

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MIREPOIX

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PORTANT SUR
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS
DE MIREPOIX
ET L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE BESSET

Du 17 mai au 19 juin 2021

RAPPORT D'ANALYSE DE LA COMMISSION d'ENQUÊTE

COMMISSION D'ENQUETE :

Michel AZIMONT, président

Jean-René ODIER, membre

Jacques SEGUIER, membre

Nombre de pages : 158

12 août 2021

Référence TA : E 20000026/31

SOMMAIRE

1. GENERALITES	6
1.1. PREAMBULE	6
1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
1.3. LE CADRE JURIDIQUE	7
1.4. CONTEXTE, NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	7
1.5. DOSSIER D'ENQUETE	8
1.5.0 A. Documents relatifs à l'enquête publique	9
1.5.1. B. Documents relatifs au PLUi (dossier élaboré par « Atelier actu terre vive »)	9
1.5.1.1 B.1. Résumé non technique (dissocié du dossier d'arrêt pour l'enquête publique)	9
1.5.1.2 B.2. Avis émis sur le dossier de PLUi arrêté	9
1.5.1.3 B.3. Dossier de PLUi arrêté par délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2019	9
1.5.1.4 B.4. Porter à connaissance complémentaire de l'Etat en date du 18 février 2020 (postérieur à l'arrêt du PLUi)	9
1.5.1.5 B.5. Pièces complémentaires demandées par la commission d'enquête	10
1.5.2. C. Documents relatifs à l'abrogation de la carte communale de Besset (dossier élaboré par « Atelier actu terre vive »)	10
1.5.2.1 C.1. Dossier approuvé de la carte communale	10
1.5.2.2 C.2. Notice relative à l'abrogation de la carte communale de Besset	10
1.5.3. PPA consultées lors de l'élaboration de la carte communale et réponses	10
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
2.1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	11
2.2. ORGANISATION DE L'ENQUETE	11
2.2.1. Période de l'enquête	11
2.2.2. Conditions de réception du public	11
2.2.3. Contacts préalables, visite des lieux	11
2.2.4. Modalités de consultation du dossier de l'enquête	11
2.2.5. Permanences de la commission d'enquête	12
2.2.6. Mesures de publicité de l'enquête	13
2.2.6.1. Affichage	13
2.2.6.2. Insertion dans la presse	14
2.3. CONCERTATION PREALABLE	14
2.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	15
2.5. INCIDENTS AU COURS DE L'ENQUETE	15
2.6. CLIMAT DE L'ENQUETE	15
2.7. CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS	15
2.8. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	15
3. ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	16
3.0 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES / PLUi	16
3.0.1 Avis de la CCI de l'Ariège	17
3.0.2 Avis du Conseil Département de l'Ariège - (C.A.U.E)	17
3.0.3 Avis du Conseil Département de l'Ariège - (Direction des Routes Départementales)	17
3.0.4 Avis du Conseil Département de l'Ariège - (D.A.M.E.)	17
3.0.5 Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ariège	18
3.0.6 Avis de la DDT – Service Aménagement Urbanisme et Habitat	18
3.0.7 Avis de la DREAL Occitanie - MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)	18
3.00 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES / CARTE COMMUNALE DE BESSET	19
3.00.1 AVIS de la DDEA, SAUH (Service Aménagement Urbanisme et Habitat)	20
3.00.2 Avis de la DDEA, Unité Territoriale	20
3.00.3 Avis du Conseil Général, DPC	20
3.00.3 Avis du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)	20

3.1 ANALYSE DU PROJET ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE DOSSIER PLUi.....	20
3.1.1 <i>Rapport de présentation</i>	20
3.1.1.1 L'état initial de l'environnement, pièce 1A.....	20
3.1.1.2 Le diagnostic socio-économique, pièce 1B.....	21
3.1.1.3 Le rapport de justification, pièce 1C.....	22
3.1.2 <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i>	23
3.1.3 <i>Règlement écrit et graphique</i>	24
3.1.3.1 Le règlement graphique	24
3.1.3.2 Le règlement écrit	24
3.1.3.3 La cohérence du Règlement	24
3.1.3.4 La complétude du Règlement	25
3.1.3.5 La constructibilité des zones urbaines.....	25
3.1.3.6 La mixité des fonctions.....	26
3.1.3.7 La constructibilité en zones agricoles et naturelles.....	26
3.1.3.8 La préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et des boisements remarquables	27
3.1.4 <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	27
3.2 ANALYSE DU PROJET ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE DOSSIER ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE BESSET	28
3.2.1 <i>Procédure</i>	28
3.2.2 <i>Composition du dossier d'enquête publique</i>	29
3.2.3 <i>Contenu et objectifs de la carte communale de Besset</i>	29
3.2.4 <i>Analyse comparée de la carte communale de Besset et du projet de PLUi concernant la commune de Besset</i>	30
3.2.4.1 Concernant la production de logements.....	30
3.2.4.2 Concernant la qualité de l'aménagement	30
3.2.4.3 Concernant la préservation du patrimoine naturel.....	31
3.2.4.4 Concernant la préservation des espaces naturels et agricoles.....	31
3.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS, POSITION DE LA CCP MIREPOIX, COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D' ENQUETE	33
3.2.1. <i>Réception du public</i>	33
3.2.1.1. Permanence du lundi 17 mai 2021.....	33
3.2.1.2. Permanence du mercredi 26 mai 2021	33
3.2.1.3. Permanence du mercredi 02 juin 2021	33
3.2.1.4. Permanence du samedi 12 juin 2021	33
3.2.1.5. Permanence du jeudi 17 juin 2021.....	34
3.2.2. <i>Observations du public</i>	34
3.2.1.0. CCPM en général, sans affectation communale.....	34
3.2.1.1. Aigues-vives.....	38
3.2.1.2. Belloc.....	38
3.2.1.3. Besset	47
3.2.1.4. Camon	47
3.2.1.5. Cazals les Baylès	51
3.2.1.6. Coutens	52
3.2.1.7. Dun.....	53
3.2.1.8. Esclagne.....	65
3.2.1.9. La Bastide de Bousignac	68
3.2.1.10. La Bastide sur l'Hers	68
3.2.1.11. Lagarde.....	71
3.2.1.12. Lapenne	72
3.2.1.13. Le Peyrat.....	72
3.2.1.14. Lérans.....	75
3.2.1.15. Limbrassac.....	80
3.2.1.16. Malegoude	81
3.2.1.17. Manses	82
3.2.1.18. Mirepoix	83
3.2.1.19. Montbel.....	103
3.2.1.20. Moulin Neuf	107
3.2.1.21. Pradettes	108
3.2.1.22. Régat	109
3.2.1.23. Rieucros.....	109
3.2.1.24. Roumengoux	113
3.2.1.25. Saint Félix de Tournegat.....	120

3.2.1.26. Saint Julien de Gras Capou	121
3.2.1.27. Saint Quentin la Tour	121
3.2.1.28. Sainte Foi	122
3.2.1.29. Teilhet	122
3.2.1.30. Tourtol.....	123
3.2.1.31. Troye d’Ariège	125
3.2.1.32. Vals.....	125
3.2.1.33. Viviers	125
3.2.2. Observations de la commission d’enquête	126
3.2.2.1 S’agissant de la CCI de l’Ariège	126
3.2.2.2 S’agissant du Conseil Département de l’Ariège - (C.A.U.E)	126
3.2.2.3 S’agissant du Conseil Département de l’Ariège - (Direction des Routes Départementales)	127
3.2.2.4 S’agissant du Conseil Département de l’Ariège - (D.A.M.E.)	127
3.2.2.5 S’agissant de la Chambre d’Agriculture de l’Ariège.....	128
3.2.2.6 S’agissant de la DDT – Service Aménagement Urbanisme et Habitat	128
3.2.2.7 S’agissant de la DREAL Occitanie - MRAe	130
3.2.2.8 Questions complémentaires	131
3.2.2.9: S’agissant de la CC Besset - DDEA, SAUH (Service Aménagement Urbanisme et Habitat)	132
3.2.2.10: S’agissant de la CC Besset - DDEA, Unité Territoriale	132
3.2.2.11: S’agissant de la CC Besset - Conseil Général, DPC.....	132
3.2.2.12: S’agissant de la CC Besset - (CAUE)	133
3.2.2.13: S’agissant de la CC Besset - Suite des études à la réunion de présentation aux P.P.A	133
3.2.2.14: S’agissant de la programmation de l’OAP SA2 à Mirepoix	133
3.2.2.15: S’agissant de la constructibilité en zone d’aléa faible au PPRN.....	134
3.2.2.16: S’agissant de la zone AUa de Teilhet	134
3.2.2.17: S’agissant de la zone AU à Besset.....	134

4. ANNEXES	137
ANNEXES A	138
A.1. <i>Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 13 mars 2020</i>	139
A.1b. <i>Décision complémentaire du Tribunal Administratif de Toulouse du 31 mars 2021 ...</i>	139
A.2. <i>Arrêté du Président de la CCP Mirepoix du 23 avril 2021, relatif à la prescription de l'enquête publique unique.....</i>	140
ANNEXES B :	141
B.1. <i>Affiche.....</i>	142
B.2a. <i>Première insertion dans la Dépêche du Midi</i>	143
B.2b. <i>Première insertion dans la Gazette ariègeoise</i>	144
B.3a. <i>Seconde insertion dans la Dépêche du Midi</i>	145
B.3b. <i>Seconde insertion dans la Gazette ariègeoise</i>	146
B.4. <i>Certificat d'affichage</i>	147
B.5. <i>Publicités complémentaires.....</i>	148
ANNEXES C :	149
C.1. <i>La CCP Mirepoix en quelques chiffres</i>	150
ANNEXES D :	151
D.1. <i>Procès verbal de synthèse</i>	152
D. 2. <i>Mémoire en réponse de la CCP Mirepoix.....</i>	153

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Conformément à l'article L123-6 du code de l'Environnement, la présente enquête publique unique, qui regroupe 2 objets (élaboration du Plan Local d'Urbanisme inter-communal de la Communauté de Communes du Pays de Mirepoix (PLUi) et abrogation de la carte communale de Besset), fait l'objet d'un rapport unique de la commission d'enquête et de conclusions motivées séparées au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

La présente pièce présente le rapport de la commission d'enquête.

Les conclusions motivées au titre de l'enquête sur l'élaboration du PLUi de la CCP Mirepoix, de l'enquête concernant l'abrogation de la carte communale de Besset, figurent chacune dans des documents séparés.

1.2. Objet de l'enquête publique

La Communauté des Communes du Pays de Mirepoix (CCPM) est constituée de 33 communes qui couvrent 32 875 hectares, et est habitée par 10 522 personnes ; elle est née le 01 janvier 2014, le 30 décembre 2015 elle a décidé l'élaboration d'un PLUi, du fait d'une longue durée de gestation, aujourd'hui 19 communes sont régies par le RNU, 1 par un carte communale et seulement 13 disposent d'un PLU. L'objectif est de retrouver la souveraineté en matière d'urbanisme et de doter la communauté d'un plan d'urbanisme cohérent à l'échelle de ses 33 communes.

Le PLUi traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la vision des élus pour leur territoire.

Les lois Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont fait évoluer le PLUi en renforçant, notamment, les exigences en matière :

De consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

De capacités de densification des zones déjà urbanisées et de leurs possibilités de mutation ;

De gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières ;

De liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existants ou programmés ;

De mutualisation des capacités de stationnement des parcs ouverts au public ;

De préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

La volonté de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue par la loi SRU et renforcée par les lois Grenelle et ALUR, doit pousser les élus à privilégier, pour le développement de leurs communes, le renouvellement urbain, la densification des zones déjà urbanisées et des formes urbaines plus compactes, avec des fonctions diversifiées, dans les secteurs à urbaniser.

Dans ce contexte, une urbanisation plus qualitative doit émerger et oblige les règlements des PLUi à privilégier, à tout le moins ne pas bloquer, des projets d'aménagement plus denses et favorisant la prise en compte du développement durable dans la construction, tout en restant cohérent avec les formes urbaines et architecturales environnantes.

Cette évolution vers le PLUi est menée dans le cadre de la procédure prévue par les articles L153-33, L153-19 et L153-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la CCPM doit conduire l'abrogation de la carte communale de Besset.

La loi du 12 juillet 1983 prévoit que les opérations de planification urbaine, considérées comme affectant nécessairement l'environnement, doivent être soumises à la procédure de l'enquête publique, conformément, notamment, aux articles L123-9, L123-10 et R123-9 du code de l'environnement.

La procédure « d'enquête publique » a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information, et d'assurer la prise en compte de l'intérêt des tiers.

1.3. Le cadre juridique

Les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement sont régies par le Code de l'Environnement, articles R123-1 à R123-23.

Les articles R.123-7 à R.123-23 du Code de l'Environnement prévoient les formes dans lesquelles le document est soumis à enquête publique.

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique sont fixés au chapitre III, titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

C'est dans le cadre de cette réglementation que Monsieur le Président de la CCP Mirepoix a demandé par courriers des 03 mars 2020 et 30 mars 2021 à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique, avec 2 objets.

Le présent rapport établi par la commission d'enquête, concerne l'organisation et les projets soumis à enquête.

1.4. Contexte, nature et caractéristiques du projet

La CCP Mirepoix est située au Nord Est du département de l'Ariège, lequel département pour la période la plus peuplée a connu 270 000 habitants, elle remonte aux années 1840, depuis lors il y eut décroissance continue pour atteindre environ 150 000 habitants vers les années 1960 ; quelques chiffres qui caractérisent la CCPM

Le point le plus bas est à Lapenne, 244m, le plus haut à Labastide sur l'Hers, 721m ; la plus petite commune est Régat avec 216 ha, la plus grande Mirepoix avec 4728 ha ; la moins peuplée Sainte Foi avec 27 habitants, la plus peuplée Mirepoix avec 3130 habitants, la densité la plus faible est pour Montbel et Lapenne avec 6 habitants au km², la plus forte pour Labastide sur l'Hers avec 141 habitants au km².

(Voir Annexe C1)

La délibération 2015-104 du 30 décembre 2015 qui a prescrit l'élaboration du PLUi en a défini ainsi les objectifs :

La procédure d'élaboration du PLUi de la CCPM a pour objets :

Reconquérir les centres bourg ;

Garantir l'intégration des nouvelles zones d'urbanisation ;

Préserver l'espace agricole ;

Modérer la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques ;

Préserver et valoriser les paysages ;

Contrôler l'étalement urbain ;

Favoriser la mixité sociale ;

Diversifier l'offre en logements ;

Diminuer les obligations de déplacements ;

Encourager l'installation et l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie ;

Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;

Préserver et restaurer les continuités écologiques ;

Améliorer les prescriptions sur les performances énergétiques et environnementales ;

Maintenir et valoriser les activités agricoles ;
Assurer la cohérence des activités industrielles, artisanales et commerciales ;
Optimiser le potentiel touristique.

Par ailleurs, ces objectifs sont ainsi complétés dans le projet :

De permettre, sur une hypothèse de croissance de la population estimée à 0,75 %, la construction de 250 à 300 logements d'ici 2020 et 400 entre 2020 et 2030

D'Intégrer dans la production de logements une part significative de logements sociaux et locatifs ;

De prendre en compte les évolutions apportées aux PLU par les Lois ENE et ALUR ;

Ces modifications sont nécessaires pour la prise en compte des Lois ENE et ALUR.

L'objectif principal de ce projet d'élaboration du PLUi, semble être de disposer dans chaque commune du foncier constructible nécessaire à la réalisation du scénario démographique retenu et au développement des hébergements touristiques mais aussi de préserver les espaces agricoles, forestiers ou naturels.

La conséquence de cette élaboration est l'abrogation de la carte communale de Besset.

1.5. Dossier d'enquête

Le Président de la C. E. Michel Azimont a reçu un dossier le 19 mars 2021, Jean-René Odier a été amené à retirer le dossier au Bureau d'Etudes Atelier-ATU à Toulouse le 19 mars 2021 et Jacques Séguier le 23 mars 2021.

La réunion avec la CCPM pour préparer le lancement de l'enquête a eu lieu en son siège de Mirepoix le 13 avril 2021.

Le dossier complet a été communiqué à la CE le 10 mai. Contrairement à ce qui avait été évoqué avec la CCPM depuis avril, le dossier ne comportait pas les compléments demandés par la MRAe pour le projet d'aménagement touristique du lac à niveau constant de Montbel.

En conclusion nous avons un dossier remanié, par rapport au dossier initial remis à la CE.

La C. E. regrette que le bureau d'études n'ait pas participé à la réunion de préparation du 13 avril, comme elle l'avait demandé, ce qui lui paraît incompréhensible.

A la demande de la CE, un registre dématérialisé a été mis en place par la CCPM. Le prestataire de service choisi par la CCPM pour gérer le registre dématérialisé n'a pu être présent à la réunion du 13 avril 2021, la CE a cependant bénéficié d'une découverte du produit en visio conférence le 30 avril 2021 et d'une formation, toujours en visio le 08 juin 2021.

La CCPM a négligé la demande de la CE, d'ailleurs antérieurement formulée par la MRAe, de rédiger un résumé non technique sous forme d'un document structuré, distinct et séparé, se contentant de déplacer la pièce trop succincte n°1C du Rapport de Présentation.

A la demande de la CE, la CCPM a mis à sa disposition un SIG (Système d'Information Géographique) permettant de repérer les parcelles des pétition-

naires dans le zonage du projet de PLUi, outil indispensable au bon déroulement de l'enquête sur un territoire de 33 communes.

Conformément aux dispositions de l'article L123-6 du code de l'environnement, " Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes."

Les pièces relatives aux deux projets sont énumérées ci-après.

Le dossier d'enquête comporte notamment les éléments suivants :

1.5.0 A. Documents relatifs à l'enquête publique

1. Note de présentation relative à l'enquête publique
2. Courrier de saisine du Tribunal Administratif de Toulouse, en date du 27 février 2020
3. Décision de désignation de la commission d'enquête en date du 13 mars 2020
4. Courrier de demande de modification de l'objet de l'enquête publique en date du 29 mars 2021
5. Décision de désignation modificative de la commission d'enquête en date du 29 mars 2021
6. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°162-2021, en date du 23 avril 2021
7. Avis d'enquête publique
8. Mesures de publicité : parutions en date du 30 avril 2021 et parutions en date du 21 mai 2021

1.5.1. B. Documents relatifs au PLUi (dossier élaboré par « Atelier actu terre vive »)

1.5.1.1 B.1. Résumé non technique (dissocié du dossier d'arrêt pour l'enquête publique)

1.5.1.2 B.2. Avis émis sur le dossier de PLUi arrêté

1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
2. Avis des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Mirepoix
3. Courrier de saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 12 février 2020
4. Avis de la CDPENAF réunie le 5 mars 2020
5. Courrier de saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 19 décembre 2019
6. Avis de la MRAe n°2020AO16
7. Mémoire en réponse de la Communauté de communes du Pays de Mirepoix à l'avis de la MRAe

1.5.1.3 B.3. Dossier de PLUi arrêté par délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2019

0. Pièces administratives
1. Rapport de présentation
- 2A. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- 2B. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
3. Règlement graphique
4. Règlement écrit
5. Annexes

1.5.1.4 B.4. Porter à connaissance complémentaire de l'Etat en date du 18 février 2020 (postérieur à l'arrêt du PLUi)

1. Arrêté Préfectoral en date du 24 décembre 2019 relatif à la mise en place d'un périmètre de protection du captage d'eau de Moulin-Neuf

2. Servitudes d'utilité publique de la commune de Lagarde
3. Servitudes d'utilité publique de la commune de Moulin-Neuf
4. Servitudes d'utilité publique de la commune de Roumengoux

Nota : l'intégralité du porter à connaissance est consultable sous format papier au siège de la CCPM

1.5.1.5 B.5. Pièces complémentaires demandées par la commission d'enquête

1. Annexe au bilan de la concertation
2. Plan de Prévention des Risques (PPR) de La-Bastide-sur-l'Hers
3. Plan de Prévention des Risques (PPR) de Lérans
4. Plan de Prévention des Risques (PPR) de Mirepoix
5. Plan de Prévention des Risques (PPR) de Rieucros
6. Plan de Prévention des Risques (PPR) de Teilhet

1.5.2. C. Documents relatifs à l'abrogation de la carte communale de Besset (dossier élaboré par « Atelier actu terre vive »)

1.5.2.1 C.1. Dossier approuvé de la carte communale

1. Dossier administratif
2. Rapport de présentation
3. Document graphique
4. Annexes

1.5.2.2 C.2. Notice relative à l'abrogation de la carte communale

de Besset

1.5.3. PPA consultées lors de l'élaboration de la carte communale et réponses

Liste des PPA consultées:

Préfet de l'Ariège (*)

Chambre d'agriculture (*)

MRAe (*)

Département de l'Ariège, dont CAUE et routes départementales (*)

CCI Ariège (*)

Chambre des métiers de l'artisanat ((*)

Centre régional de la propriété foncière (*)

CC Limouxin

CC Pyrénées audoises

SCoT Lauragais

SCoT de la Vallée de l'Ariège

Région Occitanie

PPA ayant donné un avis, notées (*)

Prise en compte des avis des PPA, le positionnement de la CCPM figure au dossier.

La Commission d'enquête constate que le public a été informé de la prise en compte par la CCPM des avis des PPA, puisque la délibération du Conseil Communautaire statuant sur ces avis est jointe au dossier d'enquête.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation de la commission d'enquête

Suite à la demande du Président de la CCP Mirepoix des 03 mars 2020 et 30 mars 2021 de désigner une commission d'enquête pour conduire l'enquête unique, Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision des 13 mars 2020 et 31 mars 2021 a désigné une commission composée de : Michel AZIMONT, président, Jean-René ODIER et Jacques SEGUIER, membres

(Voir décisions du Président du Tribunal Administratif de Toulouse des 13 mars 2020 et 31 mars 2021, en annexe A1a et A1b)

Enfin l'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la CCPM du 23 avril 2021.

(Voir Arrêté du Président de la CCPM du 23 avril 2021 en annexe A2)

2.2. Organisation de l'enquête

2.2.1. Période de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours entiers et consécutifs, du lundi 17 mai 2021 9h au vendredi 18 juin 2021 17h

2.2.2. Conditions de réception du public

L'enquête publique s'est tenue dans les 33 communes de la CCPM, ainsi qu'au siège de celle-ci

La CCPM et les communes où se sont tenues les permanences (Mirepoix, Lérans, Rieucros, Besset) ont mis à disposition pour l'Enquête Publique, des salles pour la consultation du dossier d'enquête, qui pouvait également être consulté sur un poste informatique dans les locaux, et pour la réception du public par la commission d'enquête.

Ces espaces sont accessibles aux PMR et conviennent parfaitement à la réception du public.

2.2.3. Contacts préalables, visite des lieux

La commission d'enquête a rencontré au siège de la CCPM, le mardi 13 avril 2021, son Président et sa chargée de mission urbanisme en la personne de Mme Anne-Sophie Kerbiriou. Au cours de cette réunion fut présenté le projet soumis à enquête... en visioconférence.

Pendant le déroulement de l'enquête la commission d'enquête a reçu le Maire de Mirepoix afin de comprendre les Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP) sur son territoire, pour apprécier dans certains secteurs la cohérence des projets sur les aménagements, l'habitat, les déplacements et l'organisation paysagère.

2.2.4. Modalités de consultation du dossier de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux (sauf jours fériés) le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête tenu à sa disposition dans les 33 communes et au siège de la CCPM; le dossier était aussi consultable en ligne sur le site www.registre-numerique.fr/PLUI-pays-mirepoix-carte-communale-besset.

Les 4 registres d'enquête à feuillets non mobiles, comportant 21 pages utilisables sur 32, cotés et paraphés par la Commission d'enquête le mardi 13 avril 2021, ont été ouverts au début de l'enquête, soit lundi 19 avril 2021, et mis à la disposition des intéressés dans les 4 lieux d'enquête (le siège de la CCPM, Besset, Lérans, Rieucros) pour y consigner les observations sur les projets soumis à l'enquête publique.

Les observations sur le projet pouvaient être, à partir du lundi 17 mai 2021 à 9h00, jusqu'au vendredi 18 juin 2021 à 17h00 (jours et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête) :

Déposées sur le registre dématérialisé : www.registre-numerique.fr/PLUI-pays-mirepoix-carte-communale-besset ;

Adressées par courrier électronique à l'attention de la commission d'enquête à l'adresse suivante : www.registre-numerique.fr/PLUI-pays-mirepoix-carte-communale-besset;

Consignées sur l'un des registres d'enquête publique papier ;

Adressées par écrit, à l'attention de la commission d'enquête, à la Communauté de communes du Pays de Mirepoix 1 chemin de la Mestrise - 09 500 Mirepoix ;

Exprimées oralement aux commissaires enquêteurs, lors des permanences prévues.

Toutes les observations, quelle qu'en soit la nature étaient recevables jusqu'au vendredi 18 juin 2021 à 17h.

2.2.5. Permanences de la commission d'enquête

Pour recevoir les observations du public, la commission d'enquête a tenu les permanences ci-dessous.

PERMANENCES

Semaine	Date	Lieu	Horaires	CE
20-P1	Lundi 17 mai	Mirepoix	9h à 12h	MA, JS
		Mirepoix	14h à 17h	MA, JRO
		Léran	14h à 17h	JS
		Rieucros	9h à 12h	JRO
21-P2	Mardi 25 mai	Mirepoix	9h à 12h	MA, JRO
		Mirepoix	14h à 17h	MA, JS
		Besset	9h à 12h	JS
		Rieucros	14h à 17h	JRO
22-P3	Mercredi 02 juin	Mirepoix	9h à 12h	MA, JS
		Mirepoix	14h à 17h	MA, JRO
		Léran	14h à 17h	JS
		Rieucros	9h à 12h	JRO
23-P4	Samedi 12 juin	Mirepoix	9h à 12h	MA, JRO
		Mirepoix	14h à 17h	MA, JS
		Léran	9h à 12h	JS
		Besset	14h à 17h	JRO
24-P5	Vendredi 18 juin	Mirepoix	9h à 12h	MA, JS
		Mirepoix	14h à 17h	MA, JRO
		Léran	14h à 17h	JS
		Rieucros	9h à 12h	JRO

MA Michel AZIMONT
 JRO Jean-René ODIER
 JS Jacques SEGUIER

En outre, la commission d'enquête a souhaité entendre monsieur le Maire de Mirepoix à propos des secteurs d'aménagement de la commune, et l'a reçu le 17 juin 2021 en dehors des heures de permanence.

2.2.6. Mesures de publicité de l'enquête

2.2.6.1. Affichage

L'affichage, réglementaire a été réalisé par les services de la CCPM, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article 10 de l'arrêté du Président de la CCPM du 23 avril 2021.

La CCPM a fait parvenir à la commission d'enquête un certificat d'affichage, mais pas de plan où seraient repérés les lieux d'affichage de l'avis d'enquête.

L'affichage de l'avis d'enquête a également été publié sur le site Internet de la CCPM : www.paysdemirepoix.org et sur le site : www.registre-numerique.fr/PLUI-pays-mirepoix-carte-communale-besset

Trente communes sur 33 ont attesté avoir en outre procédé à des mesures complémentaires de communication, comme distribution de flyers, publication dans le bulletin municipal, diffusion par mail, site internet de la mairie, etc...

(Voir détail en annexe B4)

2.2.6.2. Insertion dans la presse

L'avis au public, conformément aux Lois et règlements, a fait l'objet d'insertions 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

- ✓ LA DEPÊCHE DU MIDI du 30 avril 2021 et du 21 mai 2021 ;
- ✓ LA GAZETTE ARIEGOISE du 30 avril 2021 et du 21 mai 2021.

(Voir Copies en Annexe B2 et B3)

Les quatre avis parus dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête par les services de la CCPM dans chaque commune, au siège, à la médiathèque, à la déchèterie, l'information présente sur le site internet de la CCPM, représentent une large couverture du territoire concerné.

L'ensemble de ces mesures de publicité, dont l'exécution a été constatée par la commission d'enquête, notamment lors de ses visites, permet d'affirmer que la population concernée a reçu l'information nécessaire et suffisante pour accéder au dossier d'enquête publique et faire valoir ses observations sur ce dossier.

2.3. Concertation préalable

Le bilan de la concertation préalable figure au dossier d'enquête. Il a été arrêté par délibération du conseil communautaire de la CCPM lors de l'arrêt du projet de PLUi.

La concertation avec le public a comporté :

une mise à disposition du dossier aux divers stades de son élaboration (diagnostic, projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet de PLUi). Le dossier était disponible au siège de la CCPM, ainsi que sur son site internet ou sur le site internet du bureau d'études Atelier ATU..

L'organisation de neuf réunions publiques (trois cycles de réunions sur trois sites de la CCPM). Chaque cycle de réunion a réuni environ 150 personnes.

Le recueil d'observations du public, par courrier postal ou électronique, ou par inscription au registre ouvert au siège de la CCPM,

L'information du public sur la procédure d'élaboration du PLUi et les étapes de la concertation, par articles de presse, articles dans le bulletin de la CCPM, information sur son site internet, information des communes.

Après un premier arrêt du PLUi, qui a fait l'objet de remarques critiques notamment de l'Etat et de la MRAe, le projet de PLUi a été repris en vue d'un nouvel arrêt, ce qui a donné lieu à la réouverture de la concertation du 4 novembre au 9 décembre 2019.

57 remarques ou contributions ont été reçues par écrit. Elles concernent, pour 36 d'entre elles, une demande de maintien ou de reclassement d'une parcelle ou partie de parcelle en zone constructible, demande partiellement ou totalement satisfaite dans 13 cas. Il est à noter que plusieurs de ces cas concernent des hameaux, secteurs où la construction de logements en « densification douce » n'a pas été prise en compte par le rapport de présentation du PLUi.

Plusieurs demandes concernent des projets touristiques.

Sur les 13 demandes présentées à l'occasion de la concertation opérée en novembre-décembre 2019 pour la deuxième version du PLUi, 6 font l'objet d'un renvoi à l'enquête publique, le demandeur étant invité à présenter sa requête à la commission d'enquête. Pour ces dossiers, la formulation neutre de la position de la CCPM laisse supposer qu'elle n'est pas opposée à ces demandes, d'évolutions marginales du PLUi, évolutions envisageables mais désormais contraintes par le calendrier de clôture du dossier.

Cinq observations seulement concernent les OAP orientations d'aménagement et de programmation, pour des opérations de tourisme ou d'habitat.. L'une d'entre elles conteste la densité prévue sur le tènement concerné, prévoyant de céder son terrain pour une maison unique et non pour trois logements comme prévu à l'OAP.

Aucune observation ne concerne les 4 OAP les plus importantes, qui portent plus de la moitié des logements attendus sur la période du PLUi.

