination), en 1D3 (emplacement réservé) et en 1D4 (petit patrimoine). Ces atlas devront être corrigés des erreurs et oublis et dotés d'une table des matières. Il y a également des erreurs et coquilles à corriger dans le règlement écrit comme l'ont indiqué certaines PPA, notamment, le SDIAU du Conseil Départemental de l'Ariège. Toutes ces reprises d'oublis, d'erreurs et de coquilles font l'objet d'une réserve générale.

Sur le fond, le détail des améliorations demandées par la CE est explicité en volume 1 chapitre 5 et il n'est indiqué ci-dessous qu'une synthèse.

La CE recommande que l'atlas des ER comporte pour chacun une justification étayée de plusieurs lignes. Certains non justifiés sont inadaptés et la CE demande leur retrait par une réserve.

Les quelques demandes de changement de destinations du public sont acceptées par la CCPO qui en a également répertorié quelques nouveaux. Ils n'impactent pas l'activité agricole voisine et la CE y est favorable, ce qu'elle conforte par une recommandation. Ce pastillage est un préalable nécessaire qui devra se conjuguer le moment venu avec l'avis conforme de la CDPENAF sans certitude d'accord.

Les demandes de constructibilité ou de changements de zonages sont faibles en nombre et en superficie. La CCPO soucieuse de respecter avec rigueur la loi LCR en réduisant sa consommation des ENAF de 50% pour 2031, en a refusé certaines pour ce motif malgré des arguments que la CE estime légitimes. La souplesse proposée par le gouvernement et le sénat permet à la CE d'être favorable à ces ajustements modestes, ce qu'elle conforte par l'émission de réserves.

Les zones de densification sont très souvent instaurées à la parcelle ce qui ne semble pas répondre aux attentes du législateur pour un PLU et encore moins pour un PLUi. Par ailleurs ces zonages ont été placés sans une réelle étude du terrain comme le montre l'observation 39 qui demande sa suppression compte tenu de la topographie qui la rend impossible ; c'est évidemment soutenu par la CE et fait l'objet d'une réserve.

Les « points de vue à conserver » représentent un outil puissant qui est difficile d'utilisation tant pour leur instauration par la CCPO que pour la mesure de leur réel impact par un service instructeur des permis de construire comme indiqué par le SDIAU. La mise en œuvre de cet outil n'est pas décrite dans le dossier et ne semble pas résulter d'un processus bien défini avec des critères et une délimitation spatiale indéniables. Cet outil susceptible de créer des inégalités de traitement sera propice à des recours contentieux, il nécessite d'être parfaitement défini avant sa mise en service faute de quoi il créera une fragilisation juridique du PLUi. La CE est favorable à son report, ce qui fera l'objet d'une réserve.

Les OAP qui représentent un pan important du PLUi ont été toutes étudiées par la CE. En règle générale, malgré des descriptions et des modalités laconiques elles sont acceptables. Néanmoins certaines telles l'OAP 24 à Montferrier ou l'OAP 31 à Péreille sont irréalisables et la CE demande leur retrait par une réserve. A contrario la CCPO envisage à juste titre des redéfinitions légères de quelques OAP avant l'approbation du PLUi et surtout de mener une réflexion sur une OAP dédiée « mobilité » lors d'une évolution du PLUi, ce que la CE approuve.

### **1.3.3. Le bilan avantage et inconvénients du projet PLUi**

Le dossier présenté pendant l'enquête et les enjeux inhérents au projet, nécessitent au final de réaliser une démarche d'objectivation des nombreux et différents arguments.

Par l'analyse bilancielle qui suit, la CE a le souci de mettre en avant les avantages et les inconvénients du projet, afin d'identifier les points forts et les points faibles pour motiver son avis avec les réserves et les recommandations y afférent.

## **Avantages**

/ Le PLUi est un facteur de cohérence pour le développement et la cohésion du territoire constitué de 24 communes très différentes tant par leur taille que par leur organisation urbaine.