L'association Le Chabot a présenté un mémoire complet. La CCPM estime y répondre totalement, ce qui paraît à la CE très optimiste, notamment concernant le développement des énergies renouvelables et la préservation des terres agricoles et naturelles.

La concertation préalable a été menée de façon méthodique, et l'information du public a été satisfaisante.

Le projet de PLUi avant son arrêt n'a toutefois été mis à disposition du public que brièvement : du 9 au 19 avril 2019 pour la première version, du 28 novembre au 9 décembre 2019 pour la seconde version.

La prise en compte des demandes individuelles, positive ou négative, est bien argumentée (à l'exception de derniers dossiers, renvoyés à l'enquête publique) ; la prise en compte des remarques relatives au développement durable est faiblement argumentée – et s'avère faiblement suivie dans le PLUi.

2.4. Evaluation environnementale

L'élaboration du PLUi est assujettie de plein droit à évaluation environnementale, en raison de la présence sur son territoire d'une zone « Natura 2000 », par application de l'article R104-9 CU.

La MRAe a été saisie du premier projet de PLUi, qui a fait l'objet de critiques importantes. Le second projet de PLUi a fait l'objet d'une nouvelle saisine de la MRAe, en date du 19 décembre 2019, et d'un nouvel avis de la MRAE, n° 2020AO16 du 12 mars 2020.

Sur la forme, la MRAe constate que le rapport de présentation aborde tous les éléments prévus par la réglementation, et qu'il est formellement complet.

Elle conteste toutefois le fait que, concernant les abords du lac de Montbel concernés par des projets touristiques, le rapport de présentation renvoie vers l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU de Montbel. Elle recommande d'intégrer au rapport de présentation du PLUi l'ensemble des éléments concernant l'état initial de l'environnement et les analyses d'incidences, notamment sur le secteur du lac de Montbel.

Cette demande n'a pas été mise en œuvre par la CCPM

2.5. Incidents au cours de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

2.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans une atmosphère sereine, la Commission d'Enquête a dû, comme souvent, faire de la pédagogie, ceci dénote de la difficulté que le grand public a à s'approprier un tel projet.

2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le 19 juin 2021, les 4 registres d'enquête papier ont été rassemblés au siège de la CCPM, la commission d'enquête les a clôturés le 25 juin 2021.

2.8. Relation comptable des observations

Permanences	Personnes reçues	Courriers Reçus
P1	2	1
P2	29	0
P3	29	2
P4	31	1
P5	33	0
Total	150	4

Au cours de leurs 20 permanences, les commissaires enquêteurs ont reçu 150 personnes.

- 52 requêtes ont été directement formulées dans les Registres Papier (RP) mis à disposition du public dans les mairies et au siège de la CCPM à Mirepoix pendant toute la durée de l'enquête, ensuite transférées sur le registre dématérialisé.
- 158 requêtes ont été formulées dans le registre dématérialisé (RD)
- 35 requêtes ont été formulées par courriels (E)
- Soit au total 245 requêtes ; certaines observations ont été formulées oralement lors des permanences (OV), avant de faire l'objet de requêtes sur le RD, par courriels ou sur registres papier.

Selon le prestataire de service, le site a reçu 1065 visites de la part de 510 visiteurs, soit environ 5% de la population, et a fait l'objet de 2828 téléchargements pour 10522 habitants, soit 27% de la population ! On peut en déduire que l'information de la population a été efficace.

Si on considère que chaque pétitionnaire représente 3 à 4 personnes, c'est 720 à 960 personnes qui ont pris part à l'enquête, soit entre 7 et 9% de la population de la CCPM.

- Plus de 95% des requêtes concernaient une demande de constructibilité.
- Des mémoires argumentés ont été remis par des associations environnementalistes, concernant l'aménagement des lacs de carrière de Roumengoux et du lac à niveau constant de Montbel.

3. ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.0 Avis des Personnes Publiques Associées / PLUi

Monsieur le Président de la CCPM a notifié par courrier du 19 décembre 2019 le projet de PLUi aux PPA.

N'ont pas répondu à cette lettre : la C.C. Limouxin, la C.C. Pyrénées Audoises, SCoT de Lauragais, SCoT de la Vallée de l'Ariège, Région Occitanie.

Ont transmis un avis : DDT - Service Aménagement Urbanisme et Habitat, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), Département de l'Ariège, Chambre d'Agriculture de l'Ariège, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des

Métiers et de l'Artisanat de l'Ariège, Centre Régional de la Propriété Foncière, DREAL Occitanie (MRAe

Ont répondu favorablement sans réserve : Centre Régional de la Propriété forestière Occitanie (CNPF) le 8 janvier 2020, Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ariège (CMA) le 20 janvier 2020, CCI de l'Ariège le 4 mars 2020, Commission départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF le 5 mars 2020.

3.0.1 Avis de la CCI de l'Ariège

Dans son courrier du 4 mars 2020 la CCI de l'Ariège formule un **avis favorable** sur le projet de PLUi et par un document annexé porte à la connaissance de la CCPM d'un « **Projet de création d'hébergements touristiques sur la commune de Mirepoix** » dont il pourrait être tenu compte dans le futur document d'urbanisme. Ce projet, de nature à renforcer la capacité d'accueil et à étendre la gamme de l'offre d'hébergement de la commune, se réaliserait en 2 temps : Phase 1 : création de chambres d'hôtes et de gîtes dans le bâti existant. Phase 2 : création d'hébergements à caractère hôtelier par la construction d'un nouveau bâtiment.

« Le caractère actuel de la zone tel qu'envisagé sur le document d'urbanisme en cours de validation (zonage N), ne permettrait pas de développer le projet dans sa phase 2 avec la création d'une construction neuve. »

3.0.2 Avis du Conseil Département de l'Ariège - (C.A.U.E)

Dans sa réponse du 31 janvier 2020 le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Département de l'Ariège note un équilibre fragile entre le nécessaire développement économique et la prise en compte du développement durable et émet des **remarques à lever** avant l'approbation du document d'urbanisme, à savoir :

a/ Prévoir l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs opérations d'ensemble de taille réduite pour faciliter l'instruction des dossiers et le respect des OAP les plus importantes ;

b/ Convenir, en dehors des secteurs OAP, de donner le nombre minimal de logements à réaliser en zone U, sur des parcelles d'importance, afin de faire appliquer la densité minimale visée dans le projet.

3.0.3 Avis du Conseil Département de l'Ariège - (Direction des Routes Départementales)

Dans sa réponse du 12 mai 2020 le Conseil Département de l'Ariège a émis en **avis favorable avec réserves** (Délibération de la commission permanente du 9 mars 2020). Il attire l'attention sur l'avis formulé par la Direction des Routes Départementales (17 janvier 2020) portant sur certaines orientations d'OAP :

a/ Concernant l'OAP SE9 (Cazals des Baylès) : « une sortie unique doit être privilégiée sur la route D106a, pour la partie de l'OAP située au sud (3 principes d'accès actuellement) »

b/ Concernant l'OAP SE34 (Manses) : « nous attirons votre attention sur la visibilité de la sortie située sur la voie communale proche du carrefour de la route D50 »

c/ Concernant l'OAP SE47 (St Julien de Gras Capou) : « une sortie située dans un virage et projetée sur la route D7b. Une solution alternative doit être étudiée (par une voie communale, idéalement) »

3.0.4 Avis du Conseil Département de l'Ariège - (D.A.M.E.)

Dans son courrier du 3 février 2020 la Direction de l'Aménagement et de l'Environnement (D.A.M.E.) note que le PLUi présenté **permet de réduire de 43% la consommation d'espace vouée au développement résidentiel**. Il émet néanmoins de nombreuses remarques, notamment :

a/ Le rapport de présentation/bilan général du projet politique de PLUi (pg 83) ne paraît pas en adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les pièces du document d'urbanisme (OAP, plan de zonage et règlement) doivent être en cohérence avec lui ;

b/ Dossier foncier récapitulatif à compléter avec les différents zones, leurs superficies, la densité, les capacités d'accueil et à mettre en cohérence avec le PADD ;

c/ Des Orientations d'Aménagements et de Programmation font apparaître dans plusieurs communes des zones UB de grandes superficies qui mériteraient de bénéficier d'aménagement, notamment en matière de desserte (voirie, chemin piéton), d'espace à partager (espaces publics à prévoir en emplacements réservés) et de contrôle de la densité.

(Communes : Troye d'Ariège, Saint Quentin la Tour, Regat, Dun, Lérans, Labastide de Bousignac, Lagarde, Rieucros, Limbrassac)

3.0.5 Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ariège

Dans sa réponse du 13 mars 2020 la Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas au PLUI mais formule un **avis avec réserves** aux motifs que :

a/ Projet de développement démographique à l'horizon 2030 : « semble démesuré eu égard aux dynamiques passées, entraînant une surconsommation d'espaces naturels » **(évolution démographique constatée en 40 ans + 12% soit 0,3%/an)**.

b/ Maintien du taux de 15% de résidences secondaires : «Le dossier ne contient pas d'explications sur la prise en compte et la traduction du maintien du taux de résidences secondaires (environ 130 logements... en construction neuve ?) ».

c/ Le règlement des zones A doit prévoir :

« une disposition spécifique permettant la construction, l'extension des bâtiments (sur une surface limitée) et l'aménagement des bâtiments, destinés au développement d'activités d'accueil accessoires à l'activité agricole »

« l'interdiction des activités carrières en dehors des périmètres bénéficiant d'autorisations préfectorales d'exploiter en cours de validité

3.0.6 Avis de la DDT – Service Aménagement Urbanisme et Habitat

Dans sa réponse du 16 mars 2020 la Direction Départementale des Territoires (DDT) émet un **avis favorable** sous réserve des observations mentionnées ci-dessous :

a/ Les Plans de prévention des Risques Naturels (PPRN) : devront être joints en annexe du PLUi ;

b/ OAP SE52 concernant le château de Roques sur la commune de Teilhet à revoir : Les nouveaux bâtiments à construire sont positionnés en zone rouge « mouvements de terrain » du PPR ;

c/ OAP SE45 (commune de Roumengoux) concernant la création de 5 gîtes isolés : Le projet interroge sur la consommation des espaces naturels et agricoles ainsi que sur la desserte du projet par les réseaux.

d/ OAP SA1 (Mirepoix) et SA5 (Aigues-Vives) concernées par 2 zonages différents AUa et Ub :

Des règles différentes vont donc s'appliquer à l'intérieur d'une même OAP ce qui ne paraît pas opportun

e/ OAP TH8 - zone AUL : Devra se limiter à la zone d'implantation effective des cabanes, notamment sur l'îlot, pour tenir compte des conclusions de l'inventaire naturaliste récemment réalisé

f/ Préservation des entités architecturales remarquables : « Le règlement ne répond pas suffisamment aux enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine urbain en particulier au plan architectural. En effet les dispositions d'ordre architectural manquent de précision..... »

g/ Risques sanitaires liés aux espèces invasives : « Le rapport de présentation est à compléter, sur les risques sanitaires qui sont un enjeu important de santé publique

3.0.7 Avis de la DREAL Occitanie - MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale de la région Occitanie) dans son avis émis le 12 mars 2020 (n°saisine 2019-8193 – MRAe 2020AO16), qui porte sur la qualité de la démarche environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage ainsi que

sur la prise en compte de l'environnement par le projet, demande des précisions et apporte des recommandations :

a/ Secteur du lac de Montbel :

- « intégrer dans le rapport de présentation l'ensemble des éléments concernant l'état initial et les analyses d'incidences » ;
- « justifier les OAP aux abords du lac, au regard des enjeux environnementaux forts, d'analyser les incidences sur les milieux naturels et de justifier ou préciser les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proposées au titre de la préservation des espèces patrimoniales ».

b/ Résumé non technique : « Présenter le résumé non technique, situé en fin de la pièce 1C, sous forme d'un document distinct afin de le rendre plus accessible ».

c/ Maitrise de la consommation de l'espace :

- « faire état d'un scénario démographique progressif, réajusté avec les dernières données connues (2017), et d'adapter en conséquence le nombre de logements à construire » ;
- « compléter le bilan de la consommation d'espace par une analyse exhaustive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en intégrant les données les plus récentes disponibles » ;
- « clarifier le nombre de nouveaux logements entre les objectifs affichés dans le PADD et ceux présentés dans le rapport ».

d/ Préservation du patrimoine et du paysage : « préciser l'état initial paysager et patrimonial de la cité de Mirepoix et à déduire les mesures de protection et de valorisation de cette cité ».

e/ Risque inondation :

« justifier l'implantation des secteurs de projets situés en secteur inondable au regard notamment de ce risque » ;

« préciser dans le règlement graphique, dans un souci de clarté, les parties ouvertes, maintenues à l'urbanisation, et situées en zone inondable »

f/ Sites favorables à l'accueil d'énergies renouvelables : « Analyser des sites favorables à l'accueil d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïque »

La commission d'enquête considère que les réponses apportées par la CCPM aux questions des PPA, réponses qui figurent au dossier d'enquête, quand elles existent, ne sont pas claires.

La CE, dans son PV de synthèse, reformulera celles qui lui paraissent importantes, afin que la CCPM clarifie ses positions.

3.00 Avis des Personnes Publiques Associées / Carte Communale de Besset

Le dossier de carte communale de Besset comportant un rapport de présentation et des documents de zonage) avait été présenté aux Personnes Publiques Associées le 5 juin 2008.

Etaient présents et ont émis un avis :

- Mr Arnaud, Maire de la commune
- Mme Legendre, CAUE
- Mr Labeur, Conseil Général, District des Pyrénées Cathares
- Mrs Ahfir et Gosset, DDEA, Service Aménagement Urbanisme et Habitat
- Mr Avallet, DDEA, Unité Territoriale de Lavelanet
- Mme Roubichou, adjointe municipale Mrs Raymond et Fleury, adjoints municipaux
- Mme Carmona, conseillère municipale Mrs Tissinie et Alibert, conseillers municipaux
- Melle Mariani, chargée d'étude carte communale

3.00.1 AVIS de la DDEA, SAUH (Service Aménagement Urbanisme et Habitat)

Dans son avis la DDEA SAUH proposait :

« de mettre en place un droit de préemption au hameau de Béoulaygues sur les terrains qui comprendront la future voirie de desserte de la zone urbaine jusqu'aux terrains situés en arrière afin de les désenclaver » ;

« de mettre en place une protection des éléments de patrimoine paysager à conserver sur la haie de tilleuls et de chênes longeant la voirie d'accès au hameau de Béoulaygues. Ce classement induit une déclaration préalable en Mairie pour tous travaux concernant cette haie d'arbres »

3.00.2 Avis de la DDEA, Unité Territoriale

Dans son avis la DDEA UT proposait :

« d'inclure dans le rapport de présentation, à titre d'information, l'aménagement de la zone constructible du hameau de Béoulaygues qui est déjà réfléchi » ;

« d'annexer le cahier de recommandations architecturales à la carte communale à titre informatif. »

3.00.3 Avis du Conseil Général, DPC

Il avait été proposé :

de faire une demande au service des routes du Conseil Général afin qu'une étude complémentaire soit réalisée afin de sécuriser l'intersection des hameaux de Béoulaygues et des Graoussos sur la RD 119.

Un droit de préemption urbain pourra être mis en place afin d'élargir l'intersection.

3.00.3 Avis du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

Le CAUE proposait:

« d'inclure l'aménagement de la zone constructible du hameau de Béoulaygues dans le rapport de présentation ».

3.1 Analyse du projet et avis de la commission d'enquête sur le dossier PLUi

3.1.1 Rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte trois documents :

3.1.1.1 L'état initial de l'environnement, pièce 1A.

Ce document comporte également une synthèse réglementaire applicable au PLUi.

Le milieu naturel :

L'état initial de l'environnement alerte (page 144) sur les menaces au milieu naturel liées à l'évolution des pratiques agricoles (diminution de l'élevage, développement de pratiques agricoles intensives).

Le rapport de présentation indique que ces évolutions conduisent à une « forte régression voire disparition des habitats les plus remarquables de l'agrosystème extensif », et promeut une « politique volontariste (rénovation du maillage d'interchamps, plantation de haies, ...) ». En conclusion concernant les espaces naturels, il indique :

« Le PLUi devrait permettre la prise en compte du riche patrimoine naturel : en préservant les réservoirs de biodiversité,

en protégeant au sein du PLUi les espaces naturels à enjeux écologique (les boisements, friches et fourrés hygrophiles, les pelouses sèches, ..),

en restaurant les interchamps et les haies ». (page 144).

L'inventaire naturaliste a été effectué par le bureau d'études Nymphalis. La réalisation de l'inventaire naturaliste est sérieusement affectée par la période de visite du territoire communal : du 22 au 30 novembre 2016 (pièce 1A, page 103), période où les richesses naturalistes ne peuvent pas être observées, sauf exception.

La période de collecte des données naturalistes affecte la qualité du diagnostic.

La régression de l'élevage et l'évolution des pratiques agricoles sont identifiées dans le rapport de présentation de l'état initial de l'environnement comme une menace pour le milieu naturel et la biodiversité, nécessitant des protections à inscrire au PLUi.

L'urbanisation et la densification :

La trame urbaine est peu dense, en extension mesurée, limitée par la faiblesse du développement démographique. Entre 2004 et 2014, près de 800 logements ont été construits, avec une densité moyenne de 6,8 logements / ha.

Sans règles imposant de façon pratique des densités minimales dans les OAP, les densités constatées resteront du même ordre de grandeur, égales ou inférieures à 7 logements / ha.

Le potentiel de densification existant est estimé à un total de 11 ha (page 150), une surface de 8 ha étant retenue pour le PLUi, sans consommation d'espace agricole, naturel ou forestier. 17 communes sont réputées ne disposer d'aucun espace de densification au sein de leur trame urbaine.

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».

Or, en matière de densification, le rapport de présentation n'identifie que des « dents creuses », parcelles non construites en zone urbaine, et ne prend en compte aucune hypothèse de densification lente des espaces bâtis:

- par renouvellement de bâtis anciens,***
- par division de parcelles bâties,***
- par ajout d'un logement sur une parcelle bâtie.***

3.1.1.2 Le diagnostic socio-économique, pièce 1B.

Ce document analyse l'évolution de la population, du parc de logements, et des dynamiques économiques du territoire.

L'analyse de l'évolution de la population est effectuée entre 1999 et 2013. Les dernières données utilisées ont donc 8 ans.

L'hypothèse de croissance au fil de l'eau est estimée à 0,75 %, ce qui correspondrait au taux observé entre 2008 et 2013. Or, le taux moyen observé sur cette période est inférieur à ce chiffre, et surtout le taux d'évolution, selon les statistiques de l'Insee, entre 2012 et 2017, est de 0,5 % par an.

Le taux de croissance de la population « fil de l'eau » affiché par le rapport pièce 1B du projet de PLUi majore de 50 % le taux d'évolution moyen constaté par l'INSEE sur les 5 dernières années connues.

Les hypothèses de croissance proposées par le rapport sont, sur cette base, de 1,2% par an en hypothèse modérée, et de 1,6 % par an en hypothèse de très forte accélération. L'affichage d'un scénario élevé permet de retenir un scénario présenté comme moyen, à 1,2 % / an, ramené à 1% par an après discussion avec les Personnes Publiques Associées (taux encore deux fois plus élevé que celui constaté entre 2012 et 2017). Mais aucun de ces scénarii (modéré, moyen, élevé) n'est décrit dans ses causes ou fondements ni justifié dans ses résultats.

L'hypothèse démographique retenue pour le PADD et la détermination du nombre de logements à produire, n'a pas été justifiée, et est trop élevé à contexte inchangé.

Mais il est possible que les évolutions générées par le développement du télétravail dans un contexte de Covid et de déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire, viennent in fine conforter le scénario démographique retenu par la CCPM.

Le parc de logements vacants est en forte hausse depuis 20 ans, et dépasse désormais 10 % du parc total. Le dossier ne précise pas la part des logements vacants peu ou pas réutilisables du fait des structures bâties médiévales, ni la part des logements simplement frappés de vétusté et d'inadaptation aux normes actuelles de confort et de salubrité, qu'il est possible de rénover.

La résorption de ce parc vacant nécessitera en tout état de cause une action publique importante.

Les résidences secondaires représentent environ 15 % du parc de logements et constituent un apport non négligeable à l'économie locale.

Le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par trois depuis 1988, avec un rajeunissement des exploitants et la perte de près de 250 exploitations. L'agri-tourisme peut représenter un enjeu important pour le soutien économique aux exploitations agricoles qui subsistent.

Le scénario démographique du PLUi est basé sur des données statistiques anciennes, qui majorent de façon importante l'évolution constatée entre 2012 et 2017.

Le dossier diagnostic ne décrit pas le parc de logements vacants, qui représente plus de 10 % du parc total de logements.

Le dossier ne précise pas le devenir des 250 sièges d'exploitation disparus en 30 ans (habitat, hébergement touristique, résidences secondaires, locaux vacants ?).

3.1.1.3 Le rapport de justification, pièce 1C.

Ce dossier a pour vocation de justifier les dispositions du PLUi au regard de l'état initial de l'environnement et du diagnostic socio-économique et des projections qui en découlent.

Il est clair, quoiqu'imprécis, et parfois inexact.

Concernant l'évolution de l'état initial de l'environnement, il s'appuie sur un diagnostic initial faible (inventaires naturalistes effectués en novembre), et les alertes portées concernant l'évolution des pratiques agricoles ne sont pas prises en compte.

Concernant les continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation indique (page 84, pièce 1C) : « De nombreuses ripisylves ont été identifiées. (...) Le règlement écrit comporte une annexe présentant les prescriptions réglementaires associées. Ce document est commun avec les prescriptions associées aux éléments identifiés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme ».

Cette information est inexacte. Le règlement graphique identifie effectivement diverses continuités écologiques, mais l'annexe au règlement ne comporte pas de prescriptions réglementaires.

Concernant la justification du nombre de logements à produire, rappelons que le PADD affiche un besoin en logements de 750 pour la population supplémentaire, et 60 en résidences secondaires, soit un besoin global de 810 logements supplémentaires sur la période.

Le projet de PLUi organise une production de logements largement supérieure à ce qui a été déterminé comme nécessaire au PADD :

712 logements en construction en zones AU et OAP ;

120 en construction en zones AU fermées ;

80 en construction en densification des zones U (pour un potentiel estimé de 120, avec 30 % de réfaction pour rétention foncière), (sous total 912 logements en construction) ;

50 logements en rénovation du parc vacant (seulement 8 % du parc vacant), Soit 970 logements supplémentaires ;

A quoi il faudrait ajouter :

une quote part des 243 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination d'ici 2030 ;

la réévaluation des capacités de construction en dents creuses (annoncée page 8 du mémoire en réponse aux observations PPA, suite à une remarque indiquant qu'aucune capacité de densification n'est prise en compte sur de nombreuses communes) ;

une hypothèse de densification ou mutation des espaces bâtis.

Soit au total une capacité de production d'environ 1050 logements, pour un besoin de 810 logements déterminé au PADD à partir d'un calcul simple et transparent bien que basé sur une hypothèse surévaluée d'évolution de la population.

Le rapport de présentation ne justifie pas l'écart important figurant entre le besoin en logement et la capacité de production de logements prévue au PLUi.

3.1.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(PADD)

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 20 mars 2017. Il s'articule en 4 axes regroupant 53 orientations.

Dans son axe 1 Population et logement, le scénario démographique qu'il retient (croissance de la population de +1% / an en moyenne), génère un objectif de production de 810 logements, dont environ 60 résidences secondaires, l'ensemble comprenant 50 logements vacants réhabilités.

Son axe 2 traite de la qualité du développement communautaire (entrées de ville, intégration paysagère, stationnement, etc. ;).

Son axe 3 (Utiliser les ressources du territoire pour assurer son développement) insiste sur l'importance du tourisme pour le territoire (7 orientations sur 13).

L'axe 4 présente le patrimoine intercommunal à préserver comme l'atout majeur de la CCPM. Sur 12 orientations, deux traitent des paysages, et 5 orientations y traitent des habitats naturels et des continuités écologiques à protéger voire à recréer.

Au global, le PADD couvre toute la gamme des domaines d'un PLU, mais il est peu hiérarchisé et peu priorisé, à l'exception notable de l'importance accordée au développement touristique et à la préservation du patrimoine naturel, qui apparaissent comme des priorités.

3.1.3 Règlement écrit et graphique

3.1.3.1 Le règlement graphique

Le règlement graphique est constitué de plans au 1/5000^{ème} (plan au 1/2500^{ème} pour le centre de Mirepoix), sur fond de plan cadastral. Il précise les différentes zones du PLU qui sont identifiées par des couleurs différentes ; y figurent aussi les espaces réservés, les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, les éléments patrimoniaux ou de continuités écologiques à préserver, les zones ou linéaires assujettis à des prescriptions particulières (règles de densité, régime des implantations commerciales, ..).

3.1.3.2 Le règlement écrit

Le projet de règlement écrit du PLUi exploite largement les possibilités nouvelles offertes par la réforme de 2016 (décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme).

Alors que les documents d'urbanisme précédemment en vigueur dans les communes de la CCPM reprennent scrupuleusement les anciennes nomenclatures (occupations du sol interdites, occupations du sol soumises à condition, accès et voirie, emprise au sol des constructions, règles de retrait et de hauteur, etc ...), le projet de Règlement du présent PLUi est ramassé, et peu contraignant.

Son caractère succinct et synthétique pose néanmoins question, car son contenu peut s'avérer incohérent ou insuffisant.

3.1.3.3 La cohérence du Règlement

Le règlement comporte quelques incohérences d'importance variable :

L'article 3 des Dispositions communes stipule que, pour les zones à urbaniser vouées aux équipements publics (zones AUE), « seules les OAP sont applicables ». Pourquoi dans ce cas avoir prévu un règlement pour ces zones (pages 34 à 37 du Règlement ?

L'article 5 des Dispositions communes indique qu'il existe des PPRN opposables (Plans de prévention des risques naturels), et que ces documents sont consultables en mairie. Or les PPR approuvés constituent des servitudes d'utilité publique, et ils doivent à ce titre être annexés aux PLU (article L562-4 du code de l'environnement). La mention portée à l'article 5 des dispositions communes est donc incorrecte, et incohérente en ce qu'elle signale à la fois l'existence de PPRN et leur non annexion au PLU.

L'article 5 des Dispositions communes n'indique pas, au titre des risques naturels, l'existence de CIZI, cartes informatives des risques d'inondation, qui sont pourtant référencées en annexe et qui, bien que seulement informatives, doivent avoir un impact sur la constructibilité des parcelles concernées. Le cas échéant, l'article 5 devrait même indiquer les prescriptions à appliquer selon le niveau d'aléa porté sur la CIZI, si celle-ci fait état de plusieurs niveaux d'aléas.

L'article 5 des Dispositions communes, § Architecture bioclimatique, demande de « rechercher la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable, dont biomasse ». Alors que le règlement de la zone A, zone la plus concernée par la biomasse, interdit la construction d'unités collectives ou industrielles de production d'énergie, quelle que soit leur taille, et interdit notamment une production de chaleur ou de gaz ou d'électricité à partir de biomasse non strictement réservée aux seuls besoins de l'exploitation (page 60 du règlement), sur les 33 communes concernées.

L'article 6 des Dispositions communes stipule, pour le Patrimoine naturel remarquable : « L'ensemble des éléments localisés au titre de l'article L151-23 CU font l'objet de prescriptions particulières définies dans le document annexé au présent règlement ». Or,

l'annexe 8 prétend ne viser que les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 CU, contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation page 84 qui précise que les deux protections (L151-19 et L151-23) font l'objet d'une annexe unique. Une modification du titre et du libellé de l'annexe 8 est nécessaire pour rendre l'ensemble cohérent.

3.1.3.4 La complétude du Règlement

Le règlement reprend chacun des items listés aux articles L151-8 et s CU : il paraît ainsi formellement complet.

Toutefois, le règlement écrit ne comporte pas systématiquement les règles associées à une représentation graphique.

Selon l'article R151-11, « Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, **la partie écrite du règlement le mentionne expressément** ».

A ce titre, le Règlement indique, à l'article 6 des dispositions communes, que les prescriptions particulières afférentes aux éléments de paysage (article L151-19 CU) et au patrimoine naturel remarquable (article L151-23 CU), sont définies en annexe au présent règlement. Le Règlement écrit et son annexe sont donc réputés contenir la totalité des règles générales opposables aux tiers.

Or le règlement graphique comporte l'identification de secteurs, de linéaires ou d'éléments à protéger au titre tout particulièrement de l'article L151-23 (continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, espaces boisés remarquables), qui ne font l'objet d'aucune description dans le règlement écrit ni dans son annexe, ni dans leur définition ni dans leurs effets attendus. Ces mentions graphiques sont donc en pratique le plus souvent inopposables aux tiers, et les protections inexistantes ou illusoire.

Bien plus, l'identification de ces éléments au titre des articles L 151-19 et L151-23 les prive de la protection de droit commun applicable aux boisements : en effet, ces articles exonèrent expressément de déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres sur les linéaires ou secteurs ainsi identifiés !

Le Règlement n'explicite pas non plus la signification en matière de règles d'urbanisme des zones CIZI Carte Informative des Zones Inondable, zones dont l'existence est signalée à l'annexe « Servitudes d'utilité publique » pour plusieurs communes.

Le règlement écrit du PLUi n'est pas complet.

Il ne définit pas la nature ni les effets attendus de la protection des continuités écologiques mentionnées au règlement graphique. Ces protections sont donc non définies et inopérantes.

Il ne définit pas la nature ni les effets attendus de la délimitation du périmètre de la carrière de Roumengoux.

Il ne définit pas les règles applicables au sein des CIZI Cartes Informatives des Zones Inondables.

3.1.3.5 La constructibilité des zones urbaines

Le projet de Règlement facilite bien la densification douce des espaces bâtis et l'intensification urbaine, sur tout le territoire communautaire.

A ce titre :

Aucun coefficient maximum d'emprise au sol ne vient compenser ou atténuer les effets de la loi ALUR ayant supprimé les COS Coefficient d'Occupation des Sols (à l'exception de quelques coefficients de biotope en zones AU, fixés à 50 % ou à 60 %, niveaux qui permettent à la fois des densités raisonnables et un verdissement des espaces publics ou privés non bâtis permettant de lutter contre les îlots de chaleur),

A l'inverse, des coefficients minimums d'emprise au sol sont établis dans les « dents creuses » délimitées dans les zones UB, en sus d'une obligation de construire en R+1,

Les implantations en limite séparative latérale et en alignement sur voie sont partout autorisées, en zones UB comme en zones AU ou UAL, et cette facilité peut permettre de rendre l'urbanisme des quartiers pavillonnaires plus efficace, mieux organisé et plus agréable avec des effets de rue et la possibilité de créer des petits quartiers de village ou de ville,

Les règles de hauteur sont souples (exprimées pour l'habitat en niveaux d'habitat et pas en mètres), et plutôt généreuses (en ne fixant pas de hauteur maximale sauf en zone économique, et en autorisant expressément l'aménagement des combles).

Ces règles d'implantation et de hauteur restent respectueuses des constructions voisines, en maintenant des obligations de retrait des limites séparatives en cas de vis-à-vis proche, et en limitant à un seul niveau l'écart de hauteur possible avec les constructions voisines. (nota : reste à vérifier que ces règles de hauteur sont adaptées à une construction dans la pente) ;

Des hauteurs minimales sont instaurées sur certaines zones, ce qui améliorera la cohérence urbaine et l'utilisation du sol.

Toutes ces mesures auront à moyen et long terme un impact réel sur la création de nouveaux logements et sur l'intensité urbaine, qui ne seront contraintes que par l'attractivité du territoire et la demande de logements, et plus par des règles d'urbanisme frileuses.

En facilitant l'intensification urbaine des espaces bâtis, le Règlement du PLUi met en œuvre un objectif prioritaire de la planification urbaine et de la loi Alur, de façon efficace et respectueuse de l'existant.

Mais la CCPM n'a pas valorisé les logements nouveaux qui seront construits à ce titre sur la durée du PLUi, et qui auraient pu conduire à réduire l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

3.1.3.6 La mixité des fonctions

Le règlement facilite bien la mixité des fonctions urbaines et le renouveau urbain et villageois, en autorisant l'implantation d'activités et d'emplois dans les zones urbaines (sous réserve de certaines interdictions d'implantation de commerces dans les zones pavillonnaires), et en autorisant en zones A et N un changement de destination des bâtiments agricoles vers de l'artisanat et du service (avec accueil de clientèle) et pas seulement vers de l'habitat et de l'hébergement.

Même l'agriculture a droit de cité dans les secteurs urbanisés, de façon plus limitée certes, mais le fonctionnement d'une exploitation agricole reste possible dans un hameau ou en périphérie d'un bourg.

3.1.3.7 La constructibilité en zones agricoles et naturelles

Le règlement permet la construction de bâtiments dédiés à la commercialisation, au conditionnement ou à la transformation des produits de l'exploitation.

L'extension ou les annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisés dans des limites raisonnables qui ont reçu un avis favorable de la CDPNAF. (En extension, 30 % de la surface de plancher existante, et 50 m² pour les annexes, 80 m² pour les piscines).

Les 243 changements de destination autorisés par le PLUi (sous réserve de l'accord de la CDPNAF) peuvent se faire vers du logement, mais aussi vers une large gamme d'activités : artisanat, restauration, services avec accueil de clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

Le règlement donne aux exploitants agricoles la possibilité de compléter leurs activités par la commercialisation ou la transformation de leurs produits, et par de développement de l'hébergement et des services touristiques.

3.1.3.8 La préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et des boisements remarquables

Le Règlement ne comporte aucune règle ni protection concernant la préservation de la biodiversité, à l'exception, en zones N zone naturelle et Np zone naturelle protégée, de l'obligation de replanter tout sujet détruit sur la parcelle ou l'unité foncière concernée.

L'obligation de replanter ailleurs un sujet détruit ne prend pas en compte la diversité des étages forestiers ou boisés, et ne préserve pas les haies, les continuités écologiques ni les boisements remarquables, qui peuvent être détruits ou érodés.

En zone A, cette règle pourtant minimaliste est même supprimée, le projet de Règlement étant sur ce point d'une clarté sans appel :

Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière en respectant la palette végétale préconisée dans le présent règlement. Cette règle ne s'applique pas lorsque les coupes ont permis le développement de l'activité agricole.

Ces suppressions sont de surcroît autorisées partout : le projet de PLUi ne prévoit aucun EBC Espace Boisé Classé sur les 33 communes.

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, quelques « éléments naturels remarquables » sont quand même protégés, la nature de la protection étant d'ailleurs peu précise (« ne pas détruire » le plus souvent, ce qui n'est clair que pour un arbre isolé). Cette protection, détaillée à l'annexe 8, ne concerne, en sus de quelques panoramas à préserver par coupes et fauches, que les seuls 14 éléments suivants : une allée de platanes à Coutens, un pin parasol majestueux à Dun, une bamboueraie à Lapenne, un espace boisé à Le Peyrat, une ancienne gravière un cèdre et des platanes à Manses, le lac à Montbel (sans que la protection du lac ne soit d'ailleurs définie ni dans son contenu ni dans ses effets attendus), des cyprès chauves à Rieucros, deux anciennes gravières à Roumengoux, des sites à oncolytes ou coprolythes (fossiles) à Saint Quentin la Tour, l'entrée d'une grotte à Troye d'Ariège, un chêne torturé à Viviès,

Les autorisations d'atteintes aux habitats naturels, corridors biologiques, haies, boisements remarquables, etc., prévues au Règlement sur les 33 communes, sont ainsi en pratique confirmées à l'annexe du PLUi comportant les protections édictées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne protège sur toutes ces communes qu'une poignée d'arbres exceptionnels.

Enfin, signalons que le règlement de la grande zone Zp, zone naturelle protégée, ne comporte aucune interdiction d'affouillement ou de drainage, et plus largement aucune mesure de préservation hormis la limitation des constructions possibles.

La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques n'est pas suffisamment prise en compte par le PLUi, bien qu'il s'agisse d'un objectif à atteindre en matière d'urbanisme (article L101-2 du code de l'urbanisme).

3.1.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLUi comprend 73 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

56 OAP dites « sectorielles », concernent généralement des périmètres de petite taille (moins de 10 logements le plus souvent. Mais trois opérations de plus de 25 logements y figurent aussi). Les OAP définissent dans les secteurs concernés, de façon succincte, les

caractéristiques des aménagements et les programmes de logements ou d'hébergements touristiques attendus. Le règlement du PLUi s'y applique.

6 OAP dites de « secteurs d'aménagement », qui concernent en pratique des périmètres de projets d'ensemble : lotissements, macros lots, permis groupés .. , de taille très variable (de 5 logements à Teilhet à 200 logements à Mirepoix. Les règles devraient y être très développées, car, outre la définition d'un projet architectural, urbain et paysager, elles se substituent aux règles du PLUi.

11 OAP dites « thématiques », qui concernent l'aménagement d'entrées de ville à Mirepoix et Aigues-Vives, ainsi que l'aménagement touristique des abords du lac de Montbel.

Les OAP sectorielles comprennent plusieurs opérations touristiques, de taille modeste mais globalement importantes pour l'économie du territoire.

Les OAP sectorielles et de secteur d'aménagement sont peu développées.

Notamment, les OAP de secteur d'aménagement sont minimalistes, et ne décrivent ni le programme attendu, ni l'intention architecturale, ni le plus souvent le fonctionnement interne, et ne traitent qu'en apparence les 6 thématiques exigées par le code de l'urbanisme.

Ainsi, à titre d'exemple, l'OAP SA2, la plus importante, prévue pour 200 logements à Mirepoix,

ne précise pas le nombre de logements à construire en bâtiment collectif, ni en individuel groupé,

répartit entre les différentes zones l'habitat collectif, l'habitat groupé, l'individuel groupé, et la construction individuelle, mais sans définir ces termes ni la différence entre habitat groupé et individuel groupé (ni, d'ailleurs, entre individuel groupé et individuel bâti en limite séparative ...), ce qui rend le zonage de l'OAP assez largement inopérant.

« impose » une densité comprise entre 20 et 40 logements par hectare en individuel groupé. Quelle est l'intention de la collectivité ? 20 ou 40 ?!

ne précise pas si des unités architecturales sont exigées. Il n'est pas précisé si l'existence d'un lotissement suffit pour satisfaire à la condition « projet d'ensemble », ou si une unité architecturale est exigée, nécessitant un permis groupé.

ne précise aucune règle d'implantation ou d'alignement, sur aucune de ses voies, ce qui est dommage pour un quartier urbain,

demande des « largeurs généreuses pour profiter des vues vers l'ancienne ville », sans fixer ces largeurs, et à l'inverse en présentant à l'appui de sa demande une illustration de voie piétonne étriquée dans une opération de Seine et Marne,

n'impose quasiment rien en matière d'espaces verts ou d'alignements d'arbres, etc ...

Même si la collectivité a pu avoir déjà reçu projets ou intentions de la part d'aménageurs ou de promoteurs, en apparence rassurants, l'absence quasi totale de prescriptions dans l'OAP pour une opération aussi importante et aussi longue (Sur un seul site, 200 logements, soit 25 % des besoins en logement affichés au PADD: combien d'années ??) ne pourra conduire qu'à des désillusions.

Les OAP de petite taille souffrent de défauts de même nature.

Les OAP sectorielles ne prescrivent pas de densités contraignantes : la densité cible, de 10 ou 12 logements par ha, ne pourra donc pas y être atteinte.

L'aménagement touristique du lac de Montbel fait l'objet de 7 OAP thématiques : une OAP de synthèse TH4 et 6 OAP thématiques de secteur, dont l'une fait l'objet de contestation du public (TH8).

3.2 Analyse du projet et avis de la commission d'enquête sur le dossier Abrogation de la carte communale de Besset

3.2.1 Procédure

Sur les 33 communes de la CCPM, 13 disposent d'un PLU communal, Besset dispose d'une Carte Communale, et les autres communes n'ont pas de document de planifi-

cation territoriale et sont régies par le seul règlement national d'Urbanisme (y compris les 4 communes qui disposaient d'un POS Plan d'Occupation des Sols, devenus caducs au 31 décembre 2020).

L'approbation du PLUi par le conseil communautaire de la CCPM substituera de plein droit ce document aux documents de planification existants, à l'exception de la Carte Communale dont l'abrogation nécessite une procédure spécifique.

La carte communale, régie par les articles 160-1 et suivants du code de l'urbanisme, a en effet été approuvée par l'Etat et pas seulement par le conseil municipal de Besset. L'abrogation de la carte communale, nécessaire à l'entrée en vigueur du PLUi sur le territoire communal, nécessite également une décision de l'Etat, prise par arrêté préfectoral selon une procédure identique à celle qui a conduit à l'approbation initiale.

Le projet d'abrogation est soumis à enquête publique par arrêté du président de la CCPM en date du 23 avril 2021. Cette enquête est unique avec celle conduite pour l'approbation du PLUi.

3.2.2 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier comporte :

Une notice de présentation de la procédure, comportant une comparaison entre les dispositions de la carte communale et celles du projet de PLUi,

Dossier administratif : délibérations, compte rendu de la réunion de présentation aux personnes publiques associées (PPA), arrêté préfectoral, conclusions du commissaire enquêteur

Le dossier de carte communale approuvée en 2011 : rapport de présentation, plan de zonage, annexes.

3.2.3 Contenu et objectifs de la carte communale de Besset

L'objet d'une carte communale se limite essentiellement à définir des zones constructibles. En dehors de ces zones, seules sont possibles les constructions de bâtiments agricoles ou collectifs et les extensions d'habitations existantes, selon les dispositions prévues au code de l'urbanisme. La carte ne fait pas l'objet d'un Règlement, les constructions y sont régies par les dispositions du Règlement national d'urbanisme.

La carte communale de Besset, approuvée par arrêté préfectoral du 12 mai 2011, délimite des zones constructibles d'importance variable :

Le village. Le village n'est pas prévu d'être étendu. Le rapport de présentation indique que 5 rénovations de logements anciens vacants sont escomptées. Aucune construction nouvelle n'y est prévue, bien que la zone constructible soit assez largement délimitée, et comporte plus de 9 000 m² de terrain non bâti, dont plusieurs parcelles en bordure de voie.

Le hameau de Graoussos. La zone constructible y inclut, à l'approbation de la carte communale, 5000 m² de terrain non bâti, qui permettraient la réalisation de 5 maisons.

Le hameau de Béoulaygue est le principal secteur de développement de la commune. La zone constructible y comporte, à l'approbation de la carte communale, 3,5 ha de terrains non bâtis, qui permettraient de réaliser 20 logements.

Plusieurs petits îlots bâtis font l'objet d'une zone constructible. La délimitation stricte de ces petites zones permet l'évolution ou la reconstruction du bâti existant, mais pas l'extension des hameaux. Ces secteurs sont situés à proximité du village, ainsi qu'aux lieudits Paychel, Mazeroles, et à l'Est de Beoulaygues.

La carte communale approuvée en 2011 devait ainsi permettre la création de 30 logements, correspondant à une population additionnelle escomptée de 70 habitants.

Dix ans plus tard, la notice de présentation du dossier fait état de seulement 3 constructions nouvelles, 2 à Graoussos et une à Béoulaygue.

3.2.4 Analyse comparée de la carte communale de Besset et du projet de PLUi concernant la commune de Besset

3.2.4.1 Concernant la production de logements

La carte communale en vigueur devait permettre la réalisation de 30 logements, mais en supposant que ses objectifs de densité pourraient être atteints sans aucune prescription en la matière, ce qui est illusoire.

Le projet de PLUi réduit l'objectif à atteindre, mais prévoit une OAP sur chacune des zones où des potentiels significatifs existent. 18 logements sont attendus sur les deux zones ouvertes à l'urbanisation (OAP SE 6 et 7) sur la commune. Un nombre significatif de logements pourrait en outre être attendus sur la zone AUs du Moulin lors de son ouverture à l'urbanisation. Toutefois, l'atteinte des objectifs de densité affichés n'est pas garantie par les règles opposables du PLUi, car la formulation des OAP est évasive. Ainsi, l'OAP SE7 concernant le quartier de Béoulaygue indique : « l'OAP **proposée vise** une densité brute de 8 logements / ha, soit la production de 15 nouveaux logements ».

Contrairement à la carte communale, le PLUi permet la prescription de règles claires concernant les densités à atteindre, mais reste ici très évasif dans la définition de ces prescriptions.

3.2.4.2 Concernant la qualité de l'aménagement

Au village, le projet de PLUi resserre la limite constructible autour du bâti existant, alors que la carte communale en vigueur y autorise la construction dans des dents creuses et en fond de parcelle. Cette évolution, non justifiée au rapport de présentation, est étonnante car elle invite à construire ailleurs qu'au village.

A l'inverse, le projet de PLUi comporte au village une zone AUs sur le site du Moulin au nord de la RD, site dont l'urbanisation avait été expressément refusée à l'occasion de la carte communale. Le regroupement de l'habitat sur le village et souhaitable, plutôt que sa dispersion sur les deux quartiers pavillonnaires plus éloignés, Béoulaygue et Graoussos. Là encore, le choix au PLUi de geler cette zone AU du village au profit de la zone AU de Béoulaygue distante des équipements publics du village, est étonnante et non justifiée au rapport de présentation.

Le dossier de carte communale comporte une proposition d'aménagement du hameau de Béoulaygue. Compte tenu du grand nombre de constructions attendues sur ce site (20 logements supplémentaires, sur des parcelles de plus de 1200 m²), la proposition incluse au dossier définit un schéma de voirie et de division parcellaire, prenant en compte la servitude d'utilité publique existante (canalisation de gaz) et le classement de l'allée de tilleuls. Les voies de desserte internes sont proposées pour un gabarit de 8 mètres.

Une carte communale ne pouvant imposer ni OAP ni densité, le schéma inclus au dossier est seulement informatif, sans dispositif incitatif pour l'accompagner.

Le projet de PLUi réduit de façon significative la dimension du hameau, et divise celui-ci en plusieurs secteurs. Sa partie centrale est classée en AU, dont l'aménagement fait l'objet de l'OAP n°SE7 au PLUi, qui reprend sur ce seul secteur AU les principes qui avaient été définis à l'occasion de la carte communale, et y prévoit la production de 15 logements. La partie Sud du hameau, partiellement bâtie, est classée en UB.

Une carte communale ne peut rien imposer à l'intérieur d'une zone constructible. Le projet de PLUi apporte un réel progrès, en définissant une OAP dans chaque zone AU. Toutefois, ces OAP n'exigeant aucune opération

d'ensemble, peuvent être contournées et pas davantage respectées que les intentions de la carte communale de 2010.

La carte communale n'a pas cherché à regrouper l'habitat sur le village. Le PLUi maintient cette orientation, en limitant la densification au contact du village, et en priorisant l'aménagement du quartier de Béoulaygue qui nécessiterait de mettre en place un droit de préemption sur les terrains qui comprendront la future voirie de desserte de la zone urbaine jusqu'aux terrains situés en arrière afin de les désenclaver, plutôt que le quartier du Moulin au village.

3.2.4.3 Concernant la préservation du patrimoine naturel

La carte communale classe « à préserver » un double alignement de tilleuls le long du chemin de Béoulaygues, ainsi qu'un hêtre pleureur remarquable (son âge est estimé à plus de trois cent ans selon le rapport de présentation de la carte communale) au lieudit Boyé. Le fondement juridique indiqué, l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, est incertain, car il ne s'applique, pour ce qui concerne les abattages d'arbres, qu'aux communes dotées d'un PLU. La protection est de surcroît faible, car elle n'impose qu'une déclaration préalable avant travaux et non une mesure objective de protection. Si l'intention est claire, la protection apportée par la carte communale à ces éléments du patrimoine naturel est donc incertaine.

Au PLUi, l'allée de tilleuls est bien repérée au règlement graphique, au titre des éléments de paysage ou du patrimoine à mettre en valeur (article L151-19 CU), mais sans prescription associée. La protection n'est donc pas définie. La partie située dans le périmètre de l'OAP y est toutefois signalée comme « à conserver », ce qui apporte une garantie réelle sur cette portion de l'allée plantée.

Le Hêtre pleureur de plus de 300 ans d'âge au lieudit Boyé n'est pas recensé à l'annexe 8 du PLUi au titre des éléments naturels ou paysagers à protéger. L'annexe n°8 au projet de PLUi devrait être complétée.

Le PLUi pourrait être ainsi sur ces deux points remarquables plus protecteur que la carte communale encore en vigueur.

3.2.4.4 Concernant la préservation des espaces naturels et agricoles

Les dispositions de l'article L161-4 du code de l'urbanisme, qui précisent les constructions autorisées en dehors des zones constructibles d'une carte communale, sont globalement similaires aux dispositions du PLUi pour les zones A et N, bien que moins précises.

Les règles applicables en zones Ap (zone agricole protégée) du PLUi sont par contre beaucoup plus strictes, en y interdisant la quasi-totalité des constructions.

Le PLUi réduit par ailleurs, sur la commune de Besset, la surface des zones constructibles, qui passent de 7 ha à 5,4 ha selon le bilan fourni dans la notice de présentation.

Le projet de PLUi protège donc globalement mieux les espaces naturels et agricoles que la carte communale en vigueur.

Cette élaboration du PLUi, suite à la promulgation de la Loi ALUR, apparaît comme nécessaire à la commission d'enquête, afin que de nombreuses communes quittent le RNU, dans lequel elles étaient tombées, faute d'avoir substitué un PLU à leur POS devenu caduc.

La commission d'enquête considère que l'ensemble du dossier d'enquête mis à la disposition du public est conforme aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'appuie sur une base documentaire étendue caractérisant l'état du territoire de la CCPM. Il contient toutes les informations nécessaires et suffisantes pour que le public puisse apprécier les conséquences de l'élaboration du PLUi et celles de l'abrogation de la carte communale de Besset, sur les extensions prévisibles de l'urbanisation, les conséquences environnementales,...

Les notes présentant la procédure expliquent bien la place de l'enquête publique dans le déroulement global d'élaboration et d'approbation du PLUi, ainsi que la façon dont les observations du public seront prises en compte.

Cependant, la qualité de l'information du public est affectée en plusieurs points du rapport de présentation:

- le scénario démographique, qui fonde au final la surface des terrains constructibles, est mal justifié,***
- les densités annoncées sont le plus souvent indicatives alors qu'elles sont présentées comme impératives,***
- idem pour la protection des continuités écologiques repérées au règlement graphique,***
- l'évaluation environnementale fournie pour l'aménagement touristique du lac de Montbel n'est pas complète, les données obtenues pour la révision allégée du PLU de Montble n'ont pas été intégrées,***

La conséquence pratique des servitudes d'utilité publique recensées au dossier (ce qui est interdit, ce qui est soumis à condition, ...) n'est pas explicitée.

Sur la forme :

Le dossier de révision du PLUi comporte de nombreux documents distincts.

Les documents graphiques associés, notamment les plans de zonage, présentent des déficiences qui affectent leur lisibilité et devraient donc donner lieu à rectification avant leur publication définitive (absence des numéros de parcelles, absence de l'identification et du nom des voies).

Le dossier d'abrogation de la carte communale de Besset semble avoir fait l'objet d'un oubli initial, comme si celle-ci découlait de fait de l'élaboration du PLUi.

Sur le fond :

Le dossier d'élaboration du PLUi, malgré les quelques insuffisances sur la forme, évoquées précédemment, est suffisamment détaillé pour que puissent être appréciées les études et réflexions développées à partir desquelles ont été fixés les objectifs visés et les incidences des partis d'aménagement retenus. Ainsi, le PADD fixe des objectifs réalistes sur l'organisation de la CCPM, les extensions et les réductions prévisibles de l'urbanisation...en accord avec les dispositions et directives de l'Etat résultant de la réglementation du code de l'urbanisme et notamment la loi ALUR du 24 mars 2014. Quelques points particuliers ont cependant donné lieu à observations du public, notamment sur les changements de zonage, ou l'incohérence de leur détermination.

Le dossier d'abrogation de la carte communale de Besset a été rajouté à la suite de l'observation de la CE en réunion de préparation, d'où sa légèreté...

La commission d'enquête constate que l'information du public a été faite conformément aux obligations légales.

La commission d'enquête considère donc que le projet d'élaboration du PLUi prend bien en compte la problématique de la Loi.

3.2 Analyse des observations, Position de la CCP Mirepoix, Commentaires de la Commission d'Enquête

A l'issue de l'enquête la commission d'enquête a remis le 25 Juin 2021 un exemplaire de son procès verbal de synthèse qu'elle a commenté.

(Le procès-verbal intégral figure en annexe n° D1)

Le 02 août la commission d'enquête a reçu le mémoire en réponse dématérialisé, pour le PLUi et l'abrogation de la carte communale de Besset de la CCPM.

(Le mémoire en réponse intégral figure en annexe n° D2)

L'analyse qui suit, pour chacune des observations, classées par commune, est constituée du dire du pétitionnaire, d'un extrait du procès verbal, d'un extrait du mémoire en réponse, et sous forme de commentaire, de la position de la commission d'enquête.

3.2.1. Réception du public

3.2.1.1. Permanence du lundi 17 mai 2021

Mirepoix, matin 10 personnes reçues

Mirepoix après-midi 5 personnes reçues

Léran, après-midi 8 personnes reçues

Rieucros, matin 4 personnes reçues

3.2.1.2. Permanence du mercredi 26 mai 2021

Mirepoix, matin 15 personnes reçues

Mirepoix après-midi 8 personnes reçues

Besset matin 3 personnes reçues

Rieucros, après-midi 4 personnes reçues

3.2.1.3. Permanence du mercredi 02 juin 2021

Mirepoix, matin 10 personnes reçues

Mirepoix après-midi 9 personnes reçues

Léran après-midi 6 personnes reçues

Rieucros, matin 4 personnes reçues

3.2.1.4. Permanence du samedi 12 juin 2021

Mirepoix, matin 16 personnes reçues

Mirepoix après-midi 6 personnes reçues
Léran matin 8 personnes reçues
Besset, après-midi 1 personne reçue

3.2.1.5. Permanence du jeudi 17 juin 2021

Mirepoix, matin 15 personnes reçues
Mirepoix après-midi 11 personnes reçues
Léran après-midi 2 personnes reçues
Rieucros, matin 5 personnes reçues

3.2.2. Observations du public

Attention ! Les observations sont identifiées comme suit : RDxx (RPyRie), où xx est le N° de l'observation sur le registre dématérialisé, yy le N° de cette même observation sur le registre papier, Rie ou Rieu étant les 3 ou 4 premières lettres de la commune de Rieucros, où l'observation a été déposée sur le registre papier.

Les observations sont classées par commune concernée.

3.2.1.0. CCPM en général, sans affectation communale

Observation RD @23 : M. TOMEO Alain

Organisme : Communauté de communes du Pays de Mirepoix Date de dépôt : Le 26/05/2021 à 17h23 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation publiée Objet : AJOUT AU DOSSIER Contribution : Je soussigné, Alain TOMEO, Président de la CCPM, souhaite ajouter au dossier d'enquête publique quatre délibérations relatives à l'avis des communes sur le PLUi arrêté. Ces délibérations concernent les communes de : MALEGOUDE, MONTBEL, MOULIN-NEUF et VIVIES. L'attestation fournie dans le dossier d'enquête précisait que faute d'un retour dans le délai imparti de 3 mois, l'avis de ces communes était réputé favorable. Il s'avère que ces quatre communes avaient bien délibéré dans ce délai, formulant un avis favorable sur le dossier, mais que les délibérations n'avaient pas été versées au dossier d'enquête par erreur. La présente contribution vise à rectifier cette erreur matérielle par un ajout de ces quatre délibérations au dossier d'enquête publique. Le Président de la Communauté de communes du Pays de Mirepoix, Alain TOMEO

Avis de la CE (Commission d'Enquête) :

En fait les 4 avis réputés favorables du fait de l'absence de réponse, sont en réalité 4 avis favorables formels. Pour la CE il n'y a pas de problème, ces 4 avis restent favorables.

Position de la CCPM :

La CCPM prend note de l'avis de la CE et intégrera les quatre délibérations dans le dossier final pour approbation.

Observation E30 : M. Didier COLOTTO

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir répondre à cette question de procédure: Un administré, concerné par l'enquête, doit saisir, dans les temps, la commission par courrier. Or ce courrier suppose une REPONSE: 1/Sous quelle forme l'obtient il? 2/Surtout a quel moment obtient il cette réponse pour ne pas être privé de ses droits de recours?

Avis de la CE :

Le registre numérique n'est pas un forum, si le pétitionnaire était venu à l'une des 20 permanences un commissaire enquêteur aurait pu l'informer...

Position de la CCPM :

La CCPM prend note de l'avis de la CE mais précise malgré toute la procédure ci-dessous :

Demande des pétitionnaires dans le cadre de l'enquête publique,
Remise sous 8 jours d'un procès-verbal par la CE faisant état de toutes les demandes reçues,
Positionnement sous 15 jours de la collectivité sur chaque demande reprise dans le PV,
Remise du rapport final de la CE 8 jours après la remise du PV.

Observation @73 : APRA le Chabot

Dans l'attente de modifications importantes du PLUi de la Communauté des Communes du Pays de Mirepoix, l'association « le Chabot » de protection des rivières ariégeoises, émet un avis défavorable au projet tel que présenté.

Leur argumentation, sur 12 pages, est consultable sur le registre numérique en @73

Position de la CCPM :

Les enjeux du territoire et les généralités cités sont évidemment entendables mais sont d'ordre général et applicables à bon nombre de collectivités françaises, notamment dans un contexte de zéro artificialisation et de changement climatique. Nous estimons que le PLUi de la CCPM s'inscrit dans ces objectifs, notamment au regard des différents éléments de réponse apportés ci-dessous.

Les éléments liés aux milieux humides et au patrimoine aquatique à protéger concernent également des constats partagés par les élus. La question liée au Touyre, bien qu'elle soit d'un grand intérêt, est plus vaste qu'une simple application réglementaire dans le PLUi.

Concernant les énergies renouvelables, certaines informations ne pourront pas trouver de traduction réglementaire dans le PLUi, à l'instar de la régulation de l'éclairage par un accompagnement dans les investissements sur les automatismes.

Le site d'enfouissement de Manses : est en zone naturelle. Cette dernière permet de recevoir des projets d'intérêt collectif.

Les gravières sont en parties ciblées comme étant des espaces pouvant accueillir des installations de production d'énergie renouvelable (not. Roumengoux). Les projets matures et validés à l'échelle locale ont été intégrés.

Concernant les OAP de la Communauté de communes, les logements vacants ont été pris en compte avec l'intégration du point mort qui permet de réduire la production effective de logements, notamment pour atteindre des taux de logements vacants acceptables sur certaines communes. Le PLUi se veut pragmatique et progressif et a mis en place des objectifs cibles réalistes. Cette justification est notamment reprise en page 11 du rapport de présentation :

- > Taux inférieur à 7%, augmentation de 1 point à l'échéance du PLUi : il faudra produire davantage de logements,
- > Taux de 7% : maintien à l'échéance 2030,
- > Taux de 10%, baisse à 8% à l'échéance 2030 : des logements vacants seront réinjectés dans le parc de logements occupés,
- > Taux supérieur à 10%, baisse à 10% à l'échéance 2030 : des logements vacants seront réinjectés dans le parc de logements.

Concernant les perspectives de développement, elles sont basées sur une redynamisation progressive du territoire, dans un contexte de retour des populations dans le milieu rural. Les chiffres de l'INSEE, officiels, ont été pris en compte pour élaborer le PLUi. Comme convenu avec les personnes publiques associées, ces chiffres seront actualisés avec les dernières données connues pour l'approbation du document d'urbanisme.

Enfin, concernant la consommation d'espace le PLUi de la CCPM remplit parfaitement l'objectif de modération de consommation d'espace en divisant par deux la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie. Les OAP thématiques ne consomment pas d'espace, elles sont faites pour encadrer des espaces particuliers de l'intercommunalité comme les entrées de ville par exemple.

Les OAP thématiques n'entraînent aucune consommation d'espace contrairement à ce qui est écrit dans cette contribution. La CCPM n'a pas donc pas volontairement exclu des calculs ces OAP pour minimiser la surface consommée.

Concernant le projet de COUCOO autour du Lac à niveau constant de Montbel, notez les éléments de réponse ci-dessous :

Privatisation du Lac : le lac à niveau constant est déjà privé. Son accès est néanmoins permis. Dans les faits cette situation ne sera pas changée avec l'arrivée du projet. Notons que le propriétaire ne changera pas.

Mitage des berges : l'organisation réglementaire du projet émane de demandes précises des services de l'Etat et de la MRAe. Les zones AUL1 créées sont associées à une large zone naturelle protégée elle-même associée à un plan de gestion environnemental. Enfin, une large zone à urbaniser est fermée (puis supprimée dans le PLUi) sur la berge est du lac.

Dans les faits, la gestion environnementale du projet sera bien plus aboutie avec l'arrivée de ce projet et du plan de gestion associé qu'elle ne l'est aujourd'hui ; le site étant fréquenté par tous (promeneurs, pêcheurs, chasseurs, baigneurs, fêtards, etc.) et fait l'objet d'usages peu adaptés, notamment en termes de décharge à ciel ouvert.