/ Le PLUi est cohérent avec les orientations stratégiques définies dans le PADD qui porte l'accueil de nouveaux habitants, la relance d'un développement économique mis à mal dans les années 1970/1980, la protection et la valorisation de son milieu naturel montagnard du massif du Plantaurel.

/ Le PLUi constitue un cadre juridique unique applicable à toutes les communes de la CCPO pour la mise en œuvre d'un urbanisme moderne devant concilier le développement du territoire en protégeant l'environnement et le patrimoine, en préservant l'agriculture et en améliorant la qualité de vie des habitants.

/ Le PLUi montre un engagement réel en matière de sobriété foncière. Le recensement des friches et leur requalification participent de cette volonté de sobriété.

/ La réelle prise en compte de la loi LCR pour une réduction de la consommation des zones ENAF avec un phasage de la réalisation des OAP.

/ Le PLUi a été soumis au public par une enquête publique de 39 jours qui a été annoncée par la CCPO non seulement par les mesures réglementaires mais également par de nombreuses mesures de publicité complémentaires. Le nombre relativement faible des observations, 108 pour une communauté de communes de 15000 habitants, malgré les 9175 visiteurs du registre dématérialisé et les 7654 téléchargement de pièces du dossier montre un consensus général.

/ Le PLUi répond à un réel besoin de maîtrise de l'urbanisation en remplaçant l'absence de document d'urbanisme dans les 20 communes assujetties au RNU, dont les 4 plus importantes qui regroupent plus des deux tiers des habitants de la CCPO.

/ Le PLUi permettra de maîtriser l'étalement urbain de l'ensemble du territoire de la CCPO avec une cohérence globale que ne permettait pas le RNU, les 2 PLU et les 2 cartes communales existantes.

/ Le PLUi permet de mettre en place une réglementation unique pour toutes les communes de la CCPO avec notamment des prescriptions destinées à préserver les paysages et prendre en compte la trame verte et bleue avec des classements Atvb et Ntvb ;

/ Le PLUi remplacera avantageusement les cartes communales de Lieurac et Roquefixade, documents rudimentaires.

/ Le PLUi permet de piloter dans le temps l'aménagement de ce territoire qui actuellement ne relève pas d'un SCoT.

## **Inconvénients**

/ Le PLUi souffre d'avoir été trop longtemps en chantier ce qui semble avoir démotivé les habitants, d'autant plus que le travail préparatoire a été impacté par la Covid 19 et les changements des équipes municipales en 2020 constituant le conseil communautaire.

/ Le PLUi ne prend pas suffisamment en compte le développement des énergies renouvelables et des carrières.

/ L'implication de certaines communes semble faible ce qui pourrait se traduire par un défaut d'appropriation du PLUi par les habitants.

/ Les OAP sont pour la plupart assorties de schémas d'aménagement succincts et manquent de justifications. L'absence de concertation avec les propriétaires concernés est très regrettable car il y aura des blocages et des absences de réalisation notamment lorsque l'OAP relève « d'un aménagement d'ensemble ».

/ Les atteintes à la propriété privée et notamment la dévalorisation de parcelles constructibles qui résultaient d'engagements du pouvoir public sont quelques fois disproportionnées eu égard à l'intérêt général et ne relèvent donc pas d'une utilité publique.

/ Les réductions de zones constructibles au profit de la zone A sont parfois déconnectées de la réalité du terrain et des engagements communaux passés.

/ Le zonage en A de nombreux hameaux est inadapté à l'usage et interdit leur densification et les possibilités de gîtes ruraux par l'absence de pastillage.

/ Les questions d'alimentation en eau potable dans certaines communes sont insuffisamment étudiées. Il en est de même des zones de captage des sources très nombreuses sur le territoire.

/ Les PPA ont émis des avis favorables avec néanmoins des observations négatives. La MRAe a donné un avis tacite sans observation.