Enjeux écologiques : une étude environnementale conclut à une absence d'incidence du projet sur l'environnement naturel. Au regard des levers de boucliers du tissu associatif local mais aussi de la réticence de certains organismes publics, de nouvelles investigations sont menées. Celles-ci ont permis à la DREAL de conclure à l'absence d'incidence sur les espèces de faune et de flore autre que la Loutre ; pour cette dernière espèce des investigations sont toujours en cours et les résultats seront remis en septembre 2021 (le courrier de la DREAL est joint à cette réponse).

La CCPM que ce projet est un bel exemple de développement durable avec une valorisation touristique et économique locale associée à une prise en considération forte des enjeux environnementaux locaux ainsi qu'à la mise en place de mesures de gestion poussées et exemplaires, sans précédent dans le secteur concerné.

Avis de la CE :

L'association a produit une contribution de 12 pages qui a retenu l'attention de la commission d'enquête ; cependant elle constate que rien ne retient positivement l'attention de l'association, qui semble mal connaître les contraintes des agriculteurs d'aujourd'hui, qui méconnaît l'utilité sociale des carrières (voir analyse de la commission d'enquête dans ses conclusions concernant le PLUi), qui souhaite voir les cours d'eau divaguer (dirait-elle la même chose si ses adhérents habitaient en bordure ?)

La CE fait sienne l'analyse de la CCPM.

Observation E150 : M. Nicolas SANMARTIN

Le pétitionnaire communique un courrier de RESEAU 11, le syndicat d'eau potable qui alimente certaines communes de la CCPM.

La pièce jointe est consultable sur le registre numérique en E150

Position de la CCPM :

L'ensemble des remarques formulées ne remettent pas en cause l'économie générale du dossier et peuvent être prises en compte comme compléments techniques. Les précisions demandées peuvent être apportées dans les différentes pièces évoquées.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le syndicat, pour les communes qui le concerne, n'émet pas d'objection.

Observation E151 : M. Marcel RICORDEAU, pour l'association Comité Ecologique Ariégeois

Dépose un mémoire de 4 pages consultable en E151

En conclusion l'association Comité Ecologique Ariégeois, donne un avis défavorable sur le PLUi de la CCPM.

Sa contribution et ses pièces jointes est consultable en E151

Position de la CCPM :

Concernant les perspectives de développement, elles sont basées sur une redynamisation progressive du territoire, dans un contexte de retour des populations dans le milieu rural. Les chiffres de l'INSEE, officiels, ont été pris en compte pour élaborer le PLUi. Comme convenu avec les personnes publiques associées, ces chiffres seront actualisés avec les dernières données connues pour l'approbation du document d'urbanisme.

Enfin, concernant la consommation d'espace le PLUi de la CCPM remplit parfaitement l'objectif de modération de consommation d'espace en divisant par deux la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie. Les OAP thématiques ne consomment pas d'espace, elles sont faites pour encadrer des espaces particuliers de l'intercommunalité comme les entrées de ville par exemple.

Les OAP thématiques n'entraînent aucune consommation d'espace contrairement à ce qui est écrit dans cette contribution. La CCPM n'a pas donc pas volontairement exclu des calculs ces OAP pour minimiser la surface consommée.

Concernant le projet de COUCOO autour du Lac à niveau constant de Montbel, notez les éléments de réponse ci-dessous :

Privatisation du Lac : le lac à niveau constant est déjà privé. Son accès est néanmoins permis. Dans les faits cette situation ne sera pas changée avec l'arrivée du projet. Notons que le propriétaire ne change pas.

Mitage des berges : l'organisation réglementaire du projet émane de demandes précises des services de l'Etat et de la MRAe. Les zones AUL1 créées sont associées à une large zone naturelle protégée elle-même associée à un plan de gestion environnemental. Enfin, une large zone à urbaniser est fermée (puis supprimée dans le PLUi) sur la berge est du lac.

Dans les faits, la gestion environnementale du projet sera bien plus aboutie avec l'arrivée de ce projet et du plan de gestion associé qu'elle ne l'est aujourd'hui ; le site étant fréquenté par tous (promeneurs, pêcheurs, chasseurs, baigneurs, fêtards, etc.) et fait l'objet d'usages peu adaptés, notamment en termes de décharge à ciel ouvert.

Enjeux écologiques : une étude environnementale conclut à une absence d'incidence du projet sur l'environnement naturel. Au regard des leviers de boucliers du tissu associatif local mais aussi de la réticence de certains organismes publics, de nouvelles investigations sont menées. Celles-ci ont permis à la DREAL de conclure à l'absence d'incidence sur les espèces de faune et de flore autre que la Loutre ; pour cette dernière espèce des investigations sont toujours en cours et les résultats seront remis en septembre 2021 (le courrier de la DREAL est joint à cette réponse).

La CCPM que ce projet est un bel exemple de développement durable avec une valorisation touristique et économique locale associée à une prise en considération forte des enjeux environnementaux locaux ainsi qu'à la mise en place de mesures de gestion poussées et exemplaires, sans précédent dans le secteur concerné.

Avis de la CE :

L'association a produit une contribution de 4 pages qui a retenu l'attention de la commission d'enquête ; elle critique le vocabulaire employé dans le projet de PLUi, mais aussi par les porteurs de projets, elle croit que les énergies renouvelables pourront permettre l'abandon des productions fossiles et atomique, mais elle est contre le projet photovoltaïque de la Mondonne ! Rien au niveau de projet de PLUi ne trouve grâce à leurs yeux, elle formule donc un avis défavorable.

La CE fait sienne la position de la CCPM.

Observation E190 : Mme Emmanuelle SOURIOU, Chef de projet

Dans le cadre de l'enquête publique en cours relative au projet de PLUi de la CC de Mirepoix je me permets de vous adresser une contribution visant à l'intégration de projets agri solaires sur le Territoire.

Sa contribution et ses pièces jointes est consultable en E190

Position de la CCPM :

La documentation relève davantage d'une communication promotionnelle que de la mise en avant d'un projet précis sur le territoire.

La CCPM prend toutefois note de ces éléments.

Avis de la CE :

La pétitionnaire présente son entreprise et défend son projet de Lapenne, les parcelles concernées n'étant pas indiquées la commission d'enquête ne peut se prononcer.

Observation @194 : Mme Mélanie Martinez critique le rapport de présentation du projet de PLUi, fait état d'une absence de diagnostic quant aux prévisions économiques et démographiques qui affecte la détermination du besoin en espaces constructibles, d'une absence de véritable bilan sur la consommation des espaces naturels et agricoles, et conteste l'aménagement touristique des abords du lac de Montbel pour non respect du PADD du PLUi.

La contribution détaillée est disponible sur le registre en @194.

Position de la CCPM :

Cette contribution s'appuie en grande partie sur l'avis de la MRAe auquel la CCPM répondra dans les conditions fixées en début d'enquête publique. Le rapport de présentation répond en tout point au contexte législatif. Contrairement à ce qui est écrit des inventaires écologiques ont bien été réalisés sur chaque zone de projets, qui ont parfois permis de revoir certains périmètres ou programme de projets. Des références juridiques sont avancées sans réelles argumentations. Enfin, le dernier point de l'observation remise fait référence au projet de Montbel et témoigne d'une opposition forte.

La CCPM considère que cette contribution n'est pas objective. Elle prend appui sur des références réglementaires pour masquer une opposition purement idéologique.

Avis de la CE :

La détermination du besoin en espace constructible fait l'objet par ailleurs d'observation de la commission d'enquête, et d'une réserve.

3.2.1.1. Aigues-vives

Observation RN @125 : Mme Bessadi Sarah

Objet : CHANGEMENT TYPE DE ZONAGE

La pétitionnaire souhaiterait exploiter une activité agricole sur le terrain de sport, non utilisé car pas aux normes.

Sa contribution et son argumentation et pièces jointes sont consultables en @125

Position CCPM :

Le zonage actuel, dédié aux équipements (UE), ne permet pas une activité agricole.

Le terrain ne semble pas propice au maraîchage du fait de la nature du sol. De plus, la municipalité souhaite maintenir le zonage UE pour des projets à venir, de type City Stade ou autre.

Pour autant, la municipalité encourage ce projet et va examiner la possibilité de mettre à disposition du porteur de projet d'autres terrains communaux.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La CE donne un avis favorable à la CCPM qui répond défavorablement à la requérante sur le classement en zone agricole du terrain de sport qui est un équipement communal collectif.

3.2.1.2. Belloc

Observation RD @ 07 + E10 : M. Mme Kieffer

Déposition d'un recours concernant la dégradation de la parcelle 34 de constructible en agricole.

Les pétitionnaires souhaitent retrouver la constructibilité pour y construire leur habitation principale.

Madame est atteinte par la maladie de Charcot, ce qui a retardé leur projet.

Leur argumentation est consultable sur le registre numérique en @7

Position CCPM :

La parcelle est en partie constructible, une bande a été conservée pour implanter une habitation. Le fait que le PLUi soit en cours d'élaboration n'est pas un argument pour que la constructibilité soit refusée.

Il serait possible d'augmenter la surface constructible pour atteindre environ 1 200 m², ce qui représente environ la moitié de la parcelle.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, dans la limite d'une extension d'environ 1 200 m².

Avis de la CE :

La commission d'enquête est favorable pour une constructibilité partielle en continuité de la zone UB (Nord-Est) ; aligner la limite Ouest de la zone UB sur la limite Est de la zone AUL.

Observation R 13 MIRE (RP 01 Mir) : Mme Geneviève DESTOUET

La pétitionnaire ne comprend pas les critères de classement du PLUi, elle considère que certains terrains sont en A, alors qu'ils ne sont pas exploitables en agricole (trop petits, trop pentus, enclavés, etc...), d'autres classés urbanisables, non desservis par les VRD, lui paraissent exploitable par l'agriculture.

En conclusion, ne serait-il pas plus logique d'attribuer le maintien en zone urbaine aux parcelles 61/60, 59/47, 34, et ½ 62, ainsi qu'aux parcelles 389, 390, 391,1119 et 1132 ? Plus logique de redonner à l'agriculture les parcelles 66/67/68 ? Plus logique de sanctuariser les parcelles des OAP SE3 et SE5 ?

Elle considère que l'information sur le projet a été défailante.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en R13 Mire

Position CCPM :

La définition des zones agricoles dans le PLUi a suivi la méthodologie suivante :

Prise en compte du Registre Parcellaire Graphique de 2019

Prise en compte des éléments du diagnostic agricole

Prise en compte des informations transmises par les communes

Analyse sur le terrain et analyse des orthophotographies

Cette première étape permet de définir les zones agricoles selon des critères objectifs liés à une véritable occupation du sol et une activité agricole.

Dans un second temps un travail de définition des zones naturelles est fait avec le concours des écologues ayant participé à l'élaboration du PLUi mais aussi le syndicat de rivières et l'utilisation des données étatiques, notamment en ce qui concerne les aléas naturels (zones inondables et mouvements de terrains majoritairement sur le territoire).

Enfin et seulement après avoir déterminé les zones agricoles et naturelles, un travail de définition des zones urbaines et à urbaniser est fait en tenant compte de la trame urbaine existante et des projets de l'intercommunalité à des fins résidentielles, économiques et touristiques.

Néanmoins, le Code de l'Urbanisme prévoit quatre grandes zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles (article R 151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne les zones urbaines et à urbaniser la traduction réglementaire laisse peu de place à l'ambiguïté. Les zones sont, soit équipées, soit vouées à l'être dans le cadre de projets d'aménagement.

En théorie, les zones naturelles répondent à des espaces caractérisés par :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

Soit de l'existence d'une exploitation forestière,

Soit de leur caractère d'espaces naturels,

Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des

crues.

En théorie, les zones agricoles sont définies dans les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Evidemment la pratique ne permet pas toujours de définir des zones répondant parfaitement aux critères des zones naturelles et agricoles du Code de l'Urbanisme. Dans ce contexte une méthode de définition des zones agricoles et naturelles a été suivie en privilégiant les caractères prédominant des espaces concernés.

Si les parcelles citées dans le document sont bien celles dans la section ZK, seuls les espaces construits ont été pris en compte dans la trame urbaine. L'objectif du projet du PLUi était de préserver l'entrée de village pour des intérêts paysagers.

Pour autant, ces parcelles peuvent effectivement être considérées comme des dents creuses.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Dans le cadre de l'OAP SE5, la zone humide est identifiée dans le dessin de l'OAP et il est précisé "secteur en zone humide à préserver de toute construction". A l'instruction, le permis de construire des deux habitations devra prendre en compte cette spécificité. Le propriétaire devra se conformer au document d'urbanisme et c'est la police du maire qui s'applique, pour faire respecter les règles.

Par ailleurs, la population a été concertée lors de différentes réunions publiques notamment (se reporter au bilan de la concertation), et le dossier de PLUi a été mis à disposition à la population à la CCPM ainsi que sur le site internet avant l'arrêt du document d'urbanisme.

Avis de la CE :

La CE donne :

Un avis favorable pour classer en UB les parcelles n°47,59, 60, 61, 340 qui constitueront ainsi une continuité et extension de la zone UB existante en comblant la « dent creuse » directement accessible depuis la route D 107

Un avis défavorable au classement en zone UB des parcelles n°389, 390, 391, 1119, 1132 qui ne peuvent être desservies de même que la zone mitoyenne AU, qui sont en excroissance de la zone urbaine. De plus cela engendrerait des questions de sécurité publique.

Observation RN @241 : Mme DESTOUET Geneviève chemin de la Serre 09600 Belloc

Dépose une page et représente les personnes sous signées

1- Nous contestons cette orientation du PADD.

2- À BELLOC, 60 habitants, déjà pourvu d'un camping et d'une douzaine de gîtes, maisons d'hôtes, chambres d'hôtes nous demandons que les 6000m² restants de l'OAP SE4 (parcelle 39), prévus pour 4 à 5 gîtes supplémentaires, soient consacrés à du logement résidentiel, afin de développer une vraie vie de village.

Nous vous rappelons que l'ancienne municipalité (dont certains élus sont encore en fonction) avait, dans le précédent PLU de 2011 interdit toute construction à seul but touristique.

Son argumentation et pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @241

Position CCPM :

La zone AUL prévue est a été prévue pour une extension du projet de gîtes actuellement en cours d'aménagement sur la parcelle voisine (ZK 40). Au vu de la contribution de Monsieur Hans BLOM, ci-dessous, il apparaît que ce projet n'est en fait pas d'actualité, et que le projet de gîtes se limite à la parcelle où le projet se déploie actuellement (ZK 40). Dans ce contexte, la zone AUL prévue sur la parcelle ZK 39 pourrait être supprimée.

Pour autant, il ne paraît pas opportun d'y développer une zone dédiée à de l'habitat. D'autres secteurs sont définis pour accueillir du logement, qui paraissent offrir un potentiel suffisant au regard des besoins de la commune.

La CCPM émet un avis favorable à la suppression du zonage AUL sur la parcelle ZK 39, au profit d'un zonage agricole (A).

Avis de la CE :

La CE donne un avis favorable pour le maintien en zone à urbaniser vouée au loisir AUL

Observation R 16 MIRE (RP 03 Mir) : M. Elian MILLET

Je souhaite que la parcelle ZB0019 sur laquelle était prévu un projet de parking et de station d'épuration, soit constructible sur la superficie du projet en question.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en R16 Mire

Position CCPM :

La parcelle ZB 0019 est en partie constructible et l'OAP correspondante (SE3) prévoit une zone dédiée à de l'habitat individuel et une zone dédiée au stationnement et à la gestion des eaux usées.

La zone dédiée au stationnement et à la gestion des eaux usées avait été imaginée en lien avec des projets riverains qui ne sont plus d'actualité aujourd'hui.

La CCPM émet un avis favorable et propose de supprimer cet espace dédié au stationnement et à la gestion des eaux usées et de réserver l'intégralité de la zone constructible à de l'habitat individuel.

Avis de la CE :

Avis favorable à la constructibilité, partielle (OAP SE 3), de cette parcelle ; le projet de parking et de station d'épuration pouvant être déplacé sur le solde de la parcelle.

Observation OVJO MIRE n°4: M Patrick ESTEVE

Il demande le reclassement en zone urbanisée de sa parcelle OB 385, contigüe au village, qui relie le village à la zone AU objet de l'OAP SE5.

Position CCPM :

Si cette parcelle est intégrée il faut qu'il en soit de même pour les parcelles voisines 390 et 391. Cela ne paraît pas souhaitable compte-tenu de l'accès. L'OAP pourrait toutefois être revue pour permettre l'accès à la zone AU par le nord.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande, mais propose de modifier l'OAP SE5 pour prévoir un accès à la zone AU par le nord.

Avis de la CE :

Avis défavorable à la constructibilité (cf réponse à l'observation R13)

Observation OVJO MIRE n°5 : M Patrick ESTEVE

Propriétaire de la parcelle ZI006, incluse dans le périmètre de l'OAP SE5 avec deux parcelles voisines, SI 007 et 008. L'OAP prévoit une densité de 5 logements sur ce secteur. Il demande que sa parcelle ZI006 soit constructible indépendamment des parcelles 007 et 008 qui ne lui appartiennent pas et dont le propriétaire ne serait pas vendeur.

Position CCPM :

Cette zone AU s'urbanise au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone (page 6 du règlement écrit). Les parcelles peuvent donc être construites indépendamment les unes des autres.

Afin de faciliter l'aménagement de la zone, la CCPM propose de modifier l'OAP SE5 pour prévoir un accès à la zone AU par le nord.

Avis de la CE :

Avis défavorable à la constructibilité (cf réponse à l'observation R13)

Observation OVJS MIRE n°5 + E70 : FERREY Véronique et Marc

Nous demandons que les parcelles longeant la D107 (47/59 ; 60/61 ; 34) retrouvent leur constructibilité, ainsi que les parcelles 389/390/391/1119 et 1132.

Nous contestons la requalification (A) de notre parcelle 61 sur laquelle est construit un atelier avec autorisation de la mairie.

Leur contribution est consultable sur le registre numérique en E70

Position CCPM :

Si les parcelles citées dans le document sont bien celles dans la section ZK, seuls les espaces construits ont été pris en compte dans la trame urbaine. L'objectif du projet du PLUi était de préserver l'entrée de village pour des intérêts paysagers.

Pour autant, ces parcelles peuvent effectivement être considérées comme des dents creuses.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Un avis favorable pour classer en UB les parcelles n°47,59, 60, 61, 340 qui constitueront ainsi une continuité et extension de la zone UB existante en comblant la « dent creuse » directement accessible depuis la route D 107

Un avis défavorable au classement en zone UB des parcelles n°389, 390, 391, 1119, 1132 (cf réponse à l'observation R13)

Observation OVJS LERA n°17 : M. Michel SOURROUILLE

Belloc : Demande d'information sur le zonage

Position CCPM :

Il n'y a pas de question.

Avis de la CE :

Pas d'avis demandé.

Observation RD @95 : Mme Yvette PINOUT

Notre proposition est de revoir le PLUI sur la base du PLU antérieur (2011) de

Belloc

Le PLUI présenté augmente le mitage, supprime des terres agricoles existantes, déqualifie des terrains constructibles et les requalifie en terres agricoles sans intérêt accentue les difficultés de circulation complexifie et retarde l'intervention des services de secours nécessite sur la zone AU de Gayzac un acheminement de réseau de distribution complexifie et retarde l'intervention des services de secours

Sa proposition est consultable sur le registre numérique en @95

Position CCPM :

Le PLUi a été travaillé avec la municipalité, avec une volonté de trouver un équilibre et une cohérence entre le développement urbain et le maintien des terres agricoles.

La CCPM prend note de cet avis.

Avis de la CE :

Un avis favorable pour classer en UB les parcelles n°47,59, 60, 61, 340 qui constitueront ainsi une continuité et extension de la zone UB existante en comblant la « dent creuse » directement accessible depuis la route D 107

Un avis défavorable au classement en zone UB des parcelles n°389, 390, 391, 1119, 1132 (cf réponse à l'observation R13)

Observation RN @128 : Mme PINOUT Yvette

Contribution : Remarques concernant le site internet « registre numérique élaboration PLUI »

La pétitionnaire se plaint des difficultés rencontrées pour la consultation des plans du dossier sur le registre numérique, mais en fait sa contribution concerne Belloc..

Sa contribution détaillant ses difficultés, ainsi que ses pièces jointes, est consultable en @128

Position CCPM :

Les documents produits répondent au format demandé dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi (plans A0).

Certaines difficultés rencontrées paraissent liées à la connexion Internet et non au site Internet.

Il est à noter que l'ensemble du dossier était consultable sous format papier sur les 4 lieux d'enquête.

La CCPM prend toutefois note de cet avis et apportera des améliorations de forme au dossier pour l'approbation.

Avis de la CE :

La consultation des plans sur le registre numérique est inconfortable.

Observation RN @152 : Mme PINOUT Yvette

Objet : avis préfecture sur le site registre numérique

il est à noter que la préfecture avait émis un avis défavorable sur le PLUI du pays de Mirepoix en 2019, notamment sur le manque de lisibilité du site internet concernant le PLUI, avis qui n'a pas été pris en compte, d'où une difficulté importante pour la compréhension du PLUI par les administrés dans le cadre de l'enquête d'utilité publique (cf. pj "avis de la préfecture)

Sa proposition est consultable sur le registre numérique en @152

Position CCPM :

Suite à ce retour de la part des services de l'État, les documents ont été repris et le dossier a été réarrêté.

La CCPM prend toutefois note de cet avis et apportera des améliorations de forme au dossier pour l'approbation.

Avis de la CE :

Voir réponse ci-dessus observation @128

Observation RD @96 : M. Joël Nobileau

Notre proposition est de revoir le PLUI sur la base du PLU antérieur (2011) de Belloc et de passer la parcelle 039 feuille 1 de la section ZK en zone AU de faire un inventaire des granges ruines des écarts pour le convertir en habitat et éviter la concentration
Sa proposition est consultable sur le registre numérique en @96

Position CCPM :

Le PLUi a été travaillé avec la municipalité, avec une volonté de trouver un équilibre et une cohérence entre le développement urbain et le maintien des terres agricoles. Comme précisé plus haut, la parcelle n°39 sera reclassée en zone agricole.

Avis de la CE :

Avis défavorable à classer la ZK 039 en AU. A conserver en AUL vouée au loisir pour conserver un cœur de village et éviter l'étalement urbain. La CE note par ailleurs que le PLUi propose déjà 243 bâtiments agricoles pour changement de destination.

Observation OVJS MIRE n°15 : M. DRAVIGNY Romain

Belloc Demande d'extension du camping situé sur la section ZK 52 sur la ZK 74. Projet de bungalow en zone AP

Position CCPM :

La zone AP est liée à la présence de pelouses sèches. La zone UL pourrait intégrer une petite surface de la zone AP, en privilégiant les espaces boisés au contact de la zone UL actuelle, afin de préserver les zones d'enjeux écologiques. L'extension de la zone UL pourrait être définie en phase d'approbation en lien avec l'écologue, le porteur de projet et la municipalité.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, dans le cadre d'une extension modeste et dans le respect des enjeux écologiques.

Avis de la CE :

Avis favorable à classer partie de la ZK 74 en UL, dans le cadre d'une OAP à définir, pour accueillir l'implantation de bungalows en nombre réduits.

Observation OVJS MIRE n°17 : M. ZAIDIN José

Belloc

A déposé sur le R Papier des remarques sur les ZU qu'il conteste

Position CCPM :

1) OAP SE3 : il s'agit d'un projet connu de la municipalité qui était autrefois bien plus ambitieux et consommait plus d'espace agricole. Il fermait également la perspective paysagère vers le sud. Le projet a été ajusté pour limiter son emprise.

2) OAP SE3, accès : le stationnement sera géré sur la partie privative.

OAP SE5, réseaux : des constructions récentes ont été édifiées dans la continuité de la mairie. Les syndicats en charge des réseaux n'ont pas émis de désaccord sur ce projet.

3) Comme indiqué plus haut, la CCPM est favorable à intégrer dans la zone UB les parcelles d'entrée de village évoquées le long de la D107.

4) Zone humide : l'instruction des autorisations d'urbanisme cadrera les projets puis, la police du maire aura à charge de faire respecter l'orientation prise pour maintenir la zone humide.

5) L'habitat ancien est pris en compte : soit dans les villages avec la possibilité de reconstruire, étendre ou réhabiliter (zone UA principalement) et avec l'identification de nombreux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle.

Avis de la CE :

Voir réponse ci-dessous RN @236 + OVJS MIRE n°17

Observation RN @236 + OVJS MIRE n°17 : MMme ZAIDIN José et Fabienne

Bernard, rue des écoles - 09600 Belloc

A déposé sur le R Papier des remarques sur les ZU qu'il conteste (courrier du 16 juin 2021)

Extraits du courrier ci-dessous :

- 1) L'OAP SE3 était classée AN, avant le PLUI de 2019, et a été classée aujourd'hui en zone anciennement construite alors qu'il n'y a aucune construction dessus, contrairement aux autres parcelles ayant cette qualification.
- 2) Les OAP SE 3 et SE 5 sont mal desservies par la voirie et en ce qui concerne la SE 5, par les fluides. Des constructions entraîneraient un coût pour la commune.
- 3) L'OAP SE 5 est prévue pour renforcer le centre bourg, qui ne se trouve pas là, mais le long de la D107, colonne vertébrale du village. Elle crée alors 2 « dents creuses », mitant les parcelles agricoles et d'une manière générale, le paysage.
- 4) Une zone humide occupe l'OAP SE 5 avec interdiction de construire dans cette zone. Qui y interdira la plantation d'arbres, le bétonnage d'une voie d'accès, ou le drainage ?
- 5) L'habitat ancien n'est absolument pas pris en considération. Il existe pourtant au moins trois anciennes habitations qui pourraient être réhabilités, et des granges transformées en habitations.

Voir leur contribution et pièces jointes sur le registre numérique en @236

Position CCPM :

- 1) OAP SE3 : il s'agit d'un projet connu de la municipalité qui était autrefois bien plus ambitieux et consommait plus d'espace agricole. Il fermait également la perspective paysagère vers le sud. Le projet a été ajusté pour limiter son emprise.
- 2) OAP SE3, accès : le stationnement sera géré sur la partie privative.
- OAP SE5, réseaux : des constructions récentes ont été édifiées dans la continuité de la mairie. Les syndicats en charge des réseaux n'ont pas émis de désaccord sur ce projet.
- 3) Comme indiqué plus haut, la CCPM est favorable à intégrer dans la zone UB les parcelles d'entrée de village évoquées le long de la D107.
- 4) Zone humide : l'instruction des autorisations d'urbanisme cadrera les projets puis, la police du maire aura à charge de faire respecter l'orientation prise pour maintenir la zone humide.
- 5) L'habitat ancien est pris en compte : soit dans les villages avec la possibilité de reconstruire, étendre ou réhabiliter (zone UA principalement) et avec l'identification de nombreux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle.

Avis de la CE :

Favorable OAP SE3 en continuité du centre bourg ancien

Défavorable OAP SE 5 car en partie en zone humide et difficilement accessible

Observation RN @209 et 214 + OVJS LERA n°19 : M. BLOM Hans

Belloc Section ZK n°40a

Classée initialement AU la parcelle est classée en UL. Il demande à connaître les contraintes de ce nouveau classement sachant qu'il a déjà construit une maison où il habite et que 3 autres habitations sont en construction, destinées à des gîtes.

Voir sa contribution sur le registre numérique en @209 et @214

Position CCPM :

Cette zone est vouée à l'activité touristique et de loisirs. Elle concerne le projet de gîtes du demandeur. Finalement, le porteur de projets n'ayant pas de projet sur la parcelle voisine (ZK 39), celle-ci devrait être reclassée en zone agricole.

La CCPM émet un avis favorable à la suppression du zonage AUL sur la parcelle ZK 39, au profit d'un zonage agricole (A).

Avis de la CE :

Favorable à ce que le requérant conserve les autorisations obtenues et termine les constructions en cours. L'OAP SE4 doit être mise à jour des autorisations accordées.

Observation RN @130 : MMme Hilaire Aurore et Jérôme Chemin du Carme
09600 BELLOC

Nous prenons connaissance du PLUI de la commune de Belloc, où nous résidons et travaillons : nous avons une maison d'hôtes avec 4 logements touristiques ainsi qu'un salon de massage et de réflexologie.

CONCLUSION

1 Les parcelles 389, 390, 391, 1119 et 1132 (3000m²) devraient être rendues constructibles, elles ont un accès direct et facile sur la D107. Ces parcelles peuvent être construites à frais moindres que le projet OAP SE5, et se situent dans le centre village.

2 Nous souhaitons préserver la zone humide en bord de terres agricoles, dans un souci de préservation des espèces et de son effet régulateur des sols. Y toucher avec des constructions autour nuirait à sa fonction.

3 Nous trouvons illogique de rendre non constructibles les parcelles 34, 47, 59, 60 et 61 pour les passer Agricole alors qu'elles sont entourées de constructions, ne sont pas en bordure de terres agricoles, qu'elles sont le long de la D107 avec un accès et une viabilisation bien plus simples et moins onéreux que ce qui est proposé sur la zone humide. De plus l'autorisation de construction sur la parcelle 62 rend d'autant plus logique le fait de garder les parcelles alentour constructibles également. Nous demandons donc le maintien en constructible des parcelles 34, 47, 59, 60 et 61.

Voir leur contribution sur le registre numérique en @130

Position CCPM :

Si les parcelles citées dans le document sont bien celles dans la section ZK, seuls les espaces construits ont été pris en compte dans la trame urbaine. L'objectif du projet du PLUi était de préserver l'entrée de village pour des intérêts paysagers.

Pour autant, ces parcelles peuvent effectivement être considérées comme des dents creuses.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Dans le cadre de l'OAP SE5, la zone humide est identifiée dans le dessin de l'OAP et il est précisé "secteur en zone humide à préserver de toute construction". A l'instruction, le permis de construire des deux habitations devra prendre en compte cette spécificité. Le propriétaire devra se conformer au document d'urbanisme et c'est la police du maire qui s'applique, pour faire respecter les règles.

Avis de la CE :

Voir réponses apportées ci-dessus en R13

Observation RN @188 + OVJS MIRE n°15 : M. DRAVIGNY Romain

Belloc

Demande d'extension du camping situé sur la section ZK 52 sur la ZK 74. Projet de bungalow en zone AP

Le camping le Roc Del Rey sur la commune de Belloc est composé de deux parcelles, la n°52 et la 74 B.

Toutefois, la perspective de pouvoir développer le camping avec d'autres propositions pourrait être un atout pour notre activité ainsi que pour la commune.

Voir sa contribution sur le registre numérique en @188

Position CCPM :

La zone AP est liée à la présence de pelouses sèches. La zone UL pourrait intégrer une petite surface de la zone AP, en privilégiant les espaces boisés au contact de la zone UL actuelle, afin de préserver les zones d'enjeux écologiques. L'extension de la zone UL pourrait être définie en phase d'approbation en lien avec l'écologue, le porteur de projet et la municipalité.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, dans le cadre d'une extension modeste et dans le respect des enjeux écologiques.