/ Le PLUi nécessitera d'être revu et corrigé après un temps d'apprentissage notamment au niveau du règlement écrit, du pastillage, de la densification et des OAP. Il devra être réétudié dans le cadre de la consommation des zones ENAF en tenant compte de la morphologie du terrain et probablement d'un meilleur équilibre entre les communes.

/ La consommation d'espaces ENAF est déséquilibrée au détriment de la commune centre, Lavelanet, qui ne pourra pas assumer ses missions de centralité essentielles à la relance économique du territoire et au développement associé de ses services publics de proximité en milieu rural.

/ La consommation d'espaces pour la réalisation d'aires de stationnement est encore trop importante (2,4 hectares) notamment, dans les hameaux ou les très petites communes. La CCPO privilégie la voiture dans son usage individuel au détriment des ENAF.

/ Le potentiel de constructibilité de logements et d'établissements publics d'intérêt communautaire est insuffisant pour la commune de Lavelanet (6000 habitants dans la CCPO de 15000 habitants) qui doit assumer des missions de centralité.

### **1.3.4. Conclusion et avis de la commission d'enquête pour l'élaboration du PLUi**

En conclusion le PLUi est un point de passage obligé pour l'aménagement de ce territoire. La CE considère que le projet proposé affiche un bilan avantages/inconvénient qui est globalement et de façon importante en faveur des avantages, notamment du fait des ajustements qu'elle préconise par ses réserves et ses recommandations pour réduire de nombreux inconvénients. La recommandation REC1 regroupe toutes les propositions de la CCPO que la CE approuve.

Il serait judicieux que la CCPO obtienne de ses communes la délégation de compétence pour l'instruction de toutes les autorisations d'urbanisme y compris des permis de construire.

Dans ce cas, la délivrance des permis et des autres actes relève de la compétence du président de l'EPCI au nom de cet établissement, étant précisé que le maire doit donner son avis sur chaque demande de permis et chaque déclaration préalable. Cette délégation de compétence permettrait à la CCPO une mise en œuvre concrète de son PLUi et lui donnerait l'expérience essentielle pour les évolutions nécessaires et souhaitables de son document d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols de son territoire, cela fait l'objet d'une recommandation.

La CE estime que la CCPO doit, dès la validation du PLUi, mettre en œuvre un processus de recueil des améliorations possibles en concertation avec les communes (élus et habitants) afin de préparer sa modification. Après un temps d'apprentissage il y aura à prendre en compte ces ajustements ainsi que la réalisation et la programmation de la consommation des ENAF en fonction de la réalité du terrain. Enfin le PLUi devra certainement être mis en compatibilité après l'approbation du SRADDET prévu en 2028.

La CCPO devra également tenir compte des observations des PPA sans pour autant renoncer à ses objectifs et à ses orientations politiques voulues par le conseil communautaire.

Afin d'améliorer ce projet, la CE estime que certains points méritent d'être ajustés ou amendés comme explicité ci-avant. Ils font l'objet de réserves et de recommandations. Ces réserves et ces recommandations relèvent toutes de l'autorité du responsable du projet la CCPO. Leur prise en compte n'engendrera pas des modifications substantielles du projet et n'interférera pas sur son équilibre général. Quelques-unes sont d'ores et déjà acceptées par le responsable du projet conformément aux engagements qu'il indique dans son mémoire en réponse, mais elles nécessitent toutes d'être formalisées dans la conclusion pour assurer la sécurité juridique de l'EP.

La commission d'enquête, pour se forger une opinion et donner un avis circonstancié, a étudié le dossier du projet et l'ensemble des observations du public. Elle a établi un mémoire de questions qui a été inclus dans le procès-verbal de synthèse. Ce procès-verbal a été communiqué au responsable du projet pour qu'il puisse apporter ses éléments de réponse. Le responsable du projet a répondu pour une part aux questions de la commission d'enquête dans son mémoire en réponse, intégré en ajout dans le PV de synthèse.

⇒ considérant que le dossier présenté à l'enquête publique contient toutes les pièces réglementaires et informations permettant d'apprécier le projet, notamment le rapport de présentation avec ses atlas, le PADD, le document décrivant les OAP, le règlement écrit et graphique, l'avis tacite de la MRAe, les avis tous favorables avec observations des PPA, les avis tous favorables des communes membres ;

⇒ considérant le déroulement régulier de l'enquête publique ;

⇒ considérant que la durée de l'enquête publique de 39 jours, les 6 permanences (soit 36 heures de permanence et 63h/CE) et les 90 entretiens ont permis d'effectuer une bonne consultation du public ;

⇒ considérant que le registre dématérialisé de la société Préambules a parfaitement assuré ses fonctions de mise à disposition du public ; le dossier, les observations (dépôt et consultation) et les prises de rendez-vous pour les entretiens lors des permanences ;

⇒ considérant que le dossier soumis à l'enquête publique est complet et qu'il a permis la bonne information du public ;

⇒ considérant que la publicité de cette enquête, tant légale que complémentaire, a été réalisée correctement par la CCPO et l'ensemble des communes ;

⇒ considérant que la procédure d'élaboration du projet de ce PLUi avec les phases de concertation, les réunions publiques et les réunions avec les PPA a été bien menée ;

⇒ considérant que le projet répond aux objectifs annoncés dans le PADD ;

après avoir réalisé l'analyse approfondie des observations émises par le public et par la commission d'enquête, la rédaction d'un PV de synthèse comportant toutes ses questionnements, l'étude du mémoire en réponse du responsable du projet, tel que cela est transcrit au chapitre 5 du volume 1 de son rapport ;

après avoir établi par un bilan « avantages et inconvénients » qui montre que les aspects positifs du projet sont prépondérants ;

la commission d'enquête estime que ce projet est recevable avec certains points indiqués ci-avant, susceptibles d'être améliorés et qui font l'objet de réserves et de recommandations ;

**La commission d'enquête, en toute indépendance et à l'unanimité, émet un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes (CCPO), avec les six réserves et les quatorze recommandations suivantes :**

## Réserves

RES1 : Modifier et corriger toutes les erreurs, oublis et coquilles des divers documents du PLUi conformément aux remarques de la commission d'enquête et de certaines PPA (notamment CE-GEN-OAP01, CE-GEN-REG01, CE-RA01, ...).

RES2 : Sursoir à l'instauration des « points de vue à conserver » (CE-GEN-OAP03).

RES3 : Emplacements réservés :

- Revoir les réels besoins de la CCPO en emplacements réservés et mettre à jour l'atlas 1D3 en indiquant pour chaque ER ses justifications détaillées (CE-GEN-REG02).
- Retirer l'ER6 à Ilhat (108 et CE-UL01).
- Retirer l'ER11 à Laroque d'Olmes (50 – 80)
- Retirer l'ER50 à Lieurac (90 – 91 – 103 – 105 – 106).
- Retirer l'ER48 à Lieurac (93).

RES4 : Donner suite aux demandes de zonages approuvées par la CE :

- Classer en UB2 la parcelle B141 à Dreuilhe (73).
- Classer en UA les parcelles AB131 et AB133 à Fougax et Barrineuf (55).
- Classer en UB les parcelles 79-80-81-82-104-122-1242 à Laroque-d'Olmes (24–63–64).
- Classer en UB une partie de la parcelle C1243 afin de régulariser la rue Lamartine à Laroque-d'Olmes (69 – 88 – 95).
- Classer en AU les parcelles C1801 et C1803 à Laroque-d'Olmes (50-80).
- Classer en UB les parcelles A2880 et A2882 à Lieurac (15)
- Classer en UB une partie de la parcelle A2351 à Montferrier (07).