Avis de la CE :

Voir réponse ci-dessus en OVJS15

3.2.1.3. Besset

Observation R 14 Mire (RP 02 Mir) : Mme Elise RODRIGUES

Dans l'hypothèse où je serai expropriée, je souhaite que le délaissé de mon terrain devienne constructible pour y construire ma nouvelle résidence.

Sa demande est consultable sur le registre numérique en R14 Mire

Position CCPM :

Il n'y a pas de référence cadastrale dans la demande. Renseignements pris auprès de la Mairie, il s'avère que la parcelle est très petite et qu'elle reste très proche du faisceau de la déviation. De plus, la municipalité souhaite privilégier le développement en centre-bourg.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Dans l'hypothèse d'une expropriation, peu probable, la pétitionnaire a intérêt à demander qu'il n'y ait pas de délaissé, et investir ailleurs le montant de l'expropriation et du réemploi.

3.2.1.4. Camon

Observation OVJO MIRE n°15 + @48: M. DUMONS

Son établissement de tourisme 4* (appartements et camping) comporte 90 emplacements. Il souhaite pouvoir réaliser une extension d'une dizaine d'hébergements, et demande pour cela un classement en zone constructible à dominante touristique sur les parcelles 731, 732, 733, 734 et 752 pour partie.

Je ne vois donc pas d'objection à la demande de M. DUMONS de reclassement en « Zone AUL » de la parcelle n° 752 section A, actuellement classée en « Zone N »

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Sylvie CZECZOTKA
Maire

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en @48

Position CCPM :

Le développement touristique sur le territoire est soutenu et encouragé. La demande d'extension du périmètre de la zone UL en AUL, telle que précisée dans les documents transmis, peut être intégrée dans le PLUi pour l'approbation.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable à l'extension du complexe touristique dans le cadre d'une OAP à définir.

Observation OVJO MIRE n°10 + @116 : M Claude DUNAC accompagné de Mme le Maire de Camon

Sur sa parcelle A99 de 2923 m², une OAP demande la construction de trois maisons. Monsieur Dunac ne veut pas construire de maisons, ne pense pas que le terrain soit attractif pour cela, et demande à pouvoir construire un hangar de 22 x 8 m en bâti traditionnel pour son usage privé, quitte à perdre la possibilité de construire des maisons.

Je souhaiterais que les 2/3 de ma parcelle repasse ou reste en zone Ub pour sortir de l'OAP qui classe la totalité de ma parcelle en zone AU.

La zone déterminée par le projet du PLUi, n'est pas compatible avec mon besoin. Je ne souhaite pas que ma parcelle soit en totalité classée en zone AU.

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en @116

Position CCPM :

La parcelle est classée en zone AU. Si le propriétaire ne souhaite pas mettre en œuvre le projet prévu, elle peut être supprimée. Une légère extension de la zone UB peut permettre la construction du hangar. Le potentiel de constructions nouvelles (3 maisons) peut être reporté sur le secteur de la route du Chiquet, au niveau des parcelles B 309, 308, 1334, 1332, 307, en se raccrochant aux parcelles B 311 et 897, déjà construites, et à la parcelle B 1333, sur laquelle une maison est actuellement en construction.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, ainsi qu'au report du potentiel de construction sur la route du Chiquet.

Avis de la CE :

La CE fait siennes les conclusions de la CCPM concernant la suppression de la zone AU initialement prévue et le transfert du potentiel constructible sur la route du Chiquet, en limite du projet de voie verte. Toutefois, la liste des parcelles indiquée par la CCPM est hors de proportion avec la surface nécessaire à la construction des 3 maisons envisagées avec les densités prévues au PLUi. Le transfert du potentiel constructible doit se faire en économisant le foncier agricole par respect des densités cibles du PLUi.

Observation RD @115 : M Claude Dunac reformule et modifie la demande présentée initialement par observation orale OVJO MIRE 10. Il souhaite que sa parcelle cadastrée AC 99 ne fasse pas l'objet d'une OAP, et qu'une partie de cette parcelle en continuité du village soit classée en zone urbaine pour permettre l'édification d'un hangar en bâti traditionnel. Le détail de l'observation peut être consulté sur le registre numérique, observation 115.

Position CCPM :

La parcelle est classée en zone AU. Si le propriétaire ne souhaite pas mettre en œuvre le projet prévu, elle peut être supprimée. Une légère extension de la zone UB peut permettre la construction du hangar. Le potentiel de constructions nouvelles (3 maisons) peut être reporté sur le secteur de la route du Chiquet, au niveau des parcelles B 309, 308, 1334, 1332, 307, en se raccrochant aux parcelles B 311 et 897, déjà construites, et à la parcelle B 1333, sur laquelle une maison est actuellement en construction.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, ainsi qu'au report du potentiel de construction sur la route du Chiquet.

Avis de la CE :

Voir réponse ci-dessus

Observation @29 : Mme Sylvie CZECZTOKA, Maire de Camon

Objet : Inscription droit de préemption

Sur la commune station de pompage pour la production d'eau potable destinée à la consommation humaine. A. P. portant déclaration d'utilité publique la mise en place des périmètres de protection correspondants a été actée le 18 octobre 2019.

Demande l'inscription dans le PLUI d'un droit de préemption sur les parcelles indiquées dans la description du périmètre de protection rapprochée: Section B N° 268, 1082,1084 à 1086, 939, 665, 930 afin de protéger nos ressources en eau.

Voir pièces jointes sur le registre numérique en @29

Position CCPM :

Il est souhaitable qu'un emplacement réservé soit positionné sur ces parcelles afin de conforter la protection du périmètre de protection immédiate de la station de pompage.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Selon ses dires un AP a été pris en octobre 2019, mais non référencé au tableau des servitudes annexées au PLUi.

Cet arrêté préfectoral de Déclaration d'utilité publique (DUP) doit interdire au(x) propriétaire(s) des dits terrains toute activité susceptible de provoquer une pollution et sera soumis à prescription particulière (construction, dépôts, rejets ...) afin de prévenir la migration des polluants vers l'ouvrage de captage.

La mise en œuvre du droit de préemption ne relève pas du PLUi.

Observation @82 et @88 + OVJS LERA n°8 + R63 (LERA-B-3): M. Olivier LLO-

BET

Pour faire suite à entretien avec le Commissaire Enquêteur, veuillez trouver ci-joint en annexe la requête dans le cadre d'un projet commercial et touristique sur la commune de Camon, parcelles B314, B163, B164, classées actuellement N en zone AUT (A Urbaniser pour Tourisme) pour réaliser une terrasse de restaurant et un parking

La parcelle Section B N°309 est entourée de deux zones Ub, je souhaiterai que cette parcelle soit également classée en zone Ub. Ayant un projet d'installation d'une activité professionnelle au cœur du village, je souhaiterai pouvoir avoir la possibilité de créer ma résidence sur cette parcelle.

Cette parcelle est desservie par une route communale et les réseaux d'eau, électricité et téléphone passent au pied de la parcelle.

Voir pièce jointe sur le registre numérique en @82, @88 et R63

Position CCPM :

Le projet de restaurant a bien été pris en compte dans le cadre du PLUi et une bande a été conservée sur la parcelle 164 pour le stationnement. Néanmoins, un léger ajustement du zonage pourra être réalisé afin de conforter la réalisation du projet sans compromettre la vocation agricole ou naturelle des parcelles voisines.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Concernant la parcelle B 309, dans la mesure où une zone AU prévue dans le projet pourrait être supprimée à la demande du propriétaire, elle pourrait être rendue en partie constructible, au même titre que les parcelles B 308, 1334, 1332 et 307, en se raccrochant aux parcelles B 311 et 897, déjà construites, et à la parcelle B 1333, sur laquelle une maison est actuellement en construction.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable au classement des parcelles B163 et 164 en zone UX pour permettre la réalisation d'une aire de parcage de véhicules rendue nécessaire à l'activité de restauration qui va être créée dans le bâtiment situé sur la parcelle B 314, laquelle est dans la continuité du bourg ancien.

Concernant la parcelle B309, voir réserves de la CE en OVJO MIRE 10 : la surface des parcelles qu'il est prévu de rendre constructible est trop importante

Observation RN @ 40 : Mme Marie-Pierre MERLOS

Sur les parcelles B304 et B0177 de la commune de Camon se trouvent deux bâtiments. Actuellement bâtiments agricole, mais nous aimerions qu'il soit possible dans le futur que ces deux bâtiments puissent changer de destination car nous avons des projets. Nous précisons que ces bâtiments se trouvent à 3 mètres de la route goudronnée du chiquet. Ces bâtiments sont déjà desservis par l'eau et l'électricité.

L'argumentation de la pétitionnaire est consultable sur le registre numérique en @40

Position CCPM :

Les deux bâtiments de la demande font d'ores-et-déjà l'objet d'une possibilité de changement de destination.

Avis de la CE :

Avis défavorable à un changement de destination pour habitation car, selon l'observation reçue, ces parcelles sont utilisées pour les besoins de l'exploitation agricole.

Observation RD @117: Mme Marie-Pierre MERLOS

Camon, section B1328

Nous avons acquis les parcelles référencée N° 343 et 344 pour avoir un devant de porte à notre maison. Au moment de l'achat elle était classée en terres agricoles.

Je souhaiterai qu'elle soit classée en jardin pour la maison faisant maintenant partie intégrante du village.

L'argumentation de la pétitionnaire est consultable sur le registre numérique en @117

Position CCPM :

La parcelle B 1328 se situe en zone UA et pourra ainsi accueillir des extensions et des annexes à l'habitation. La parcelle étant non construite mais classée en zone urbaine, elle est considérée comme un jardin et peut être densifiée le cas échéant.

Avis de la CE :

Le zonage actuel permet la création d'un jardin d'agrément.

Observation RN @ 89 + @91: M. Jean-Luc MERLOS

Route du Chiquet- Les Claouzals Section B N°1334, 304,260 - Classées en zone

A.

Ces parcelles sont desservies par une route communale, reliées aux réseaux, d'eau, d'électricité et téléphonie.

Je souhaiterai que le classement de ces parcelles soit modifié et qu'elles soient classées en zone Ub puisque jouxtant une zone Ub et la commune ne possède que très peu de parcelles disponibles à la construction. Cela pourrait conforter le maintien de la population à Camon: nos enfants pourraient s'installer à Camon.

De plus, les constructions qui pourraient être envisagées sur ces parcelles ne seraient pas visible du village car une partie arborée est en place. Donc le respect de l'identité du village serait préservé.

Précisions complémentaires sur ma demande déposée ce jour à 10h19 de modification de classement des parcelles zone Ub. Actuellement ces parcelles sont classées en

zone A mais n'ont que peu d'intérêt agricole: Les entrepreneurs (céréales) refusent de s'y rendre car accès difficile avec de grosses machines, considérant que les surfaces sont trop petites. De plus, nous avons nous mêmes arrêté la production animale par manque de rentabilité.

Voir contributions sur le registre numérique en @89 et @91

Position CCPM :

Concernant la parcelle B 1334, dans la mesure où une zone AU prévue dans le projet pourrait être supprimée à la demande du propriétaire, elle pourrait être rendue en partie constructible, au même titre que les parcelles B 308, 309, 1332 et 307, en se rattachant aux parcelles B 311 et 897, déjà construites, et à la parcelle B 1333, sur laquelle une maison est actuellement en construction.

En revanche, les parcelles B 304 et 260 ne peuvent être rendues constructibles, car elles sont éloignées de la trame urbaine, et rajouteraient une surface constructible trop importante.

Avis de la CE :

Voir avis sur @82 et OVJO MIRE 10 ci-dessus : l'extension urbaine envisagée par la CCPM est trop importante.

Observation RN @40 : Mme MERLOS Marie-Pierre

Objet : Changement de destination des bâtiments situés sur ces parcelles

Sur les parcelles B304 et B0177 de la commune de Camon se trouvent deux bâtiments. Actuellement bâtiments agricole, mais nous aimerions qu'il soit possible dans le futur que ces deux bâtiments puissent changer de destination car nous avons des projets. Nous précisons que ces bâtiments se trouvent à 3 mètres de la route goudronnée du chiquet. Ces bâtiments sont déjà desservis par l'eau et l'électricité.

Voir contributions sur le registre numérique en @40

Position CCPM :

Les deux bâtiments de la demande font d'ores-et-déjà l'objet d'une possibilité de changement de destination.

Avis de la CE :

Avis défavorable à un changement de destination pour habitation car parcelles situées en zone agricole

En zones agricoles et naturelles à habitat diffus, les différentes lois NOTRE – ALUR – SRU prohibent le mitage et l'artificialisation des sols

3.2.1.5. Cazals les Baylès

Observation R 16 Mire (RP 03 Mir) : M. Elian MILLET

Je souhaite que ma parcelle B171 soit constructible.

Son argumentation est consultable, ainsi que les pièces jointe à l'appui de sa demande, sur le registre numérique en R16 Mire

Position CCPM :

La parcelle B171 se situe en discontinuité de la trame urbaine (habitat diffus à proximité). De plus la parcelle est classée en zone AP en raison de la présence de pelouses sèches. Seuls des bâtiments en lien avec l'agriculture peuvent être réalisés, mais en évitant toute imperméabilisation du sol.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Cette parcelle est en zone AP, comme les parcelles B167 et B168 bien que construites, avis défavorable.

Observation RD @84 : Mme Françoise VERGEZ

La pétitionnaire propriétaire des parcelles : 327, 328, 415, 416, 418, 419, 420, 427, 428, 429, 430, 431, 433, 407, souhaite que ces parcelles passent en zone agricole, comme « la Cave » et « Bedou », que les parcelles déjà bâties (427, 429, 327, 430) passent en zone urbaine ancienne.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en @84

Position CCPM :

Une modification du zonage sera faite pour classer les parcelles où se situe le bâti en zone agricole (A) au lieu d'agricole protégée (AP). Le règlement du PLUi permet pour la zone A, contrairement à la zone AP, de réaliser des extensions et des annexes ainsi que la réfection de l'existant.

Pour les autres parcelles, le zonage agricole protégé sera maintenu.

Avis de la CE :

Avis favorable au classement en A des parcelles où se situe le bâti.

Avis défavorable pour le classement en zone urbaine des parcelles 427, 429, 430 et 327.

OVJS MIRE n°12 : Mme Martine LAFFONT (Epoque GARROS)

Cazals des Bayles, Section B 807 à 809 « Camp devant lacave »

Demande la constructibilité de ces parcelles classées agricole

Position CCPM :

Ces parcelles discontinues de la trame urbaine ne peuvent être rendues constructibles.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Les parcelles 807 à 809 en section B n'existent pas...

Les parcelles désignées par la pétitionnaire sur le plan papier sont en pleine zone agricole. Avis défavorable

Observation RD @206 : M. Patrick CALON

Propriétaire des parcelles n° 270 et 271, souhaite qu'elles soient constructibles.

Son argumentation est consultable, ainsi que les pièces jointes, sur le registre numérique en @206

Position CCPM :

Cette parcelle est concernée par un habitat de pelouse sèche à haute valeur écologique, d'où son classement en zone agricole protégée (AP). Elle est de plus déconnectée de la trame urbaine.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Ces parcelles sont en zone AP, donc avis défavorable.

3.2.1.6. Coutens

Observation OVJO RIEU n°14 : M et Mme Pujol

Viennent vérifier que leur terrain est bien constructible. Il s'agit du terrain d'assiette de l'OAP SE14. La surface de l'OAP doit être vérifiée, elle serait inférieure à ce qui est indiqué au PLUi, ce qui pourrait impacter le nombre de logements attendus.

Position CCPM :

La zone AU a une superficie de 4 279 m², et elle diffère effectivement de l'emprise de l'OAP. Le schéma de l'OAP sera adapté au zonage AU du règlement graphique. Toutefois le projet devra s'adapter aux contraintes du terrain (talus et présence d'un ruisseau en partie est). Un échange avec le propriétaire pourra avoir lieu d'ici l'approbation.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Comme indiqué au pétitionnaire lors de la permanence de la commission d'enquête, le nombre de logements attendus pour l'OAP SE14 doit être vérifié pour tenir compte la superficie exacte de la zone couverte par l'OAP.

Observation @134 : M le maire de Coutens conteste l'emplacement réservé au nord du village pour la déviation de la RD119. Le conseil municipal considère que la déviation de chaque village, telle que prévue depuis 30 ans, n'est plus une bonne solution et qu'une solution alternative moins coûteuse existe par élargissement de la RD se situant au nord de l'Hers. Le détail de son argumentaire est disponible sur le registre en @134.

Position CCPM :

Le projet de déviation de la route départementale et l'emplacement réservé mentionné dans le cadre du PLUi est porté par le Conseil Départemental. La CCPM n'a pas d'autres choix que d'intégrer ce projet dans le PLUi.

Avis de la CE :

La commission d'enquête partage l'interrogation du conseil municipal de Coutens, et considère d'une part que la grande déviation imaginée il y a longtemps sous d'autres réglementations, ne se fera pas, du moins pas sous la forme prévue il y a 30 ans, et d'autre part que la dimension de l'emplacement réservé contraint fortement et abusivement l'urbanisation des villages. La commission d'enquête recommande à la CCPM d'engager une analyse conjointe de cette question avec le conseil départemental de l'Ariège et l'Etat.

3.2.1.7. Dun

Observation OVJS BESS n°1 + RD @47 et @86 : M. VANNESTE Grégory, Hameau de St Croix, 09600 DUN

Le requérant propriétaire de la parcelle cadastrée B 625, Hameau de St Croix, 09600 DUN indique que sa parcelle est classée dans le PLU en zone constructible. Il demande : « que sa parcelle reste classée en zone constructible dans le PLUi afin d'aménager en maison d'habitation la grange située sur ce terrain permettant d'être à proximité de l'élevage de poules pondeuses »

Voir sa contribution complète sur le registre numérique en @74 et @86

Position CCPM :

La parcelle est trop éloignée du hameau pour être classée en zone constructible. Néanmoins, la CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ce bâtiment pour permettre le projet de réhabilitation du bâti en habitation.

Avis de la CE :

Voir ci-dessous

Observation @74 , complétée par observation @86: M Grégory Vanneste. Il demande que la grange située sous le hameau de Sainte Croix, parcelle 112 B 0624 en bordure de la route départementale D12, soit repérée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, pour y faire son habitation.

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ce bâtiment pour permettre le projet de réhabilitation du bâti en habitation.

Avis de la CE :

Les parcelles 0624 et 0625 sont trop distantes du hameau de Sainte Croix pour être intégrées à la zone urbaine du hameau. Le zonage ne doit donc pas être modifié.

Le hangar situé parcelle 112B 0624 en bordure de la route départementale D12 ne semble pas, compte tenu de sa taille et de sa structure, pouvoir être transformé en habitation sans travaux lourds assimilables à une construction neuve, auquel cas un changement de destination ne serait pas possible. La commission d'enquête s'en remet sur ce point à l'analyse de la CCPM.

Observation OVJS BESS n°2: M. CHAUCHE Alain, Le Meriel, 09600 DUN

Le requérant est propriétaire de la parcelle cadastrée A 1177, comportant une maison d'habitation et une grange annexe, classée dans le PLU en zone constructible. Il demande : *« que sa parcelle reste classée en zone constructible dans le PLUI afin de réaliser la réhabilitation de la grange par extension et surélévation du bâti existant qui fait l'objet actuellement d'une demande de permis de construire ».*

Position CCPM :

La parcelle se situe à proximité immédiate de la zone UA. Celle-ci peut être étendue pour englober la grange en vue de sa réhabilitation en habitation.

La CCPM est favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La parcelle est classée en zone agricole au projet de PLUi. Le hangar, dont une façade donne sur la rue, est situé à 20 mètres du premier bâtiment du hameau. La commission émet un avis favorable au classement du hangar en zone urbaine, ou, à minima, un repérage du bâtiment comme pouvant changer de destination.

Observation OVJO MIRE n°1: M. Gouzy.

Sa parcelle 237 a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme aujourd'hui périmé. M Gouzy constate que son terrain est prévu d'être classé en zone UA constructible, au moins pour sa partie correspondant au projet initial. L'évolution qu'il envisageait pour son projet ne peut par contre pas être réalisée dans le cadre du projet de PLUi présenté. Cette situation lui convient.

Position CCPM :

Le projet de PLUi permet en effet au projet initial d'être réalisé.

La CCPM prend note de cette contribution.

Avis de la CE :

Pas d'avis requis

Observation R37 (RP MIRE 12) + OVJS MIRE n°7 : M. Pascal DESORMEAU,

Le pétitionnaire présente une pétition de 10 habitants du hameau de Sainte Croix à Dun, opposés au classement en zone constructible de la parcelle OB238.

La contribution complète peut être consultée en observation R37 sur le registre numérique.

Position CCPM :

Cette parcelle permet l'accès à des fonds voisins et se situe dans la trame bâtie. La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir ci-dessous avis pour RD E107

Observation OVJO MIRE n°13 : MM Pascal Desormeau et Gilles Guino

Interviennent au nom des pétitionnaires ayant déposé une pétition sur le registre numérique, refusant que les parcelles 237 et 238 au hameau de Sainte Croix soient construites.

Ils compléteront leurs observations sur le registre numérique, pour demander l'exclusion de la zone urbaine de la parcelle 237, qui se situe en excroissance de l'enveloppe villageoise.

Position CCPM :

L'intégration des parcelles 237 (partiellement) et 238 en zone UA, telle que le prévoit le PLUi est maintenue.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir ci-dessous avis pour RD E107

Observation RD E107 : MM Desormeau et Guino, en complément de la pétition déjà transmise et de l'observation orale OVJO MIRE 13. Contestent notamment le périmètre constructible envisagé au hameau de Sainte Croix en excroissance des limites villageoises, ainsi que l'impact visuel pour les riverains de la ou des constructions à intervenir. Le détail de l'argumentaire et ses pièces jointes peut être consulté sur le registre numérique, observation 107.

Position CCPM :

L'intégration des parcelles 237 (partiellement) et 238 en zone UA, telle que prévue au PLUi, est maintenue.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission d'enquête prend acte de l'urbanisation projetée sur les parcelles OB237 et 238 au hameau de Sainte Croix, et des oppositions manifestées. Après analyse, elle considère que la densification du hameau est conforme aux objectifs de la CCPM et de la loi. Par contre, les constructions prévues en excroissance de l'enveloppe bâtie du hameau, sur la parcelle OB 237, ne sont pas souhaitables.

La commission d'enquête demande que l'enveloppe urbaine du hameau soit redessinée sur la parcelle OB237, à l'alignement des parcelles voisines.

Observation RD @ 31: M. Claude GOUZE

Il conteste le classement en zone agricole de sa parcelle A1403 de 1061 m², contigüe au village, déjà viabilisée.

Position CCPM :

Ce hameau est classé en zone UA dans sa limite stricte, sans projet d'extension. La parcelle A1403 n'étant pas construite, elle n'a pas été comprise dans le périmètre.

La position de la parcelle pourrait permettre d'accueillir une habitation supplémentaire avec une légère extension de la zone UA.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Concerne le hameau d'Engravies. La parcelle est contigüe à la zone urbanisée au nord de la rue, et fait face à des habitations au sud de celle-ci. La commission d'enquête émet un avis favorable à la demande.

Observation RD @44 : M Claude Gouze

Parcelles 1698 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 pour environ 1800m2 au lieudit Engravies.

Demande pourquoi ces parcelles sont classées en zone agricole, alors qu'elles sont situées « entre le village ancien et de nouvelles constructions », et qu'elles pourraient accueillir un lot.

Son argumentation et son projet sont consultables sur le registre numérique en @44

Position CCPM :

Ce hameau est classé en zone UA dans sa limite stricte, sans projet d'extension. Les parcelles concernées n'étant pas construites, elles n'ont pas été comprises dans le périmètre. Le chemin d'accès à ces parcelles est trop étroit et passe entre deux murs de maisons.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Le tènement concerné est situé à l'extérieur de l'enveloppe du hameau d'Engravies. Son exclusion de la zone urbaine est légitime.

Observation OVJO RIEU n°10 : M. Chevalier

Au hameau de Sainte Croix, parcelles cadastrées section 112 B, parcelles 47, 48, 49, 50, en zone agricole. Après avoir pris connaissance des possibilités d'extension et d'annexes à sa maison, qui répondent aux besoins qu'il exprime, il demande de classer constructible ses parcelles 50 et 51 pour « éviter leur dévalorisation ».

Position CCPM :

Ces parcelles sont trop discontinues de la trame bâtie pour être classées constructibles.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Le tènement concerné est situé à l'extérieur de l'enveloppe du hameau de Sainte Croix. Son exclusion de la zone urbaine est légitime.

Observation OVJO RIEU n°12 : M Guiraud

Demande que les parcelles 4044, 3355, 3352, 3834, 4833, sur le site du Moulin au village, soient intégrées aux zones urbanisées. Ces terrains sont, soit enclavés dans la zone urbaine (4044), soit en prolongement du village, entre le village et la zone inondable, sur un site inexploitable pour l'agriculture.

Position CCPM :

Une partie des parcelles n°A 4833, 4834, 3352 et 3355 sont incluses en zone UA. La parcelle 4044 est en zone A dans sa totalité. La volonté sur ce secteur était de rendre constructible uniquement les parcelles au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les parcelles se situant en continuité de la zone urbaine, elles peuvent être intégrées dans leur totalité.

La CCPM est favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable. La parcelle 4044 est située au cœur du village, et rien ne justifie qu'elle soit classée en zone agricole. Les autres parcelles sont pour partie enclavées dans la

zone urbaine. La délimitation de la zone urbaine devrait être faite à l'alignement de la zone urbaine sur les parcelles voisines (parcelles 3346 et 4044).

Observation OVJO RIEU n°13 : M Guiraud

Signale que l'emplacement réservé ER21, dédié à un cheminement piéton, est situé sur une belle haie bocagère qu'il faudrait préserver plutôt que détruire.

Position CCPM :

Aux abords de la parcelle A4044, un linéaire vert a été positionné permettant de préserver la haie située le long du cours d'eau comme "Éléments du paysage, du patrimoine, de point de vue, à protéger, à mettre en valeur."

La volonté n'est donc pas de détruire la haie mais bien de la préserver.

Avis de la CE :

La haie bocagère n'est pas visible sur les photographies aériennes disponibles, et est probablement récente auquel cas elle pourrait être déplacée sans dommages. La commission d'enquête s'en remet à l'avis de la CCPM.

CCPM ne répond pas à la remarque concernant l'emplacement réservé n° 21

Observation RD @38 : Mme Léa Gomez

Parcelles 0693 et parcelles contigües au lieudit Sarradel. Souhaite pouvoir réaliser un projet d'accueil touristique à la ferme, comportant, selon plan masse joint, 3 emplacements HLL, 7 emplacements pour tentes, un local sanitaire.

Son argumentation et son projet sont consultables sur le registre numérique en @38

Position CCPM :

Ce projet se situe sur des parcelles zonées en A.

La CCPM émet un avis favorable à ce projet, mais souhaite qu'il se développe sans changement de zonage (A), ce qui implique qu'il respecte la réglementation applicable aux campings à ferme, permis dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.

Avis de la CE :

Avis favorable, compte tenu de la modestie de ce projet intégré à l'exploitation agricole.

Observation RD @39 : M Amaury Desprele

Parcelle 0476 au lieudit Sarradel. Il souhaite pouvoir réhabiliter en logement une construction précaire édifée sans permis de construire il y a une vingtaine d'années.

Son argumentation et son projet sont consultables sur le registre numérique en @39

Position CCPM :

La section cadastrale n'est pas renseignée pour cette demande mais s'il s'agit de la parcelle C476, une habitation a été positionnée à titre indicatif sur le zonage. Le service des Impôts du département est seul habilité à faire évoluer le cadastre.

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ce bâtiment pour permettre le projet de réhabilitation du bâti, sous réserve : que le bâtiment soit déclaré aux services des Impôts.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Le PLUi doit prévenir le mitage de la zone agricole

Observation RD @41 : Serge Audabram

Parcelle ZA 100 (ex OB 502), au hameau le Cazal.

Il demande à pouvoir lotir la partie sud de sa parcelle pour créer trois lots en contrebas du hameau du Cazal classé en zone agricole.

Son argumentation et son projet sont consultables sur le registre numérique en @41

Position CCPM :

La parcelle concernée se situe en zone agricole et en discontinuité avec les zones urbaines (UA/UB) répertoriées au PLUi. Au regard de la position géographique de cette parcelle, la demande ne peut être prise en compte.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Le projet se situe en zone agricole à l'extérieur de toute zone urbaine. Le hameau de Cazal est lui-même entièrement en zone A au projet de PLUi.

Observation RD @49 + RD @51 + RD@52 + OVJS BESS 2: M Alain Chauche
Parcelle 191 A 1177, 0597 et 0601 au hameau du Merviel.

Demande que ses parcelles soient intégrées à la zone urbaine, pour pouvoir rénover et agrandir sa grange de plus de 30%. Contesté également le non repérage de sa grange au titre des bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Estime que le projet de PLUi est injuste et discriminatoire à son égard.

Son argumentation et ses plans sont consultables sur le registre numérique en @49, @51 et @52

Position CCPM :

La parcelle se situe à proximité immédiate de la zone UA. Celle-ci peut être étendue pour englober la grange en vue de sa réhabilitation en habitation.

La CCPM est favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir réponse en OVJS BESS 2 ci-dessus.

Observation RD @56 : M. Damien GUIRAUD
Confirme l'observation qu'il a faite au commissaire enquêteur de vive voix (OVJO RIEU 12).

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en @56 et@57

Position CCPM :

Une partie des parcelles n°A 4834, 3352, 3355 et 4854 sont incluses en zone UA. La parcelle 4044 est en zone A dans sa totalité. La volonté sur ce secteur était de rendre constructible uniquement les parcelles au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les parcelles se situant en continuité de la zone urbaine, elles peuvent être intégrées dans leur totalité.

La CCPM est favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir réponse en OVJO RIEU 12 ci-dessus.

Observation RD @57: M. Damien GUIRAUD
Confirme l'observation qu'il a faite au commissaire enquêteur de vive voix (OVJO RIEU 13).

Il refuse que la haie soit détruite, sur laquelle est positionné un emplacement réservé pour un cheminement piéton.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en @56 et@57

Position CCPM :

Aux abords de la parcelle A4044, un linéaire vert a été positionné permettant de préserver la haie située le long du cours d'eau comme "Eléments du paysage, du patrimoine, de point de vue, à protéger, à mettre en valeur".

La volonté n'est donc pas de détruire la haie mais bien de la préserver.

Avis de la CE :

Voir réponse en OVJO RIEU 13 ci-dessus.