RES5 : Retirer les OAP irréalisables, mal définies ou dangereuses suivantes :

- OAP 24 à Montferrier (41).
- OAP 31 à Péreille (10).

RES6 : Retirer la spécification de densification : parcelle A289 à Saint-Jean-d'Aigues-Vives (39).

## Recommandations

REC1 : Actualiser le PLUi avec les modifications proposées par la CCPO et approuvées par la commission d'enquête comme suit :

- Modifier le règlement écrit pour favoriser en A l'implantation d'installations photovoltaïques (CE-GEN-REG07), pour ajouter la sous-section UF1a et la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » en UC2 (33).

- Classer en UL le parking existant en pied du château de Montségur (58).
- Classer en UB une partie de la parcelle A1148 à l'Aiguillon (46).
- Réétudier l'OAP 9 à l'Aiguillon (CE-AI01).
- Pastiller la ferme à Le Calhol d'en Bas à Bélesta (02).
- Classer en UB une partie de la parcelle A460 à Bélesta (71).
- Classer en UB1 une partie des parcelles 1105 et 1099 à Bélesta (96)
- Classer en UL la parcelle AS151 à Bélesta afin de prendre en compte une place PMR sur le parking de la fontaine de Fontestorbes (CE-BA04).
- Classer en UB2 les parcelles A1570 et A1571 à Dreuilhe (94 – 97 – 98)
- Diminuer l'OAP 7 et réintégrer l'OAP 9 à Fougax et Barrineuf (17 – 20 – 76).
- Rectifier l'erreur en supprimant « patrimoine paysager à protéger » sur la parcelle 011 à Fougax et Barrineuf (70).
- Classer en A les parcelles A344, A3606, A3495, A1982, A1983 à Ilhat (108).
- Classer en UB la parcelle C1980 à Laroque-d'Olmes (38).
- Classer en UBI les parcelles du secteur « Le Pardo » B2186, B1133, B157, B2187, B1470, 1173, 1174, B2188 à Lavelanet (09 – 51 – 52 – 54 – 59 – 74 - 81).
- Classer en UB la parcelle A371 à Lavelanet (60).
- Classer en UB les parcelles OB3832 et OB3833 à Lavelanet (61).
- Classer en UB les parcelles OD410, 413, 414 à Lavelanet (62).
- Classer en UB les parcelles 6242, 6535, 6633, et 2544 à Lavelanet (CE-LV01).
- Classer en UB le hameau (chemin des rives de Bénaix) à Lavelanet (CE-LV02).
- Classer en UB suite à étude, certaines parcelles situées en continuité de la zone urbaine à Lavelanet CCPO (CE-LV03).
- Supprimer la prescription paysagère au sud des parcelles 1592 et 1204 à Leychert (34-49).
- Régulariser l'emprise de la route sur les parcelles A1449 et 1450 à Leychert (48).
- Modifier l'OAP 22 à Leychert (78).
- Pastiller le bâtiment de la parcelle A1870 (99).
- Classer en N les fonds de parcelles avenue St Barthélémy à Montferrier (77).
- Étudier les sujets évoqués pour Montségur suivant les propositions de la CCPO (44).
- Mener une réflexion sur le zonage du hameau de Péreille d'en Haut comme proposé par la CCPO (CE-PE01).
- Pastiller les bâtis du hameau de Baragnou à Nalzen (CE-NA01).

REC2 : Prévoir une possibilité de déroger aux marques de densification en cas d'une impossibilité topographique avérée (CE-GEN-DI07).

REC3 : Mettre en chantier dès l'approbation du PLUi son évolution afin de l'optimiser (CE-GEN-PADD04).

REC4 : Avoir des objectifs plus ambitieux pour le développement des énergies renouvelables (83).

REC5 : Intégrer la sous-destination « entrepôts » dans les zones A (CE-GEN-REG09).

REC6 : Redessiner l'OAP n°2 à Bélesta en concertation avec les propriétaires (22 – 53).