Observation RD @69: M. Dominique Gallot-Lavallée

Parcelles 2812 et 2808 au hameau du pape.

Demande que les deux granges visées, situées dans le hameau du pape, puissent changer de destination et être transformées en logements.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en @69

Position CCPM :

Si les parcelles correspondent bien à la section A, la CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ces deux bâtiments pour permettre le projet de réhabilitation en habitation.

Avis de la CE :

Avis favorable. Les bâtiments n'ont plus d'usage agricole, et sont inclus dans l'enveloppe urbanisée.

Observation RD @104 + OVJO MIRE 23 : Mme Koenraad

Demande que ses parcelles OA 3372, 3371, 3373, 3816, 3818, soient incluses dans la zone urbaine du village, ce qui permettra de rajouter une maison en bordure de la RD à l'intérieur de la zone agglomération.

Position CCPM :

Le développement de la commune s'est réalisé sur la partie ouest de la route, sur des parcelles faisant l'objet de projets de constructions (projet phare de la commune, éco-quartier). L'urbanisation de ces parcelles augmenterait le mitage mais surtout rajouterait des accès sur la RD en entrée de village ce qui n'est pas souhaitable du point de vue de la sécurité routière.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Le choix fait par la CCPM de privilégier l'intensification urbaine entre la RD et la rivière est cohérent. Les terrains visés ici sont situés de l'autre côté de la RD, et ne sont pas situés en continuité du village.

Observation RD @77: Mme Angélique Maheu.

Demande que la parcelle n°1191 au centre du hameau de Saint Cristaut soit constructible, ou, à défaut, que la grange qui n'a plus d'usage agricole y soit référencée comme pouvant changer de destination, pour y réaliser un gîte touristique.

Position CCPM :

La parcelle A 1191 est en zone agricole comme toutes les autres habitations à proximité.

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur la grange pour permettre un projet de réhabilitation.

Avis de la CE :

Avis favorable pour un changement de destination de la grange.

Observation RD @85: Mme Solenn Lecainec.

Signale qu'une demande de permis de construire vient d'être déposée pour réhabiliter en habitation la grange située au hameau du Cazal, parcelle 000 section ZA numéro 0099. L'objet de son observation sur le registre numérique n'est pas précisé (concerne probablement une demande d'inscrire la grange comme susceptible de changer de destination), et la parcelle n'a pu être identifiée (pas de section Za à Dun, pas de parcelle 99 au Cazal).

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur la grange pour permettre un projet de réhabilitation.

Avis de la CE :

Pas d'observation car nous n'avons pu identifier la parcelle..

Observation OVJO RIEU 15 : M Michelon. Possède une grange sur la parcelle (OA191) 0964. Souhaite qu'elle puisse changer de destination.

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur la grange pour permettre un projet de réhabilitation.

Avis de la CE :

Avis de principe favorable, sous réserve du respect des critères d'éligibilité (pas d'usage agricole, etc ..).

Observation OVJO MIRE 29 : Mme Escolier demande que les parcelles OA 4226 et 4229, en face du cimetière en sortie du village, soient intégrées à la zone urbaine.

Position CCPM :

Cette extension entraînerait un allongement trop important de la trame urbaine le long des voies et créerait des dents creuses. Cette zone pourra éventuellement être constructible ultérieurement, dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme, avec accord des propriétaires limitrophes permettant une continuité de l'habitat.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Les parcelles concernées, au nord du village, ne se situent pas en continuité de l'enveloppe villageoise

Observation OVJO MIRE 30 : Mme Escolier demande que les parcelles 1492, 1493 et 1494, situées en secteur agricole au lieudit Las Parets, soient constructibles.

Position CCPM :

La situation agricole ne permet pas d'inscrire ces parcelles dans la zone constructible du PLUi.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Terrains au cœur de la zone agricole.

Observation OVJO MIRE 31 : M Robert Franc demande que la parcelle A3402, qui jouxte la zone urbaine du bourg, soit intégrée à la zone urbaine. La parcelle est viabilisée (yc assainissement) et a fait l'objet d'un CU positif jusqu'à mars 2021.

Position CCPM :

Dans cette partie de la commune le souhait est de limiter l'urbanisation à l'existant.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. La parcelle OA 3402 se situe en excroissance urbaine, et n'est pas contigüe au village.

Observation OVJO MIRE 32 : M Robert Franc demande que la parcelle C441, de 5000 m² environ, soit incluse dans la zone urbaine ; au projet de PLUi elle est une enclave agricole en zone urbaine.

Position CCPM :

La parcelle C441 est effectivement classée en zone agricole, alors que les deux parcelles voisines sont en partie constructibles.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, sous réserve d'exclure la partie de la parcelle située en zone inondable.

Avis de la CE :

Avis favorable. La parcelle OC 441 est, au projet de PLUi, une enclave agricole en milieu urbain. La zone constructible devrait y être mise à l'alignement de la zone constructible sur les parcelles voisines.

Observation OVJO MIRE 33 : M Robert Franc demande que les parcelles A 4209 et A 4835 soit pour partie incluses dans la zone urbaine (alignement sur les parcelles mitoyennes), où elles forment une dent creuse sur l'allée des platanes à l'intérieur du village.

Position CCPM :

Les parcelles A 4209 et A 4835 sont effectivement classées en zone agricole, alors que les deux parcelles voisines sont en partie constructibles.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, sous réserve d'un alignement sur les parcelles mitoyennes et sans compromettre l'emplacement réservé prévu.

Avis de la CE :

Avis favorable sous réserve de la protection des platanes et de la perspective paysagère. Les parties de parcelles correspondantes sont des enclaves dans le milieu urbain. Ces parcelles se situent sur une allée de platanes anciens, dans un secteur à intérêt patrimonial et paysager fort.

Observation @123 : Mme Emilie Morin Saulière

Pour les parcelles 112A N°459, 461, 467, 480, 481, 482, 484 au lieudit Pelat. Elle complète son activité agricole par de l'accueil en camping déclaré. Souhaite faire évoluer la partie camping en camping aménagé. Demande pour cela le classement de ses parcelles en zone UL ou en STECAL.

Le détail de son projet et argumentaire est disponible sur le registre : 123.

Position CCPM :

La zone du projet se situe en zone agricole dans le PLUi et l'activité est existante, avec un souhait d'extension à terme. Le classement en zone Montagne de la commune de Dun ne permet pas la création d'un zonage dédié (UL, AUL ou STECAL) à ce stade de la procédure.

Le projet devra donc se développer sans changement de zonage (A), ce qui implique qu'il respecte la réglementation applicable aux campings à la ferme, permis dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. La création d'un zonage dédiée pourra être étudiée dans le cadre d'une révision ultérieure du document d'urbanisme.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable de principe, car ce projet est utile au territoire et n'affecte pas significativement l'espace naturel. Mais le projet n'est pas défini; la commission d'enquête recommande que ce projet soit examiné avec intérêt à l'occasion de la prochaine évolution du PLUi.

Observation E 133 : M Johan Azema

Demande que les parcelles 5070 et 5069 (anciennement OA 4219) situées au 2, rue des Pyrénées, qui ont fait l'objet d'un permis de construire en 2016 et d'un PC modificatif en 2018, restent constructibles.

Position CCPM :

Ce secteur de projet est en dehors de la trame urbaine compacte du bourg de Dun. Le secteur de développement est prévu au sud vers l'écoquartier.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Ces terrains sont situés à l'extérieur de la zone urbaine, à environ 60 mètres du village. La parcelle étant bâtie, pourra bénéficier des possibilités d'extensions et d'annexes en zone agricole.

Observation R140 (MIRE C18) : M Gérard Chevallier

Demande que soient classées constructibles les parcelles cadastrées 112 B no 50 (parcelle bâtie)-51 (chemin d'accès) et -47 (Partie, traitement eaux usées) au lieudit les Poumarètes au Hameau de Ste Croix.

Position CCPM :

Ces parcelles sont trop discontinues de la trame bâtie pour être classées constructibles.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. Les parcelles correspondantes sont situées à l'extérieur du hameau. Déjà bâties, pourront bénéficier des possibilités d'extensions et d'annexes en zone agricole.

Observation R141 (MIRE-C-19) : M Jean-Francois Beauflis

Demande que sa parcelle 191A 595 soit classée constructible, ou que à minima la grange qui y est bâtie soit répertoriée comme pouvant changer de destination.

Fournit des plans et extraits cadastraux, consultables sur le registre papier Mire 19 ou registre numérique R141.

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur le bâti présent sur la parcelle 191A 595. Néanmoins, au vu de l'état du bâti qui peut être considéré comme une ruine, une reconstruction respectant les modalités prévues dans le PLUi constituera un préalable au changement de destination.

Avis de la CE :

Avis défavorable à un changement de zonage. La parcelle correspondante, déjà bâtie, est située à l'extérieur du hameau. Avis favorable à un changement de destination de l'ancienne grange, sous réserve du respect des critères réglementaires.

Observation R144 (MIRE-C-22) : Mme Cécile Delmas

Présente une pétition de 20 habitants du hameau de Tapia contestant le projet d'urbanisation prévu sur les parcelles 954, 955, 956, 2668 et 2669, faisant l'objet de l'OAP

SE15 au projet de PLUi, ainsi qu'une réponse du maire de Dun qui exprime les plus grandes réserves sur la faisabilité de l'opération et le maintien de cette OAP.

Les documents correspondants sont consultables sur le registre papier MIRE C 22, ainsi que sur le registre numérique en R144.

Position CCPM :

Le propriétaire a changé depuis l'arrêt du PLUi en décembre 2019. Le projet prévu n'est plus d'actualité.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande. Le projet prévu sur Tapia sera retiré du PLUi.

Avis de la CE :

L'opération envisagée, objet de l'OAP SE15, concerne un ensemble immobilier intergénérationnel pour lequel les promoteurs ne disposent pas de la maîtrise foncière, qui fait l'objet d'oppositions fortes de la part de propriétaires ou d'exploitants ayants droit, et notamment d'une opposition du conseil municipal de Dun et de l'association foncière pastorale propriétaire d'une part significative des terrains concernés. Ce projet d'accueil handisport n'est donc qu'un projet de prospective, généreux mais non mature, qui n'aurait pas dû à ce stade faire l'objet d'une inscription spécifique au PLUi.

La commission d'enquête exprime un avis défavorable au maintien au PLUi de l'OAP SE15.

Observations R225 (MIRE C 25) et @156 : Mme Michèle Mirouze

Demande de voir classées constructibles ses parcelles 112B 615, 616, 617, 614, 885, ou, à minima, que la grange située sur la parcelle 885 soit recensée comme pouvant changer d'affectation.

Elle conteste par ailleurs le passage de terres incultes anciennement classées N et terres agricoles, et se demande si c'est fait dans le but de masquer artificiellement une diminution des terres agricoles ?

La liste et le plan des parcelles concernées est disponible en annexe à sa contribution sur le registre en @156, le PC anciennement obtenu et pièces annexes sont disponibles en R225.

Position CCPM :

Les parcelles 615, 616, 617, 614 et 885 ne peuvent être constructibles car trop éloignées de la trame urbaine bâtie.

En revanche, la CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur la grange pour permettre un projet de réhabilitation.

La définition des zones agricoles dans le PLUi a suivi la méthodologie suivante :

Prise en compte du Registre Parcellaire Graphique de 2019

Prise en compte des éléments du diagnostic agricole

Prise en compte des informations transmises par les communes

Analyse sur le terrain et analyse des orthophotographies

Cette première étape permet de définir les zones agricoles selon des critères objectifs liés à une véritable occupation du sol et une activité agricole.

Dans un second temps un travail de définition des zones naturelles est fait avec le concours des écologues ayant participé à l'élaboration du PLUi mais aussi le syndicat de rivières et l'utilisation des données étatiques, notamment en ce qui concerne les aléas naturels (zones inondables et mouvements de terrains majoritairement sur le territoire).

Enfin et seulement après avoir déterminé les zones agricoles et naturelles, un travail de définition des zones urbaines et à urbaniser est fait en tenant compte de la trame urbaine existante et des projets de l'intercommunalité à des fins résidentielles, économiques et touristiques.

Néanmoins, le Code de l'Urbanisme prévoit quatre grandes zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles (article R 151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne les zones urbaines et à urbaniser la traduction réglementaire laisse peu de place à l'ambiguïté. Les zones sont, soit équipées, soit vouées à l'être dans le cadre de projets d'aménagement.

En théorie, les zones naturelles répondent à des espaces caractérisés par :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

Soit de l'existence d'une exploitation forestière,

Soit de leur caractère d'espaces naturels,

Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des

crues.

En théorie, les zones agricoles sont définies dans les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Evidemment la pratique ne permet pas toujours de définir des zones répondant parfaitement aux critères des zones naturelles et agricoles du Code de l'Urbanisme. Dans ce contexte une méthode de définition des zones agricoles et naturelles a été suivie en privilégiant les caractères prédominant des espaces concernés.

Concernant la remarque portant sur le fait « de masquer artificiellement la diminution des terres agricoles », il n'en est rien et ce pour deux raisons principales :

La CCPM est sensible à la préservation des terres agricoles et que celles-ci sont très largement représentées sur le territoire dans le cadre du PLUi (52,57 % du territoire).

La modération de consommation d'espace, au sens du Code de l'Urbanisme, doit s'apprécier au regard des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers. Dans le cas du PLUi de la CCPM, ces espaces représentent près de 97,5 % de la surface intercommunale.

Avis de la CE :

Avis défavorable au changement de zonage, car les parcelles concernées sont situées à l'extérieur de toute zone urbanisée.

Concernant le changement de destination de la grange située sur la parcelle 885, avis favorable sous réserve du respect des autres critères d'éligibilité à analyser par la CCPM.

Observation @201 : M Didier Tanière

Pour la parcelle 107 288 A 1945 au hameau de Senesse de Sénabugue. Demande que cette parcelle, située à faible distance du hameau, soit constructible.

Un plan et l'observation détaillée sont consultables sur le registre en @201.

Position CCPM :

Cette parcelle est située à proximité d'une zone UA, qui pourra être étirée pour intégrer la parcelle.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, sous réserve que la parcelle ne soit plus déclarée à la PAC.

Avis de la CE :

Avis défavorable. La parcelle est située à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du hameau.

Observation R229 (MIRE-C-29) : pétition des habitants du hameau de Sainte Croix concernant l'urbanisation des parcelles 237 et 238, reprend les dires antérieurs, et y adjoint des photographies du site.

Position CCPM :

L'intégration des parcelles 237 (partiellement) et 238 en zone UA, telle que le prévoit le PLUi est maintenue.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir avis ci-dessus. La commission propose l'alignement de la zone constructible sur les parcelles voisines.

Observation R237 (MIRE-C-33) : M André Gouzy

Pour ses parcelles 237 et 238 au hameau de Ste Croix, demande l'extension à sa parcelle 246 de la zone constructible.

Les plans et l'observation complète sont disponibles sur le registre en R237.

Position CCPM :

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable. La commission propose de restreindre la constructibilité des parcelles 237 et 238 à l'alignement de la zone constructible sur les parcelles voisines, elle ne propose pas d'étendre la zone constructible à la parcelle 246, située à l'extérieur du hameau.

Observation E 242 : M Gérard Michelin

Au lieudit Le Couderc, s'inquiète de ne pas voir les chemins d'accès à son habitation sur le fond de plan du PLUi, absence qui lui fait craindre que la desserte de son habitation ne soit plus officiellement assurée.

Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en E242

Position CCPM :

Le chemin communal qui se dirige vers Le Couderc est bien marqué sur le plan. Par contre, le chemin privé qui part de la fin du chemin communal vers Le Couderc n'est pas cadastré, ce qui est normal car il se situe sur une parcelle privée appartenant uniquement à M. MICHELON.

Avis de la CE :

Ne concerne pas le PLUi.

Observation E243 : Envoi de M Riehl pour Marie-Thérèse et Michel Escolier

Renouvellent et précisent les demandes de classement de parcelles en zone constructible formulées en observations orales OVJO MIRE 29 (parcelles A 4226 et A 4229 en sortie du village) et OVJO MIRE 30 (pour la parcelle C1492 à Las Parets).

Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en E243

Position CCPM :

Cette extension entraînerait un allongement trop important de la trame urbaine le long des voies et créerait des dents creuses. Cette zone pourra éventuellement être constructible ultérieurement, dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme, avec accord des propriétaires limitrophes permettant une continuité de l'habitat.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission renouvelle son avis défavorable. Voir ci-dessus.

3.2.1.8. Esclagne

Observation OVJS MIRE n°1 : M. CONDOMINES Jean-Pierre

Le requérant est propriétaire des parcelles cadastrées Esclagne A 933 et 909 (usufruitière CONDOMINES Eliette, 7 carrière del Mied 09600 Esclagne). Il refuse l'OAP SE 17 qui grève ses parcelles et demande : « *que ses 2 parcelles, constituant un seul tenant, ne*

soient pas amputées par une servitude de passage demandée par Mr Danjou, propriétaire de la parcelle A 932, en limite de la A 933 et de la A 909 »

Position CCPM :

L'accès à la parcelle 932 peut se faire par une entrée dédiée (parcelle 919).

L'OAP peut être revue pour modifier le principe de desserte.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le pétitionnaire a fait erreur, il ne s'agit pas de l'OAP SE 17, mais 16.

La collectivité ne justifie pas l'exclusion de la parcelle 932 de l'OAP SE 16, la CE demande que cette parcelle soit incluse à la zone AU et à la dite OAP, et que la collectivité justifie dans l'OAP la nécessité d'un accès unique, ou autorise une entrée dédiée à la parcelle 932.

Observation RD @ 22 : Mme CONDOMINES Sandrine, 7 rue camp del Cers , 09600 Esclagne

Références parcellaires : 835 / 834 / 954 / 955 / 1680 / 953 / 951 / 838

Nous souhaiterions agrandir la zone constructible indiqué sur le PLUI car une grande partie sera prise pour réaliser un chemin d'accès qui occuperait les parcelles 835, 834 et une partie de 838. Nous aimerions donc agrandir vers la parcelle 954 et une partie de la parcelle 951 et 955.

Un plan imageant ses dires peut être consulté sur le registre numérique en @22

Position CCPM :

La demande change l'idée de base dans le village d'Esclagne d'avoir une urbanisation en limite d'emprise publique pour être cohérente avec la trame urbaine historique et avec la topographie du site qui n'est pas propice à la construction.

Le zonage qui a été construit a tenu compte des critères imposés par le PLUI qui visaient prioritairement à boucher des dents creuses. Certains terrains trop éloignés de la trame urbaine historique ont donc été écartés. L'observation @22 créé une incohérence qui pourrait permettre d'ouvrir à l'urbanisation d'autres terrains laissés de côté.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable à l'extension de la zone UA sur les parcelles 951, 954 et 955 qui constitueraient une excroissance au Sud de la zone urbaine ancienne

Observation RD R33 (MIRE-C-8): Mme CONDOMINES Eliette

Demande : « que les parcelles A 933 et 909, constituant un seul tenant, ne soient pas amputées par une servitude de passage demandée par Mr Danjou, propriétaire de la parcelle A 932, en limite de la A 933 et de la A 909 »

Je vous informe que je refuse L'OA.P (SE17) présentée sur la commune d'Esclagne 09600 concernant les parcelles N°933 et 909 qui m'appartiennent.

Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en R33

Position CCPM :

L'accès à la parcelle 932 peut se faire par une entrée dédiée (parcelle 919).

L'OAP pourra être revue pour modifier le principe de desserte.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir réponse à observation OVJS MIRE n°1 ci-dessus

Observation OVJS LERA n°1 : Mme WEISS Régine, Le Rancho La Borie, 09300

Belesta

Propriétaire de la parcelle cadastrée, lieu-dit « Le Fount del Buc », section A n°01
« Demande que dans le PLUi sa parcelle soit classée en zone constructible pour habitations »

Position CCPM :

Il s'agit en fait de la parcelle A 1853 et non A 01.

La parcelle est bien desservie par la route et en continuité et en cohérence avec la zone UB, d'urbanisation récente.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Il s'agirait en fait de la parcelle A 1853. La CE donne un avis favorable au classement en UB car bien desservie par route et en continuité et cohérence avec la zone urbaine récente UB.

Observation RD @ 11 + @ 12 : M. Christophe DANJOU

Demande de permis de construire

Je demande la possibilité que cette parcelle (932), qui est bordée des parcelles 931 et 933 qui sont constructibles, devienne constructible au même titre que la 931 dont je suis le nu propriétaire

Les parcelles 303 et 304 ne sont actuellement pas constructibles ni cultivées, ni exploitées. Je demande dont la possibilité de passer ces 2 parcelles en constructibles

Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en @11

Position CCPM :

Le zonage peut être modifié, pour passer de AUs à AU. Une OAP devra être réalisée.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir réponse à observation OVJS MIRE n°1 ci-dessus

OVJS LERA n°10 : M. J-Claude BONNEMORT

Esclagne Demande d'info sur parcelles 913, 914 et 1714

Position CCPM :

Ces parcelles sont classées en zone UA du PLUi.

Avis de la CE :

Sans objet, renseignements fournis en séance.

Observation RD @97 + OVJS LERA n°15 : Mme Huguette LABATUT, Epouse Fonquergne

ESCLAGNE, section A n°462. Demande la constructibilité de cette parcelle anciennement constructible. Nous avons un projet de commercialiser les lots

Contribution consultable sur le registre numérique en @97

Position CCPM :

Cette parcelle est en partie constructible, le long de la voie communale.

L'intégralité de la parcelle ne pourra être classée en zone UB mais un ajustement peut être fait pour faciliter son aménagement et permettre l'implantation de deux maisons.

Il est à noter que l'entrée se fera obligatoirement à partir de la D 528.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, sous réserve d'une extension modérée de la zone UB.

Avis de la CE :

Avis favorable au classement de la 462 en zone constructible, pour une surface d'environ 2000m² dans sa partie Ouest jouxtant la 463, qui sera une extension nord de la zone urbaine récent UB

3.2.1.9. La Bastide de Bousignac

Observation OVJO MIRE 24: M. Nicolas Guinot et Mme Chloe Rossinfeld

Ont un projet de construction d'une bergerie sur les parcelles O 499 et O 501 au hameau de Moncabriol. L'examen du projet de PLUi montre que leur projet serait réalisable.

Position CCPM :

Le projet est en effet compatible avec le PLUi.

Avis de la CE :

Sans objet.

Observation RD @ 161 : M. Alain SIMORRE

Lors de forte pluie le ruisseau passe sur la pontille, dernièrement il y avait 1 mètre d'eau. Cette route amène a St Julien de gras capou, elle est aussi inondée de ce coté là.

Le PLUI prévoit une zone constructible après cette pontille

Qu'en est-il si les services de secours ne peuvent pas accéder à ces habitations ?

Si ces zones sont inclues, ce serait bien d'inclure la réparation de cette pontille, mais pas a la charge de la commune

Sa contribution et ses pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @161

Position CCPM :

La CCPM prend note de cette observation.

Avis de la CE :

Le pétitionnaire s'interroge sur l'opportunité de construire auprès du ruisseau qui selon lui déborde souvent, le PPRN parait respecté.

3.2.1.10. La Bastide sur l'Hers

Observation OVJS LERA n°9 : MAIRIE de Labastide S/ l'Hers

Maire Lopez Alain, 1er adjoint Lopez Stéphane

Sont venu demander la procédure pour intégrer des observations dans le RN

Position CCPM :

La CCPM prend note de cette observation.

Avis de la CE :

Voir avis ci-dessous

Observation RN @175 + OVJS LERA n°9 : MAIRIE de Labastide S/ l'Hers –

Guillaume LOPEZ Maire de la commune de La bastide sur l'Hers.

J'ai pu constater sur le PLUI de la commune une incohérence pour les parcelles 1172, 1174, 1171, le PLUI de la commune a été déposé avant les élections communales de 2020 et par conséquent je n'approuve pas la parcelle en terrain constructible.

Voir sa contribution sur le registre numérique en @175

Position CCPM :

Des voisins confirment les dires du Maire. Ces parcelles peuvent être considérées comme impropres à la construction. Un report de la zone constructible sur les parcelles situées au nord de la voie verte, en continuité d'une zone urbaine pourrait être envisagé (parcelles OA 1749, 1748, 1747, 1746, 1745, 1776, 1775, 1742, 1741, 1445 et 534).

La CCPM émet un avis favorable à cette demande. La zone impactée pourra être compensée par une surface à peu près équivalente sur le secteur proposé au nord de la voie verte. La délimitation précise de cette extension de la zone UB sera arrêtée en concertation avec la Mairie d'ici l'approbation.

Avis de la CE :

Ces parcelles constituent l'OAP SE 22, la CE n'émet pas d'objection à l'OAP, dont la densité de 15 logements à l'hectare doit permettre au lotisseur de financer les VRD.

La réponse de la CCPM sur la non constructibilité des parcelles qu'elle avait initialement retenues n'est pas suffisamment argumentée ou précisée pour que la CE émette une opinion à ce propos.

Observation OVJS LERA n°20 : Mme JACQUEMARD Elise

Labastide Sur l'Hers Parcelles 2164, 2168a, 2170a, 2174a en zone AU dans l'OAP SE 21
Demande des précisions sur le type de logements réalisables

Position CCPM :

Huit habitations individuelles sont réalisables dans cette zone

Avis de la CE :

Les précisions demandées ont été apportées par le CE en séance.

Observation RN @199 + OVJS LERA n°20 : Mme JACQUEMARD Elise

Labastide Sur l'Hers Parcelles 2187, 2166, 2168, 2170, 2172, 2174, 2176 en zone AU dans l'OAP SE 21

Demande des précisions sur le type de logements réalisables

Voir sa contribution sur le registre numérique en @199

Position CCPM :

Huit habitations individuelles sont réalisables dans cette zone

Avis de la CE :

La CCPM ne répond pas à la question concernant le type de logements réalisables.

La partie 'programmation' pour les futurs habitats alternatifs (maisons terre-paille ou des yourtes) devra être conforme l'article R121-1 du code de l'urbanisme, et être réservé à l'habitat principal.

Observation RN @169 : M. ??? Pétition d'habitants qui se nomment les BASTI-

DIENS

Objet : Changement d'accès dans les parcelles 1068, 1067, 1069, 1070, 1071, 1739, 1740, 1737, 1738, 1735

Le pétitionnaire fait part, anonymement, de l'inquiétude d'habitants par rapport aux accès possibles...

Voir sa contribution sur le registre numérique en @169

Position CCPM :

L'OAP du projet peut être modifiée pour prévoir un accès sur la rue Aragon.
La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Il s'agit de la zone AUL couverte par l'OAP SE 23, l'accès est prévu par le Sud, les pétitionnaires souhaiteraient qu'il se fasse par le Nord au travers de propriétés privées.

La CE donne un avis favorable à cette OAP telle que définie dans le projet du PLUi.

Le pétitionnaire ne justifie pas des nuisances attendues ou redoutées concernant la desserte de la zone AUL. La CCPM ne justifie pas de la possibilité d'accéder à la zone au travers d'une propriété bâtie privée.

Observations RN @170 et @171 : Maitre Nathalie THIBAUD
Note d'observations à l'attention de la commission d'enquête publique

Par ailleurs, pour la parcelle cadastrée section A n°2014 propriété des époux CHAUBET, lieu-dit Label sur la commune de Labastide sur l'Hers :

- D'une part elle est située à proximité immédiate d'une zone UB où les réseaux sont présents ou leur extension est possible
- D'autre part aucun potentiel agronomique, biologique ou économique ne caractérise ce terrain pour justifier son classement en zone A
- Enfin, M et Mme Chaubet ne sollicitent pas un classement total de la parcelle en zone UB mais un classement partiel pour un ou deux lots constructibles.

Voir sa contribution et pièces jointes sur le registre numérique en @170et @171

Position CCPM :

L'intégration de cette parcelle en zone constructible conforterait l'étalement linéaire, ce qui n'est souhaité dans le cadre du PLUi.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Cette parcelle A2014 est en continuité d'une zone pavillonnaire diffuse, dans un secteur éloigné du village, il existe de nombreuses possibilités de construire plus proches. Avis défavorable.

Observation RN @172 : M. ??? ALBERT

Objet : Changement d'accès dans les parcelles 1068, 1067, 1069, 1070, 1071, 1739, 1740, 1737, 1738, 1735

Même position que @169 ci-dessus

Voir sa contribution sur le registre numérique en @172

Position CCPM :

L'OAP du projet peut être modifiée pour prévoir un accès sur la rue Aragon.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir réponse à l'observation RN @169 ci-dessus.

Observation RN @173 : M. ??? Hervé

Objet : Changement d'accès dans les parcelles

Même position que les observations ci-dessus @172, @169

Voir sa contribution sur le registre numérique en @173

Position CCPM :

L'OAP du projet peut être modifiée pour prévoir un accès sur la rue Aragon.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir réponse à l'observation RN @169 ci-dessus

Observation RN @174 : M. ??? Francis

OAP SE 23

Je me permets d'apporter ma contribution et des remarques sur l'aménagement prévu sur les parcelles 1172, 1174, 1171, qu'il considère comme inconstructibles.

Voir sa contribution sur le registre numérique en @174

Position CCPM :

Le Maire confirme les dires du pétitionnaire. Ces parcelles peuvent être considérées comme impropres à la construction. Un report de la zone constructible sur les parcelles situées au nord de la voie verte, en continuité d'une zone urbaine pourrait être envisagé (parcelles OA 1749, 1748, 1747, 1746, 1745, 1776, 1775, 1742, 1741, 1445 et 534).

La CCPM émet un avis favorable à cette demande. La zone impactée pourra être compensée par une surface à peu près équivalente sur le secteur proposé au nord de la voie verte. La délimitation précise de cette extension de la zone UB sera arrêtée en concertation avec la Mairie d'ici l'approbation.

Avis de la CE :

En fait il s'agit de l'OAP SE 22.

Cette OAP prend en compte le traitement du fossé. L'OAP doit traiter le problème hydraulique, y compris si nécessaire, par un bassin régulateur d'orage. La CCPM ne justifie pas, dans sa réponse, de ce que son projet initial n'est pas réalisable, ni que son projet alternatif soit plus pertinent.

3.2.1.11. Lagarde

Observation RD @ 04 : Mme Carmina Santamaria

Ma demande concerne les deux parcelles dont une d'entre elles, la D54 est constructible et pour laquelle j'ai obtenu une autorisation de permis de construire validé par l'ABF, ainsi que les autorisations correspondantes du SMDEA comme indique sur la pièce jointe.

Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en @4

Position CCPM :

La parcelle est classée en zone agricole dans le PLUi. Le développement de la commune est privilégié sur d'autres secteurs.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Au PLUi ces deux parcelles sont en zone A.

La CE donne un avis favorable à la constructibilité de la D54, enclavée dans le milieu urbain, elle pourrait donc être constructible.

La CE donne un avis défavorable pour la constructibilité de la D55.

Observation RD @ 83 + OVJO MIRE 17 : M. Vincent LEMAIRE

Désire obtenir le passage en habitation/atelier/stockage des 160 m² pour créer une exploitation agricole de production fruitière et horticole.

Pour la parcelle OC 755 située en zone A agricole, souhaite pouvoir installer un atelier de charpentier, demande que le hangar qui se situe sur la parcelle puisse changer de destination.

Dans son observation orale OVJO MIRE 17, a également indiqué son intention d'y établir dans un premier temps un atelier de charpente.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en @83

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur le hangar pour permettre un projet de réhabilitation.

Avis de la CE :

Avis favorable à un changement de destination de ce hangar récent pour une activité artisanale, mais pas pour une habitation.

3.2.1.12. Lapenne

Observation RD @53) : Mme Marie CZERWINSKI, à la ferme d'Herbet
Renouvelant un courriel du 1er juin non exploitable.

Concerne le classement du lieu en zone naturelle, sans plus de précisions.

L'ensemble du secteur est classé soit en zone agricole soit en zone naturelle.

Souhaite le classement en Ner, afin de développer un parc photovoltaïque au sol.
Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en @53

Position CCPM :

Le projet est prévu sur une zone agricole de bonne terre et sur une superficie importante (34 hectares).

Tout comme les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture qui ont eu l'occasion pendant l'élaboration du PLUi de faire part de leur position sur ce type de projets, dans un souci de préservation des terres agricoles, la CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse de la CCPM. La réalisation du projet de centrale photovoltaïque nécessite une réelle complémentarité entre l'activité agricole et le parc photovoltaïque sur un site de 34 hectares, complémentarité non démontrée ici.

3.2.1.13. Le Peyrat

Observation OVJS LERA n°6 : M. EICHLER Marc 10 rue Neusser Pluiz Cologne
Allemagne

(Représenté par Mr VIETHEN Henri 23 place de Mireval d'en haut 09600 Le Peyrat)

Pour sa parcelle cadastrée Le Peyrat section A n° 1793 il demande : « *que dans le PLUi sa parcelle soit classée en zone constructible pour habitations comme dans le document d'urbanisme antérieur* »

Position CCPM :

Le parti a été pris dans le PLUi de stopper l'urbanisation dans le secteur de Mireval et de la cantonner aux espaces bâtis continus, dans le respect du cadre réglementaire actuel et dans un souci de limiter l'étalement urbain.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande

Avis de la CE :

Avis défavorable à un changement de destination pour habitation de la parcelle A 1793 en zone urbaine récente UB car la parcelle est située à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Observation R34 (RP1) LERA + RP9 MIRE) : M. DORIZON-PARE 32 rue des 3 curés Mireval d'en haut 09600 Le Peyrat
Propriétaire de la parcelle cadastrée Le Peyrat, lieu-dit « Mireval d'en haut » section A n° 75
demande : « à conserver ses droits de constructibilité sur sa parcelle dans le cadre du projet de PLUi »

Concernant la parcelle référencée A 75 commune de Le Peyrat 09600 Lieu-dit Mireval d'en haut.

J'ai acheté cette parcelle de 1000 m2 contiguë à celle de ma résidence principale au prix de 22000 € + 1277 € de taxes en Août 2017 au prix du m2 constructible dans l'intention de construire à terme une annexe à ma résidence principale de type hangar ou à revendre à terme.

Son argumentation et pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en R34

Position CCPM :

Le parti a été pris dans le PLUi de stopper l'urbanisation dans le secteur de Mireval et de la cantonner aux espaces bâtis continus, dans le respect du cadre réglementaire actuel et dans un souci de limiter l'étalement urbain.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Dans la situation actuelle, le règlement lui permet de construire une annexe de 50 m² à 40 m maximum de son habitation ; son problème est donc réglé.

Avis défavorable pour un changement de zone.

Observation RN R223 (MIRE-C-23) + OVJS BESS n°3 : M. BOUDET Jacques,
Hameau Mireval, 09600 Le Peyrat

Le requérant est propriétaire des parcelles cadastrées A 261 à 263 classées dans le PLU en zone constructible pour la A 262p et la 263p. Il demande : « que ses parcelles restent classées en zone constructible dans le PLUi afin de construire une maison d'habitation »

Une demande de permis de construire a été déposée à la mairie.

Extrait du courrier du 27 mai 2021

Pour faire suite à notre rencontre du 26 Mai à 10H00 en Mairie de Besset, je vous confirme que je souhaite conserver dans le PLUi à venir la constructibilité, telle qu'elle est prévue dans les règles actuelles d'urbanisme du Peyrat, des parcelles A 263 et 262 (partie NB) dont je suis propriétaire ; et de ce fait, je m'oppose à leur déclassement en zone A dans le futur PLUi.

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en R223

Position CCPM :

Le parti a été pris dans le PLUi de stopper l'urbanisation dans le secteur de Mireval et de la cantonner aux espaces bâtis continus, dans le respect du cadre réglementaire actuel et dans un souci de limiter l'étalement urbain.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable à un changement de destination pour habitation des parcelles A 262 et 263 excentrées de la zone urbaine récente UB car dans les zones agricoles et naturelles à habitat diffus, les différentes lois NOTRE – ALUR – SRU prohibent le mitage et l'artificialisation des sols

OVJS LERA n°12 : M. J-Louis VERGES

Le Peyrat Section B 151 et A 1263 demande la constructibilité des terrains

Position CCPM :

La parcelle A 1263 est constructible.

La parcelle B 151 n'est pas constructible, il n'est pas prévu d'étendre davantage le village. Si la parcelle 151 est intégrée il faudrait aussi intégrer la 130, 150, 428, 429, ce qui n'est pas souhaitable

La parcelle est par ailleurs hors agglomération.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

B 151 : Avis défavorable à un changement de destination pour habitation de la parcelle excentrées de la zone urbaine récente UB car dans les zones agricoles et naturelles à habitat diffus, les différentes lois NOTRE – ALUR – SRU prohibent le mitage et l'artificialisation des sols

A 1263 : Avis favorable car parcelle classée en zone UB

Observation RN @166 + OVJS MIRE n°14 : M. HILLAT Dominique

Le Peyrat Section A n°1848, 1803, 1771

Demande l'autorisation de construire un bâtiment agricole sur la A n°1848

Voir sa contribution sur le registre numérique en @166

Position CCPM :

La parcelle Z1848 est classée en zone A et un bâtiment agricole pourra être construit.

Avis de la CE :

Avis favorable à l'autorisation de construire un bâtiment agricole sur la A n°1848 uniquement s'il est lié à un siège d'exploitation

Observation RN @170 et @171 : Maitre Nathalie THIBAUD

Note d'observations à l'attention de la commission d'enquête publique

Or, la parcelle cadastrée section A n°1711 sise sur la commune de LE PEYRAT
est :

- D'une part située à proximité immédiate d'une zone UB et d'une zone UA où les réseaux sont présents ou leur extension est possible.
- D'autre part, ce terrain n'a aucun potentiel agronomique, biologique ou économique au sens de l'article R 151-22 du code de l'urbanisme relatif au classement en zone agricole.

Voir sa contribution et ses pièces jointes sur le registre numérique en @170 et @171

Position CCPM :

Tenant compte des éléments suivants :

- ces parcelles sont étroites ;
- elles longent un emplacement réservé destiné à élargir la voie communale reliant Le Peyrat à Montbel ;
- le maintien d'une zone dégagée aux abords de la voie est souhaité ;
- l'aménagement de cette parcelle nécessite de se raccorder au réseau d'eau situé à 100 mètres environ ;
- l'aménagement de cette parcelle nécessite la réalisation d'un accès sur la voie qui est étroite ;
- la parcelle se situe en face d'une zone prévue pour l'installation d'une micro-station destinée à récolter les eaux usées du hameau de Mireval d'en haut ;
- la CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable à classer la A 1711 en UB car mitoyenne et en continuité de la zone urbaine récente sur toute sa longueur. La parcelle est certes étroite (12 mètres de profondeur) mais elle peut accueillir une construction entre route et espace bâti, et contribuer ainsi à l'intensification urbaine du secteur

Observation RN @204 : M. JULIEN-PANNIER Charles 4 Chemin de la Plaine 09600 Le Peyrat

Objet : Demande d'information sur zones inondable et terrain constructible pour projet agricole A 1803 - A 2016 - A 1770 - A 1771 - A 984 - A 985

D'autre part nous aimerions savoir si dans la partie Nord-Est de la parcelle A 2016, une zone constructible est envisagée?

Voir sa contribution et ses pièces jointes sur le registre numérique en @204

Position CCPM :

Ces parcelles y compris l'angle de la A 2016 sont classées en zone agricole. Elles ne peuvent être rendues constructibles, sauf dans le cadre d'une autorisation liée au statut agricole (habitation rendue nécessaire sur l'exploitation ou construction à usage agricole).

Avis de la CE :

Pour les premières parcelles le pétitionnaire ira se renseigner auprès de la CCPM.

Pour la parcelle A2016, le SIG n'a pas permis de l'identifier.

Observation RN R224 (MIRE-C-24) : MMme Jean-Louis André VERGES, Danielle VERGES - 26 Rue du 11 Novembre 1918 09600 LE PEYRAT

Objet : demande de droit de construire sur la parcelle B0151 sur la commune du PEYRAT.

Voir leur contribution et pièces jointes sur le registre numérique en R224

Position CCPM :

La parcelle B 151 n'est pas constructible, il n'est pas prévu d'étendre davantage le village. Si la parcelle 151 est intégrée il faudrait aussi intégrer la 130, 150, 428, 429.

La parcelle est par ailleurs hors agglomération.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir ci-dessus observation OVJS LERA n°12 :

3.2.1.14. Lérans

OVJS LERA n°16 : M. Thomas GUILBERT à Lérans

Lérans section C 506 à 509 classées UB en partie haute et NP en partie basse le long de la rivière Touyre.

« Demande d'extension de son habitation dans le bâtiment agricole, mitoyen de l'habitation. »

Position CCPM :

Le bâtiment étant en zone UB, la réhabilitation est totalement possible en respectant les règles de cette zone.

Avis de la CE :

Avis favorable d'aménagement en zone UB d'un bâtiment agricole, mitoyen de l'habitation.

Observation RN R146 (LERA-B-8) + OVJS LERA n°2 et 5 + OVJS LERA n°13:

Mme FONS Marie-Andrée 18 Av Montjean, 09600 Lérans

La requérante propriétaire des parcelles cadastrées Lérans, lieu-dit « Campagnole », section C n° 1667, 1668, 1669 et 1671, constate que ses parcelles antérieurement classées U sont classées dans le PLUi AUa, zone fermée à l'urbanisation dont l'ouverture est soumise à un aménagement OAP et AULs, zone fermée à l'urbanisation vouée au loisir et hébergement touristique.

Elle demande : « que dans le PLUi ses 4 parcelles soient ouvertes à l'urbanisation et classées en zone constructible pour habitations »

Voir sa contribution et pièces jointes sur le registre numérique en R146

Position CCPM :

La zone AUa est ouverte à l'urbanisation pour de l'habitat. Il est proposé de transformer cette zone AU « classique » et d'alléger les prescriptions. Le zonage et l'OAP seront revus en phase d'approbation, en lien avec la municipalité et la propriétaire.

La partie AULs, dédiée à un projet touristique dans le projet de PLUi, est différée dans le temps dans l'attente de la maturation d'un projet.

Avis de la CE :

Il semble que la collectivité ait décidé de prioriser les zones AU les plus proches du village, ce que la CE approuve. Avis défavorable.

Observation R138 (LERA-B-9) + OVJS LERA n°3 et 14 :

Mme FOUET Marie, représentée par Mme FONS Marie-Andrée

La requérante propriétaire de la parcelle cadastrée Lérans, section C n°1869 demande : « que dans le PLUi sa parcelle soit classée en zone constructible pour habitations »

Voir sa contribution et pièces jointes sur le registre numérique en R138

Position CCPM :

L'aménagement de cette parcelle contribuerait à de l'étalement urbain.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Il semble que la collectivité ait décidé de prioriser les zones AU les plus proches du village, ce que la CE approuve. Avis défavorable.

Observation OVJS LERA n°4 :

Mme LALANDE Christiane Le Parc du Château

09600 Lérans
Demande, dans le cadre de l'étude spécifique sur l'aménagement du lotissement du château de Lérans :

Que le projet d'aménagement suivant les préconisations de l'étude et de la gestion paysagère soit réalisé

L'arrêt de nouvelles constructions et quel est le devenir des constructions existantes ?

La régularisation des raccordements au réseau d'assainissement collectif pour toute nouvelle implantation

La suppression des caravanes

L'utilisation des constructions à des fins uniquement d'habitations

L'interdiction de tous commerces et activités artisanales ou de services

Position CCPM :

La CCPM tient à préciser que le lotissement est privé et qu'il appartient aux propriétaires de réaliser les raccordements et aménagements nécessaires. En aucun cas la collectivité n'interviendra. L'objectif de la collectivité à travers le PLUi est bien de régulariser les constructions existantes et non de permettre de nouvelles constructions. La collectivité pense que le raccordement aux réseaux collectifs sera très difficile à réaliser et qu'il serait certaine-

ment plus raisonnable de privilégier le réseau individuel. En tout état de cause, les coûts de raccordement ne seront pas pris en charge par la collectivité. Il est également rappelé que le lotissement est soumis à l'avis de l'UDAP 09 (ABF). Le pétitionnaire est invité à se reporter au règlement écrit qui précise les destinations et les règles de construction de la zone.

Avis de la CE :

Sans objet.

Observation OVJS LERA n°5 + @94 + R147 (LERA-B-1) + E193 : M. Juan SA-PENA 09600 Lérans

Le requérant propriétaire des parcelles cadastrées Lérans, lieu-dit « Hameau de Mathis », section B n°511,523, 532 à 542 demande « à pouvoir développer une activité d'atelier artistique et technologique dans ses propriétés bâties du hameau de Mathis »

Demande consultable sur le registre numérique en @94, 147, E193

Position CCPM :

Ces bâtiments sont situés en zone agricole. La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur les parcelles bâties : 536, 537, 539, 540, 541 et 542.

Avis de la CE :

L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés en zone A, uniquement par changement de destination de bâtiments existants.

Observation RD @62 + OVJS LERA n°7 : Mme Andrée BAUTISTA

Lérans Parcelle C 1823 : Demande la constructibilité sur le « lot 4 » de la parcelle
Demande consultable sur le registre numérique en @62

Position CCPM :

La parcelle C1823 a été classée en zone AUs en raison de la présence d'un élevage à proximité. Il se trouve que cet élevage n'est plus sur le secteur. Le bâtiment est devenu un lieu de stockage de matériel.

Dans ce contexte, la zone AUs pourrait évoluer en zone AU. Une OAP serait alors réalisée.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La parcelle 1823 correspond à l'une des deux parcelles de la zone AUs au village, le classement AUs pour deux lots ne se justifie pas. Avis favorable à la demande de la pétitionnaire.

Observation RD @64 + OVJS LERA n°11 : M. J-Pierre ESTRAMPES

Lérans, Demande de classement en zone de loisir pour réalisation d'habitat léger de loisir (x 10 HLL) sur parcelles C 1017 - 1019, 1020, 1025 – 1027, 1800

Demande consultable sur le registre numérique en @64

Position CCPM :

La voirie paraît difficilement adaptable à une forte circulation. Il y a également un problème de réseau pour l'assainissement collectif. Ce terrain aujourd'hui agricole est utilisé comme paddock par le centre équestre.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission d'enquête constate que ce projet est important, sur plus de 2.2 hectares, et pas pris en compte dans le projet de PLUi, ni dans l'évaluation environnementale, l'ampleur du projet ne permet pas son intégration au PLUi à ce stade.

Observation RN @131 : Mme BROUILLAC Cécile - Représentante et fille de Mme Francine BROUILLAC

Maintien de ses parcelles en zone constructible. Le projet de PLUi envisage de déclasser ces parcelles actuellement constructibles en non constructibles. Nous demandons que ces parcelles soient maintenues constructibles

Demande et pièces jointes consultables sur le registre numérique en @131

Position CCPM :

Les parcelles ne sont pas urbanisables, la zone UB s'arrête aux espaces construits à l'arrêt du PLUi.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le projet de la pétitionnaire est situé en dehors de la zone urbaine. Avis défavorable.

Observation RN @132 : Mme GUILLAUMOT Danielle - Représentante et nièce de Mme Danielle GUILLAUMOT

Maintien de ces parcelles en zone constructible. Le projet de PLUi envisage de déclasser ces parcelles actuellement constructibles en non constructibles.

Nous demandons que ces parcelles soient maintenues constructibles

Demande et pièces jointes consultables sur le registre numérique en @132

Position CCPM :

Les parcelles ne sont pas urbanisables, la zone UB s'arrête aux espaces construits à l'arrêt du PLUi.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Parcelles B1090, B1094, B1096 et B1068, il s'agit d'un grand projet en dehors de la zone urbaine, la mairie a priorisé des secteurs plus proches. Avis défavorable.

Observation RN @198 : M. Sarrias patrice

Objet : classement en zone AU

J'interviens au nom de Mesdames BROUILLAC et GUILLEMOT, qui ont fait une contribution précédemment.

Nous n'allons pas ici énumérer toutes ces zones AU mais juste trois exemples en pièces jointes sur les communes de LA BASTIDE SUR L'HERS, CAMON ou PRADETTES mais il y en a bien d'autres, en aucune façon nous ne remettons en cause les choix faits dans ces communes, nous remettons en cause les choix faits à Lérans.

En foi de quoi nous demandons que soient maintenues en zone AU les parcelles B1068, 1088, 1090, 1092, 1094 et 1096 mais également que les parcelles B 1085, 1087, 1089, 1091, 1093 et 1095 soient classées en zone AU (Zone à urbaniser à dominante d'habitat).

Demande et pièces jointes consultables sur le registre numérique en @198

Position CCPM :

Les parcelles ne sont pas urbanisables, la zone UB s'arrête aux espaces construits à l'arrêt du PLUi.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir réponse ci-dessus Observation RN @131 et Observation RN @132, même réponse pour les parcelles supplémentaires.

Observation RN R231 (LERA-B-10) : Mme Clémence BIARD, GAEC BIARD, 1 rue St Roch 09600 LERAN

Clémence BIARD représentante du GAEC BIARD informe que le bâtiment agricole situé sur la parcelle 655 n'a plus vocation à loger des animaux. Son utilisation se résume désormais à du stockage de matériel agricole et stockage d'aliments pour le bétail.

Je précise que je suis locataire de ce bâtiment.

Demande et pièces jointes consultables sur le registre numérique en R231

Position CCPM :

Cette contribution est liée à la demande de Mme BAUTISTA.

La parcelle C1823 a été classée en zone AUs en raison de la présence d'un élevage à proximité. Il se trouve que cet élevage n'est plus sur le secteur. Le bâtiment est devenu un lieu de stockage de matériel.

Dans ce contexte, la zone AUs pourrait évoluer en zone AU. Une OAP serait alors réalisée.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Sans objet.

Observation RN R232 (LERA-B-1) : M. Simon Cook Gérant SCI LE MOULINET 60 Avenue SAINT ROCH 09600 Lérans

Objet: demande de zone constructible parcelle C1279 C1278

La SCI le moulinet est classée en zone agricole, elle est entourée de construction, j'ai des projets d'agrandissement et d'embellissement de la propriété construction d'un bassin.

Le zonage prévu au PLUi porte préjudice à un terrain qui n'as plus de vocation agricole et il s'agit d'une dent creuse

Demande et pièces jointes consultables sur le registre numérique en R232

Position CCPM :

L'aménagement d'un bassin, de même que des travaux d'embellissement et d'agrandissement peuvent se faire en zone agricole. Cela ne nécessite pas d'évolution.

La demande suggère également que le terrain « qui a perdu sa vocation agricole » soit constructible « en tant que dent creuse ». Cette demande ne peut pas être dans l'état accordée pour l'intégralité de la parcelle mais juste pour une partie sud de la parcelle 1279 en accord avec la demande complémentaire formulée par M. Cook (RN R233) dans le cadre d'une activité artisanale. Conformément au règlement un bâtiment à vocation artisanale pourrait être édifié sans dépasser 150 m².

La CCPM est favorable à ce que la zone urbaine soit légèrement étendue pour permettre la construction d'un bâtiment à vocation artisanale.

Avis de la CE :

Les travaux d'embellissement et d'agrandissement sont autorisés par le règlement en zone agricole.

Observation RN R233 (LERA-B-2) : M. Francis A Cook Gérant SARL Tout Cooks 60 Avenue SAINT ROCH 09600 Lérans

Objet : demande d'une zone artisanale dans le PLUI sur la commune de Lérans

Je viens signaler qu'il n'y a plus de terrain libre sur la zone artisanale de Lérans, et qu'aucune extension n'est prévue au PLUi.

Je suis chef d'entreprise menuiserie et tout corps de second œuvre, je recherche un terrain ou un local sur Lérans pouvant accueillir un petit dépôt.

Demande et pièces jointes consultables sur le registre numérique en R233

Position CCPM :

Le projet de PLUi ne prévoit pas en effet de projet de zone d'activité sur la commune de Lérans. Les zones d'activité communautaires de La-Bastide-de-Bousignac et de Tourtrol disposant de foncier et/ou de locaux d'activité disponibles.

Toutefois, il est à noter que le règlement de la zone UB permet l'accueil de locaux d'activités, dans la limite de 150 m², et que la CCPM est favorable à une extension de la zone urbaine au niveau de la parcelle 1279 (contribution ci-dessus, complémentaire), pour permettre la construction d'un petit hangar.

Avis de la CE :

Elle adhère à la réponse de la CCPM, cependant elle l'invite à vérifier les éventuels futurs besoins.

3.2.1.15. Limbrassac

Observation RD @59 + OVJS MIRE n°4 : Mme Patricia ILCZUK

Propriétaire de la parcelle cadastrée AC 352, Moulin de Rabe, 09600 Limbrassac demande : « que sa parcelle reste classée en zone constructible dans le PLUi afin de construire une maison »

Suite à l'entretien du 26 mai 2021 concernant le plan d'urbanisation de la commune de Limbrassac j'ai l'honneur de former un recours gracieux pour la parcelle AC 352 constructible dans sa totalité en 2003 et qui ne l'ai plus en 2021, alors que beaucoup de terrains agricoles ne sont plus exploités.

Je constate le nouveau plan d'urbanisation, et je demande la révision pour cette parcelle.

Demande consultable sur le registre numérique en @59

Position CCPM :

Le choix de la collectivité est d'urbaniser autour du village et de resserrer l'urbanisation. La parcelle se situe en discontinuité de la zone urbaine. Si la parcelle est ajoutée, une dent creuse sera créée sur les parcelles 359, 360 et 361 et des habitations pourront également être construites sur ces dernières. Il est à noter que le classement en zone A de cette parcelle permet la création d'annexes et d'extensions à l'habitation existante.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable au classement de la parcelle en terrain constructible et favorable pour une extension de l'habitation existante dans la limite de 30% de la surface habitée.

Observation OVJO MIRE 28: Mme Rougé, pour les parcelles AB 289 et 290 au lieudit Plaine Petite. Demande que le haut de ces parcelles, le long de la route, entre sa maison et un atelier de menuiserie, soit intégré à la zone urbaine limitrophe.

Position CCPM :

La parcelle 290 est en partie constructible. La zone urbaine peut être légèrement étendue pour rejoindre la limite de la parcelle 289, mais pas jusqu'à intégrer la parcelle 289 car cela créerait un étalement urbain trop important.

La CCPM est favorable à étendre la zone UB jusqu'à la limite parcellaire, mais sans intégrer la parcelle 289.

Avis de la CE :

Avis défavorable à un changement de destination pour habitation des parcelles AB 289 et 290 en zone urbaine récente UB car dans les zones agricoles et naturelles à habi-

tat diffus, les différentes lois NOTRE – ALUR – SRU prohibent le mitage et l'artificialisation des sols

3.2.1.16. Malegoude

Observation RD R58 + OVJS MIRE n°8: M Michel Doyen au nom de M Grassi Raymond gérant de la SARL du castelas

Un CU en 6 pages du 03/05/21 plus le denier de L'architecte de 7 pages format A3. Sollicitant l'aménagement du site de Framenou à MALEGOUDE

Les pièces jointes peuvent être consultées sur le registre numérique en R58

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ces bâtiments pour permettre la réalisation du projet de réinvestissement des bâtiments. Les destinations présentées dans la contribution seront précisées dans le PLUi.

Avis de la CE :

Ce parcellaire bien qu'en partie bâti, se situe en zone agricole, loin de l'habitat, le rendre constructible est contraire aux règles actuelles d'urbanisme.

Avis favorable à un changement de destination des bâtiments existants.

OVJS MIRE n°8 + RP MIRE : M. GRASSI Raymond - 09500 Malegoude

Souhaite construire des logements + des cellules artisanales de 300 m2 + 1 centre de formation

Dossier architecte déposé avec demande de CU

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ces bâtiments pour permettre la réalisation du projet de réinvestissement des bâtiments. Les destinations présentées dans la contribution seront précisées dans le PLUi.

Avis de la CE :

Concerne la parcelle A1305, Il s'agit d'un gros projet situé en zone A, il devra faire l'objet d'une étude de faisabilité ; à ce stade avis défavorable à un changement de zonage. Avis favorable à un changement de destination des bâtiments existants

OVJS MIRE n°11 : M. Daniel FUCHSLOCK

Malegoude, parcelle n°467 Possibilité de réhabiliter le bâtiment agricole
Parcelle n°475 Demande d'extension du hangar agricole mitoyen du Siège d'exploitation

Position CCPM :

Le hangar en parcelle 475 est en zone agricole. Son extension est donc autorisée à des fins agricoles.

Avis de la CE :

Voir avis ci-dessous

Observation RD @163 : M. Benoit FUCHSLOCK

La requête concerne une ancienne bâtisse présente sur la parcelle 467 qui n'est pas présente sur le cadastre.

Nous souhaiterions que cette bâtisse soit ajoutée sur le cadastre car nous avons pour projet de la rénover dans les prochaines années.

Nous avons d'ailleurs déjà initié le projet fin 2018, via une demande de certificat d'urbanisme qui avait été acceptée (joint en PJ).

Nous avons aussi eu un avis favorable de la SMDEA pour l'assainissement et l'alimentation en eau potable (également en PJ).

Voir les pièces jointes sur le registre numérique en @163

Position CCPM :

Le service des Impôts du département est seul habilité à faire évoluer le cadastre. La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ce bâtiment pour permettre sa réhabilitation. Néanmoins, au vu de l'état d'une partie du bâtiment, qui peut être considérée comme une ruine, une reconstruction respectant les modalités prévues dans le PLUi constituera un préalable au changement de destination.

Avis de la CE :

Deux bâtiments figurent au cadastre sur la parcelle A 467, dont l'un est identifié pour changer d'affectation, un bâtiment sur la parcelle A 475.

Avis favorable au changement de destination de ces bâtiments, sous réserve des critères d'éligibilité.

L'ajout d'un bâtiment sur le cadastre n'est pas de la compétence de la CE.

3.2.1.17. Manses

Observation @71 + OVMA MIRE n°1: Mme Marie-Pierre Aribaud - Carnoy

Dans le cadre de la reconversion de l'ancienne carrière, la pétitionnaire, propriétaire du domaine de la Mondonne, d'une superficie de 60 hectares, dont 29 ha de lacs, sur les communes de Manses, Teilhet et Tourtrol, souhaite, en collaboration avec les élus, pérenniser le site tout en l'ouvrant au public ; pour ce faire elle souhaite que son bien puisse accueillir un parc photovoltaïque terrestre et flottant de 15 à 20 ha, afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération, et que les bâtiments puissent changer de destination pour y permettre l'accueil du public.

Elle demande également de revoir la délimitation des zones inondables.

L'exposé de son projet est consultable sur le registre numérique en @71

Position CCPM :

Dans la mesure où les communes de Manses et de Tourtrol ne sont pas couvertes par un PPRn, la CCPM est favorable au reclassement de la zone naturelle protégée (NP) en zone naturelle (N). Ce changement de zonage pourra favoriser la conduite d'études de faisabilité pour un projet sur le site. Néanmoins, il n'exonérera pas le porteur de projet de réaliser toutes les demandes d'autorisation requises auprès des services compétents.

Pour ce qui concerne la commune de Teilhet, soumise à un PPRn, le zonage P sera maintenu et même étendu car il apparaît qu'une partie classée rouge au PPRn est classée en zone A dans le PLUi. Il s'avère que ce type d'incohérence apparaît à d'autres endroits du PLUi. Après consultation des services de l'Etat, il s'avère que ces erreurs sont dues à un problème de moissonnage des données publiées par l'Etat. Les données ont été téléchargées sur le site data.gouv.fr. Les services de l'Etat conseillent de télécharger les données SIG sur le site Géo-IDE catalogue, Toutes les couches SIG des PPRNn seront vérifiées et modifiées, le cas échéant, d'ici l'approbation du document. Le zonage de Teilhet sera modifié pour correspondre au PPRn.

Enfin, la CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur les bâtiments.

Avis de la CE :

Le projet d'ouverture au public n'est pas défini, mais le projet de parc photovoltaïque flottant doit être soutenu, principale alternative photovoltaïque crédible aux parcs au sol ; de plus, l'Etat préconise de développer de tels projets sur des zones marquées par la main de l'homme, voir la circulaire du 18 décembre 2009, relative au développement et au

contrôle des centrales photovoltaïques au sol. La CE invite la CCPM à relativiser la notion de zone inondable sur les espaces lacustres...

Observation E182 + E183 : Trot'Trotin Association Intercommunale pour la Sauvegarde du Patrimoine Naturel de la Vallée de l'Hers (AISPNVH)

L'AISPNVH s'oppose à l'installation du parc photovoltaïque industriel de la « Mondonne » plus spécifiquement la zone classée NP située sur les communes de MANSES, TEILHET, TOURTROL. L'association s'appuie sur des rapports et avis de la DDT, de la MRAe et de l'ABF, ainsi que sur ses analyses, notamment analyses naturalistes, pour contester le projet de parc photovoltaïque flottant sur le secteur de la Mondonne, et insiste sur le maintien de ce territoire en zone NP conformément au projet prévu par le PLUi pour les 5 raisons suivantes : 1. Zone inondable 2. Biodiversité 3. Patrimoine naturel, tourisme, impact visuel 4. Artificialisation de zone naturelle 5. Solastalgie

Sa contribution et ses pièces jointes sont consultable sur le registre numérique en E182 et E183

Position CCPM :

La CCPM prend note de cet avis.