REC7 : Pastiller les bâtis en ZA13, 17, 18, 19, 20 et/ou modifier le règlement pour développer les possibilités touristiques en zone A à Laroque-d'Olmes (25 – 26).

REC9 : Classer en UL la parcelle A1871 à Lieurac (99).

REC10 : Vérifier le classement des parcelles 3208 et 3209 à Lieurac pour un éventuel classement en U si les arguments des requérants sont avérés (107).

REC11 : Étudier la problématique de l'exploitation agricole à Montferrier (101 – 104).

REC12 : Réétudier les OAP 36 et 37 de Tabre qui paraissent surdimensionnées (CE-TA06).

REC13 : Étudier la fusion de certaines communes de la CCPO.

REC14 : Assumer pleinement l'instruction des documents d'urbanisme au sein des services communautaires de la CCPO.

Nota : Dans la parenthèse qui suit chaque réserve ou recommandation il est indiqué soit un questionnement spécifique de la CE soit un nombre représentant le numéro de l'observation du registre dématérialisé.

Le 27 novembre 2024

Christian BAYLE



Gilbert PEDRA



Gérald BAUDE



## **2. Conclusions motivées et avis sur l'abrogation des 2 cartes communales**

Page vierge

## **L'abrogation de 2 cartes communales (Lieurac et Roquefixade).**

Le projet du PLUi de la CCPO concerne 24 communes dont 2 pour lesquelles le document d'urbanisme actuellement en vigueur est une carte communale. La réglementation précise que lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'un PLUi, il est conseillé de les abroger.

La proposition de loi qui a été examinée par la commission économique du Sénat le 27 janvier 2021 visant à sécuriser et faciliter la transition des cartes communales n'a pas eu de suite à ce jour.

La procédure d'abrogation est la suivante :

- Prendre une délibération proposant l'abrogation de la carte
- Faire passer le dossier d'abrogation en enquête publique avec le PLUi
- Prendre une délibération approuvant l'abrogation de la carte

Aucun formalisme autre que la mention de l'abrogation dans l'intitulé de l'enquête publique, ce qui est le cas de cette enquête, n'est exigé par la législation. Il revient à la commission d'enquête d'émettre son avis en cohérence avec celui qu'elle a donné sur le bien-fondé du PLUi proposé par l'intercommunalité à laquelle appartiennent ces communes. Ainsi l'avis donné et le bilan avantages/inconvénients relatif au projet de PLUi est applicable en partie à l'abrogation des cartes communales.

Aucun document spécifique n'est requis dans le dossier d'enquête publique, cependant la CCPO a établi une note en date du 9 septembre 2024 signée par le président de la CCPO « dossier « abrogation des cartes communales » explicitant cette nécessaire abrogation compte tenu de la réglementation.

L'enquête publique relative au PLUi de la CCPO s'est déroulée en conformité avec la réglementation et a été soumise pour examen à l'autorité environnementale, aux personnes publiques associées et aux communes membres de la CCPO. Il n'y a eu aucune observation concernant l'abrogation de ces 2 cartes communales. De même le projet a été soumis à l'avis du public qui n'a émis aucune observation, tant, lors des permanences tenues, que par les observations déposées

Considérant que la commission d'enquête est favorable, avec des réserves et des recommandations, (cf. point 1 ci avant) au projet d'élaboration du PLUi de la CCPO comprenant ces 2 communes,

Considérant que le PLUi et la carte communale ne peuvent coexister sur un même territoire (Conseil d'État, avis du 28 novembre 2007, n° 303421) ;

**La commission d'enquête, en toute indépendance et à l'unanimité, émet un avis favorable au projet d'abrogation des 2 cartes communales des communes de Lieurac et de Roquefixade du département de l'Ariège (09).**

Le 27 novembre 2024

Christian BAYLE



Gilbert PEDRA



Gérald BAUDE