Avis de la CE :

La commission d'enquête maintient son avis favorable en faveur du projet. L'association Trot'Trotin ne produit aucune analyse scientifique montrant les dangers d'un parc flottant, et encore moins un bilan globalement défavorable aux parcs photovoltaïques flottants au regard de la production d'énergie décarbonnée attendue.

Observation R227 (MIRE-C-27) : Mme le maire de Manses demande la correction du règlement graphique : le point 336 situé au nord de la commune lieu-dit Barthe d'Arnaudis correspondant à « un élément du paysage, du patrimoine, point de vue etc », est une erreur à corriger. Ce point ne correspond a rien, car un autre point « 336,337 » situé au sud à Berbiac correspond lui à un élément de paysage avéré.

Position CCPM :

Il s'agit bien d'une erreur, qui sera corrigée en phase d'approbation.

Avis de la CE :

Communication transmise à la CCPM

3.2.1.18. Mirepoix

Observation OVJS MIRE n°3 + @9 : M. RIGAUD Michel
Propriétaire des parcelles cadastrées Mirepoix ZA 1, 8 et 39 (Usufruitier RIGAUD Emile, demande :

« ZA 1 classée en zone constructible pour une habitation sur 30 ares en prolongement du bâtiment agricole »

« ZA 8 classée en zone constructible pour une habitation »

« ZA 39 : bâtiment agricole classé en maison d'habitation »

Position CCPM :

Au vu du caractère agricole du site et du bâtiment, et de la taille imposante de ce dernier, il n'est pas possible de donner une suite favorable à ces demandes.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Tout ce parcellaire est en zone A voire AP, la commission donne un avis défavorable à tout changement.

Observation RD @ 02 + OVJO RIEU n°4 : M. Mme Alexander et Annemone KRISTEN, SCI Domaine de Bize, SARL Affaires et Loisirs

Les pétitionnaires qui exploitent une activité de loisirs, qu'ils souhaitent développer en créant : salle de réunion, restaurant, hébergement, aires de jeux, demandent le classement des parcelles 2681, 1834, 1836 en zone U et le reste du domaine en zone loisirs AUL.

Leur argumentation complète est consultable sur le registre numérique en @2

Position CCPM :

Le développement touristique sur le territoire est soutenu et encouragé. La CCI a par ailleurs exprimé son soutien à ce projet en phase d'avis des Personnes Publiques Associées.

Une zone AUL pourrait effectivement être créée pour permettre la réalisation de ce projet.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable à l'extension du complexe de loisirs.

Avis défavorable au classement en zone urbaine. Le projet comporte un restaurant de 200 places, qui ne devra pas générer de nuisances pour le pavillonnaire proche. L'activité de salle de festivités, et son parking associé, doivent faire l'objet d'une évaluation avant toute autorisation.

Observation RD @05 : M. Vincent VALETTE

L'observation porte sur le règlement, secteurs UA et Uam, que le pétitionnaire trouve incomplet, inadapté. Il souhaite :

Une non application de certaines règles aux bâtiments publics,

Que les particularités soient précisées en fonction de la destination des constructions.

Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en @5

Position CCPM :

Des éléments spécifiques dans le règlement de la zone Uam ont été ajoutés afin de préserver le centre ancien de Mirepoix, notamment sur demande de l'ABF.

Toutefois, la CCPM entend ces observations et une adaptation du règlement aux bâtiments qui ne relèvent pas du bâti ancien patrimonial (bâtiments récents, bâtiments publics) serait possible d'ici l'approbation du document.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission s'en remet aux décisions de la CCPM et de l'ABF sur les sujets évoqués.

Observation RD @09 + OVJS MIRE n°3 : M. Michel RIGAUD

Le pétitionnaire souhaite le changement d'affectation d'une grange agricole et la constructibilité des parcelles ZA39, ZA1, C8.

Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en @9

Position CCPM :

Au vu du caractère agricole du site et du bâtiment, et de la taille imposante de ce dernier, il n'est pas possible de donner une suite favorable à ces demandes.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir réponse ci-dessus pour observation OVJS MIRE n°3 + @9

Observation R 15 Mire (RP 03 Mir) + @55 : M. Yves BACHE

Je sollicite que ma parcelle en terrain inondable cadastre 2290 section F, viabilisée car électricité, éclairage public, chemin goudronné, soit reclassée reconstructible. Par ailleurs une borne incendie du village se trouve à proximité.

Celle-ci se trouve au centre d'une ligne de construction entre le Rouge et n° Mill. Son argumentation complète est consultable sur le registre numérique en R15 et

@55

Position CCPM :

La parcelle F2290 est classée en zone agricole dans le projet de PLUi.

La CCPM ne s'oppose pas à cette demande mais note toutefois :

l'absence de projet ;

le relatif éloignement de la zone Ua qui entraînerait, en cas de rattachement, l'apparition de plusieurs dents creuses et donc de nouveaux droits à construire.

Avis de la CE :

Cette parcelle est entre 2 parcelles construites, mais en zone A, loin de tout, la commission propose de conserver ce classement.

Observation RD @24 : M. Mme Isabelle et David CATTEAU

Nous avons acheté notre résidence principale en 2014.

Celle-ci est implantée sur une parcelle de 2000 m2 non concernée dans sa totalité par une zone agricole.

Nous avons consulté le PLUi et avons constaté qu'environ 1000 M2 soit la moitié de cette parcelle a été dégradée en zone agricole.

IL s'agit d'un terrain de lotissement en ville, clôturé et bâti y compris sur la zone dégradée.

Il est peu probable que cette petite surface urbanisée soit compatible avec un projet agricole.

Nous demandons une re-classification du terrain identique à l'origine.

Position CCPM :

Cette parcelle fait effectivement partie d'un lotissement.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable

Observation RD @25 + @26 + @27 : M. Dominique DURCHON

Vue la configuration de ma parcelle, une extension permettrait d'insérer à mon logement datant de 1975, un garage pour deux véhicules ainsi qu'une terrasse couverte sur la même surface d'implantation.

Ma parcelle se situe dans une zone agricole le long de la D625.

Elle est située à 45 m du centre de cette dernière.

Je voudrais acquérir l'assurance de pouvoir réaliser cette extension tout en respectant les directives du PLUi.

Un dessin de l'extension vue de dessus ainsi qu'une vue de la parcelle en question consultable en @25

Position CCPM :

La parcelle est en zone agricole. Le propriétaire pourra faire un garage et une terrasse, en respectant les règles de surfaces édictées dans le règlement écrit de la zone, à savoir "les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante des logements au moment de l'approbation du PLUi et les annexes à 50m², surface portée à 80m² pour les piscines. Les annexes seront implantées à 40m maximum du logement existant."

Avis de la CE :

La parcelle 482 est en zone A, dont le règlement autorise l'extension du bâtiment actuel à hauteur de 30%, ainsi que la construction d'annexes pour 50 m².

Observation OVJO MIRE n°2 + RD @47 : Mme Martine SENESSE-SOULA

Au hameau de Senesse, les parcelles contigües F2595 et 2615 font l'objet d'un certificat opérationnel du 18/12/2019, qui arrive en fin de validité. Au projet de PLUi, la parcelle 2595 (282 m²) est constructible, mais pas sa voisine 2615 (484 m²), qui est pourtant enclavée entre trois parcelles bâties ou constructibles. Elle demande le reclassement en zone urbaine de sa parcelle n°2615.

Un plan consultable sur le registre numérique en @47

Position CCPM :

La parcelle est située en continuité de la trame urbaine. De plus, il y a une habitation sur les parcelles F2594 et F2593. Enfin, cette demande s'appuie sur un projet. Dans ce contexte, la zone UA pourrait être alignée sur la parcelle F2617.

La CCPM est favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir avis ci-dessous

Observation @47 : Mme Martine SENESSE

Mon terrain situé au hameau de Senesse sur la commune de Mirepoix (parcelles cadastrées F.2595 F.2615 F.2617) est à cheval sur 2 zones (UA et N.).

En raison de la longueur de mon projet de construction (14 mètres), il s'avère que celui-ci va déborder de la zone UA. (Plan cadastral joint)

Je me permets donc de vous joindre un plan cadastral renseigné et complété par les constructions avoisinantes avec l'implantation de mon futur projet d'habitation pour que vous puissiez étudier ma requête.

Afin de me permettre de réaliser mon projet, j'ai donc l'honneur de vous demander l'extension mesurée de la zone UA.

Voir le plan cadastral joint sur le registre numérique en @47

Position CCPM :

La parcelle est située en continuité de la trame urbaine. De plus, il y a une habitation sur les parcelles F2594 et F2593. Enfin, cette demande s'appuie sur un projet. Dans ce contexte, la zone UA pourrait être alignée sur la parcelle F2617.

La CCPM est favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La parcelle 2615, de petite taille, est en pratique incluse dans l'espace urbain. Avis favorable à son reclassement en zone urbaine

Observation OVJO MIRE n°3 : M Mathieu FALCONE

Au hameau de St Aulin, sa parcelle F2611 a fait l'objet d'une déclaration préalable à lotissement en 2018, et d'un certificat d'urbanisme opérationnel en date du 28/02/2020 sur le fondement de l'article L442-14 du code de l'urbanisme. Il demande confirmation que son terrain restera constructible jusqu'en 2013 malgré son prochain classement en zone Ap Agricole protégée.

Position CCPM :

Le zonage AP est lié au risque de glissement de terrain (zone bleue du PPRn). Dans la mesure où l'aléa n'est pas fort, le zonage peut être adapté. Par ailleurs, le projet fait l'objet d'une autorisation en cours de validité.

Pour clarifier la situation, il serait possible d'inclure la zone de projet dans la zone UB, en excluant toute zone rouge du PPRn.

La CCPM émet un avis favorable à l'intégration du projet en zone UB.

Avis de la CE :

Le service départemental d'instruction des autorisations d'urbanisme a confirmé la validité jusqu'en 2023 du certificat 'urbanisme opérationnel.

Observation OVJO MIRE n°6 : M. Mme BAUDOT

Au hameau de St Aulin, s'inquiètent de la possible construction d'un bâtiment d'élevage de chevaux à proximité immédiate d'un ruisseau et à proximité de leur habitation, en zone agricole.

Position CCPM :

C'est effectivement une possibilité en zone agricole et naturelle. Cette demande n'est pas du ressort du PLUi.

Avis de la CE :

Le zonage agricole permet effectivement l'élevage de chevaux par des agriculteurs. Les autres types d'activités équestres doivent être analysés au cas par cas.

Observation R32 : MM. Michel et Jean-Michel CASTELLNAU

Demandent la constructibilité des parcelles Croix de beau N° 609, 610, 611, 612, car ils ont effectué des travaux de raccordement au « tout à l'égout » pour 1000 €uro.

Leur argumentation complète figure sur le registre numérique en R32

Position CCPM :

Tenant compte du fait que des travaux de raccordement aux réseaux ont été réalisés par le propriétaire en vue d'un projet. De plus, un emplacement réservé est prévu dans la partie ouest, qui peut également justifier l'urbanisation de ces parcelles.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande. Néanmoins cette urbanisation devra se faire avec une OAP, en respectant une certaine densité et sous condition d'élargissement préalable du chemin (emplacement réservé).

Avis de la CE :

Absence de section, la CE ne peut identifier la parcelle et donc donner d'avis.

Observation R35 : M. Robert Michel Etienne

Le pétitionnaire signale que la Parcelle cadastre 1380 section 06 feuille six est constructible et appartient à Mr Laffont Alain. Monsieur Laffont a mis en vente ce terrain, mais la voie d'accès principale, va déboucher dans le lotissement, cela peut causer des nuisances pendant le chantier dans le lotissement du Cazal (tout à l'égout, adduction d'eau, EDF ; passage de camions et engins de chantier).

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en R35

Position CCPM :

La gestion du chantier n'est pas du ressort du PLUi.

Avis de la CE :

Les désagréments subodorés sont possibles, au donneur d'ordre à prévoir les précautions nécessaires.

Observation R36 : M. Alain SEGUY

Signale que sa parcelle N°664 était constructible, il souhaite qu'elle le redevienne. Sa contribution est visible sur le registre numérique en R36

Position CCPM :

L'avenue des Pyrénées est considérée comme la limite de l'enveloppe urbaine dans le cadre du projet de PLUi. L'urbanisation de ce secteur ne pourra être envisagée qu'après l'aménagement effectif de la zone AU de Bellemayre.

Il est également à noter que cette parcelle est déclarée à la PAC.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Absence de section, la CE ne peut identifier la parcelle et donc donner d'avis.

Observation E54 : Mme Marie-Claude GIACOSA

Suite au projet de PLU reçu, je tiens à apporter des corrections en ce qui concerne : une parcelle de terrain viabilisée et bornée sur la commune de MIREPOIX route de LIMOUX mentionnée sur le cadastre : -section C - -n°1497 -lieu dit L'HERMITA -superficie 2000m2 -formant le lot n°1 du lotissement n°09 194 04 LT 003 autorisé par arrêté municipal en date du 3 août 2004. A cet effet, je vous joints ci-dessus : - plan projet PLU incluant la parcelle 1497 lieu dit L'HERMITA

Voir les pièces jointes sur le registre numérique en E54

Position CCPM :

Cette parcelle fait partie d'un lotissement, et s'appuie sur un projet (CU favorable en date du 17 mars 2020).

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Cette parcelle semble être en zone A, ce qui est curieux pour un lotissement ! elle devrait être reclassée en zone urbaine.

La commission fait confiance à la CCPM pour porter une attention particulière à cette contribution.

Observation E149 : Mme Marie-Claude GIACOSA

En complément de ma première requête, je tiens à solliciter une précision complémentaire relative au périmètre concerné par des emplacements réservés à l'entrée de MIREPOIX, route de Limoux (aménagement paysagé prévu et réalisé par la mairie) qui n'impactaient pas la parcelle N° 1497 sont-ils toujours prévus comme tels ?

Suite au projet de PLU reçu, je tiens à apporter des corrections en ce qui concerne : une parcelle de terrain viabilisée et bornée sur la commune de MIREPOIX route de LIMOUX mentionnée sur le cadastre : -section C n°1497 -lieu dit L'HERMITA -superficie 2000m2 -formant le lot n°1 du lotissement n°09 194 04 LT 003 autorisé par arrêté municipal en date du 3 août 2004. A cet effet, je vous joints ci-dessus : - plan projet PLU incluant la parcelle 1497 lieu dit L'HERMITA

Voir les pièces jointes sur le registre numérique en E149

Position CCPM :

Un emplacement réservé était effectivement prévu sur une petite partie de la parcelle 1497, en vue de réaménager l'entrée de ville est de Mirepoix. Toutefois, la commune ne souhaite pas le maintenir. L'emplacement réservé sera supprimé en phase d'approbation du PLUi.

Avis de la CE :

Voir réponse ci-dessus en observation E54.

Observation @65 + OVJS MIRE n°6 : M. Charles BARTHES et Michèle, 4 rue Joffre Mirepoix

On voudrait comprendre pourquoi nos terrains sont en zone agricole, alors que ce n'est que des landes.

Il y a un chemin communal ou vicinal qui passe juste au bas de nos parcelles.

Il serait beaucoup plus judicieux de pouvoir construire sur cette colline pour MIREPOIX.

Donc je vous demande de revoir cette situation.

Leur demande est consultable sur le registre numérique en @65

Position CCPM :

S'il s'agit bien des parcelles de la section B il a été décidé de stopper l'urbanisation aux dernières habitations pour préserver l'espace agricole et naturel dans ce secteur. Le secteur est concerné par un habitat de pelouses sèches présentant de forts enjeux environnementaux et également par la zone rouge du PPRn.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Pour donner un avis il aurait fallu que le pétitionnaire précise de quels terrains il s'agit !

Observation @67 : M. Olivier PIOTTO

Le pétitionnaire, artisan boucher charcutier à Mirepoix, souhaite acheter à la commune la parcelle OE 1240, pour ce faire il faut qu'elle permette l'implantation de son activité, ce qui n'est pas le cas dans le projet de PLUi, puisque réservée à l'habitat.

Le pétitionnaire souhaite agrandir et réaménager son magasin du centre ville afin de le rendre plus agréable pour la clientèle. Pour ce faire il doit construire ailleurs un laboratoire permettant d'accueillir de nouvelles machines. Cette opération permettrait d'embaucher une dizaine de personnes. La commission est favorable à ce projet, d'autant que le propriétaire du terrain convoité est la commune, dont le maire est favorable au projet

Voir son argumentation et son projet sur le registre numérique en @67

Position CCPM :

La parcelle E 1240 se situe dans la zone UE. En l'état, la zone UE ne permet pas ce projet. La parcelle est également concernée par un emplacement réservé (voie verte).

Au vu des enjeux sur ce secteur (développement économique, création nette de 5 à 10 emplois), il serait possible de classer cette parcelle en zone UX1 et de supprimer l'emplacement réservé qui traverse cette parcelle, dans la mesure où le tracé de la voie verte a été réétudié par les services du Conseil départemental de l'Ariège et qu'il empruntera un autre itinéraire.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission est favorable à cette demande qui permettra au pétitionnaire de réaménager son magasin du centre ville pour mieux accueillir ses clients, de construire un nouveau laboratoire plus moderne et spacieux pour recevoir de nouvelles machines ; le tout en embauchant une dizaine de personnes. Toutefois la CE ne comprends pas pourquoi le pétitionnaire ne choisit pas un terrain en zone d'activités.

Observation OVJO MIRE 11 : M. LAFFONT

Demande que le terrain C 1078, de 2250 m², soit constructible. Il est en continuité de la zone urbaine, et un emplacement réservé pour réaliser une voie à l'emplacement du chemin du moulin va le séparer définitivement de l'espace agricole.

Position CCPM :

La parcelle C 1078 est en effet classée au PLUi en zone agricole. La zone urbaine s'est limitée aux parcelles construites. La mise en place d'un emplacement réservé à proximité peut justifier de rendre constructible cette parcelle.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le projet de PLUi prévoit de séparer ce terrain de l'espace agricole. Il est en continuité de la zone urbaine. Avis favorable à un classement en zone urbaine.

Observation OVJO MIRE 12 : M. LAFFONT

Il constate que sa parcelle 1507, section OC 05, à l'arrière du lycée, est classée en AUL et fait l'objet de l'OAP SE33 dont l'objet est la réalisation d'une aire d'accueil de camping cars. Il indique qu'il n'a aucune intention de réaliser une aire d'accueil de camping cars.

Position CCPM :

En retenant cet emplacement pour l'aménagement d'une aire de camping-cars, la CCPM envisageait d'en faire l'acquisition et de prendre en charge son aménagement.

De plus, la parcelle en question pourrait être rachetée par le Conseil départemental de l'Ariège pour être aménagée en aire de loisirs au départ de la voie verte.

Un emplacement réservé peut effectivement être positionné sur le secteur de projet, mais en conservant néanmoins le zonage AUL et l'OAP.

Avis de la CE :

Le zonage AUL n'est pas adapté à des équipements publics, et doit évoluer vers AUE. Un emplacement réservé doit être inscrit sur la zone, pour permettre aux propriétaires d'exercer leur droit de délaissement.

Observation OVJO MIRE 14 : Mme RIVESLANGE

Souhaite vérifier la constructibilité de sa parcelle E 1858 en bordure de l'Hers, 34 rue de l'Aubourette, en raison d'un certificat d'urbanisme faisant état de la zone rouge du PPRN.

Après analyse du projet de PLUi et du PPRN, il s'avère que sa parcelle est bien constructible, pour ses parties non inondables ou situées en zone bleue du PPRN.

Position CCPM :

La parcelle est constructible jusqu'en limite de la zone du PPRn.

Avis de la CE :

Sans objet.

Observation @75 : Mme Mariane LLUCH

La pétitionnaire souhaite que ses parcelles cadastrales référencées F 2329, F 2330, F2332, situées au hameau de Senesse, soient constructibles.

Son argumentation est visible sur le registre numérique en @75

Position CCPM :

Les parcelles F2329 et F2330 sont en zone rouge du PPRn. La parcelle F2332 se situe en zone bleue du PPRn de Mirepoix, mais elle jouxte une zone d'aléa fort (F2329 et F2330). De plus elle est petite (moins de 300 m²) et aucun projet n'est présenté.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Ces parcelles sont en zone AP, l'antériorité ne peut servir de prétexte. La commission est défavorable.

Observation @79 + OVJS MIRE n°9 : M. Nicolas BURG

Je souhaite pouvoir faire un changement de destination sur le bâtiment situé sur les parcelles E 0550 et E 0551, afin de pouvoir réaliser un projet d'hébergement touristique. Il

n'y aura aucune extension, simplement une réhabilitation de ce bâtiment situé au sein du hameau de Sibra.

Ce bâtiment appartient à mon voisin, Mr BIARD Ludovic, qui n'en a pas utilisé et ne souhaite pas l'utiliser ; nous nous sommes entendus pour une transaction afin de réaliser mon projet.

La contribution complète, avec photos, est visible sur le registre numérique en @79

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ce bâtiment pour permettre le projet d'hébergement touristique.

Avis de la CE :

La commission est favorable, d'autant que cette opération permettra de sauvegarder ce patrimoine.

Observation @81 : M. Christian SERET

Je vous demande d'examiner la situation du fossé présent sur le cadastre entre la parcelle 1999 et 2230 en vue d'une éventuelle construction.

Peut-on construire sur un fossé existant ? Ce fossé est-il mitoyen avec ces deux parcelles ?

Sa demande est consultable sur le registre numérique en @81

Position CCPM :

(Section OE chemin de la Mestrise).

Cette demande concerne la mise en œuvre opérationnelle d'un projet. Ce n'est pas du ressort du PLUi.

Avis de la CE :

Manque section pour pouvoir situer.

La CE recommande au pétitionnaire de consulter le service départemental d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Observation RD@98 : Mme Janine CHAUBET

Parcelle section F, n°1118. Il s'agit d'une construction de plus de 100 ans, dont je suis propriétaire depuis 2008. Ce bâti a servi d'habitation (cheminée, porte et fenêtres), il y a plusieurs générations. Je souhaite réhabiliter ce bâti au même emplacement, en maison d'habitation, desservi en limite en eau et électricité, avec accès direct depuis la route départementale. Ce bâti est encadré de maisons habitées de part et d'autres.

Sa contribution, avec 5 photos, est consultable sur le registre dématérialisé en @98

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ce bâtiment pour permettre sa réhabilitation.

Par ailleurs, les dispositions sur la reconstruction des ruines seront assouplies et rédigées comme suit : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Avis de la CE :

Avis favorable.

Observation @100 : M. Jean-Pierre GARDE (reçu lors de la P4 par MA)

Vous trouverez en pièces jointe 1 le projet de découpage de la parcelle C1380. J'ai demandé un CU Opérationnel sur la partie A qui m'a été renvoyé avec la mention Opération réalisable (voir pièces jointes 2 et 3).

Pour que cette opération soit effectivement réalisable, je souhaite que la partie nord de la parcelle C1380 demeure constructible contrairement à ce qui est actuellement prévu au PLUi.

Il est à noter que la partie nord de la parcelle C1380 ne pourra jamais être cultivée puisque les accès aux parties A et B de cette parcelle ainsi que l'accès à la parcelle 1078 ne peuvent se faire que par cette zone. Cette partie, à mon sens, perd ainsi toute vocation à devenir terre agricole.

La contribution du pétitionnaire, notamment les 3 pièces, jointes est consultable sur le registre numérique en @100

Position CCPM :

La zone UB pourrait être étendue jusqu'à l'emplacement réservé, dans sa partie nord.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable.

Observation E101 + @102 + E103 : Mme Sylvie PUNTER

Copropriétaire à Mirepoix de la parcelle section B n°2277, je me permets de solliciter de votre bienveillance la requalification en zone UB des surfaces concernées par la modification en zone A des parcelles B 2277, B 2703 et B 2262, tout du moins.

Sa contribution et son argumentation sont consultables sur le registre numérique en E101, @102, E103

Position CCPM :

La collectivité limite le développement dans ce secteur concerné par les risques naturels et un axe routier à proximité. La parcelle 2277 est bien constructible dans sa partie haute, notamment au niveau de l'accès réservé via la parcelle 2704.

Les dispositions prévues dans le règlement de voirie départementale pour les routes de 1ère catégorie ou Routes à grande circulation, dont fait partie la RD119, sont les suivantes : 50 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le partage de la parcelle entre U et A pourrait être aligné sur la parcelle 2704.

Observation OVJO MIRE 15 : M Jean-Louis Farail, pour sa parcelle qui fait l'objet à Mirepoix de l'OAP SE34. Le projet de PLUi classe la parcelle en zone Aux. Il conteste ce classement, au motif que du foncier à vocation économique est disponible en abondance sans preneur à Tourtrol, Rieucros, ..., alors que le secteur concerné par l'OAP SE34 jouxte des zones résidentielles qui ne doivent pas subir les nuisances de la zone d'activité.

Position CCPM :

L'extension prévue de la zone d'activité vient effectivement s'imbriquer dans une zone résidentielle. De plus, la zone d'extension est fortement impactée par le tracé du contournement de Mirepoix porté à connaissance tardivement par le Conseil départemental.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le projet d'étendre la zone économique est légitime. Cette extension est aujourd'hui contrainte par l'emplacement réservé pour la déviation routière de Mirepoix. Avis favorable au maintien du secteur AUx.

Observation OVJO MIRE 16 : M Jean-Louis Farail, à propos de l'emplacement réservé ER51 à Mirepoix : il note que cet ER est intitulé « élargissement du chemin », alors qu'aucun chemin n'existe à cet endroit et que, selon l'OAP SE 34, l'objet de l'ER est la création d'une voie de desserte de la zone d'activité économique. Il conteste le fait que la desserte de la ZAE débouche sur le tracé de la voie verte sur l'ancienne voie SNCF, qui ne devrait pas recevoir de camions.

Position CCPM :

L'emplacement réservé est lié au projet d'extension de la zone d'activité.
La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission partage l'analyse de M Farail. La voie de desserte de la ZAE ne doit pas déboucher sur une voie étroite au milieu de l'habitat pavillonnaire. L'OAP SE34 doit être réétudiée, le cas échéant après réexamen du projet de contournement routier de Mirepoix.

Observation OVJO MIRE 27 : Mme Elisabeth Ventouillac, intervenant pour la famille Cazevieille, pour les parcelles cadastrées feuille C05 – section C – parcelles 920 et 446.

Demande que le haut du tènement soit constructible. A pris note de ce que ces parcelles sont en zone rouge au PPRN.

Position CCPM :

Ces parcelles sont enclavées. De plus, elles sont intégralement en zone rouge du PPRn, ce qui veut dire qu'elles auraient dû être classées en zone AP en intégralité. Il s'avère que ce type d'incohérence apparaît à d'autres endroits du PLUi. Après consultation des services de l'Etat, il s'avère que ces erreurs sont dues à un problème de moissonnage des données publiées par l'Etat. Les données ont été téléchargées sur le site data.gouv.fr. Les services de l'Etat conseillent de télécharger les données SIG sur le site Géo-IDE catalogue, Toutes les couches SIG des PPRn seront vérifiées et modifiées, le cas échéant, d'ici l'approbation du document. Le zonage des parcelles mentionnées ici sera modifié pour s'inscrire en cohérence avec le PPRn.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable, parcelles inconstructibles au PPRN.

Observation RD @124 : Mme Josette JIMENEZ

MAYRIAL C 1078 :

Ce terrain était constructible, je souhaiterais que cette parcelle redevienne constructible.

2.) RAMOUNDE E 1205 et E 1206 :

Ces deux parcelles jouxtent les parcelles E 2039 et E 1208(constructibles)

L'accès se fait par un droit de passage situé le long de la parcelle E 456.

Je souhaiterais que ces deux parcelles deviennent constructibles.

3.) RAMOUNDE E 449 :

Cette parcelle était constructible nous avons obtenu un permis de construire pour une maison d'habitation. Ce projet n'a pas abouti suite à une mutation professionnelle. Serait-il possible qu'une partie des 2500 m2 soit à nouveau constructible ?

Voir contribution sur le registre numérique en @124

Position CCPM :

La parcelle C1078 est en effet classée au PLUi en zone agricole. La zone urbaine s'est limitée aux parcelles construites. La mise en place d'un emplacement réservé à proximité peut justifier de rendre constructible cette parcelle.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Les parcelles E1205 et E1206 sont en effet classées au PLUi en zone agricole.

Au regard de leur localisation et de leur environnement elles peuvent être intégrées à la zone UB.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

La parcelle E449 est par contre située au-delà de l'enveloppe urbaine de projet. Cependant, un permis de construire a déjà été accordé pour une construction de maison d'habitation sur la parcelle voisine n°1137. L'alignement en zone UB semble donc opportun pour la partie nord de la parcelle n°449.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable pour que la C1078 redevienne constructible, car elle est en continuité de l'espace urbain et séparée de l'espace agricole par un espace réservé.

Avis favorable pour que les E1205 et E1206 deviennent constructibles, sous réserve de disposer des accès nécessaires..

Avis défavorable pour la E449, plus tard, cette demande pourra peut-être être satisfaite.

Observation RD @129 : M. Jean-Louis TORT

Déclare, lors de la révision du dernier PLU qui devait avoir lieu, les parcelles 168 et 169 devaient être classées en UBa, constructible.

Ors lors de la consultation du nouveau projet du PLU i, ces parcelles n'y figurent plus.

Le classement de ces parcelles (169 et 168) en UB a , est un engagement de la Mairie de Mirepoix , représenté par son Maire de l'époque Mme Quillen , en contre parti de quoi , je leur donnait servitude (SMDEA) sur les parcelles 154 et 155 pour passer des tuyaux d'assainissement .

Donc je demande à ce que c'est engagement soit honoré.

Donc que les deux parcelles numéroté 168 et 169 soient classées en constructibles comme attesté par lettre ci jointe.

Voir contribution et pièces jointes sur le registre numérique en @129

Position CCPM :

L'emprise prévue au PLU de 2011 peut être reprise dans le projet de PLUi.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission d'enquête considère que les engagements pris doivent être tenus.

Observation RD @135 : Mmme Roger Régis Corrine GELADE

Mirepoix, section B - Parcelles 1882/1883- 1798 - 2559

Suite à notre entretien du 2 juin 2021, nous vous confirmons nos demandes de modification du PLUI pour les Parcelles suivantes : N° 1882/1883

Nous demandons l'alignement du Sud de la parcelle avec le lotissement voisin (parcelles 2278 à 2293)

Etant donné que le devant de cette parcelle est engazonné avec le chemin d'accès et clôture de la maison. Cette parcelle est non cultivable.

N° 1798 Nous demandons la révision du PLUI sur la partie Sud. Cette parcelle est déjà en bâti (non agricole et non cultivable et non assujettie aux aides PAC.

Nous souhaitons bâtir une habitation pour gardiennage du site trop souvent visité par des inconnus. Cette parcelle est déjà desservie en eau potable et électricité avec son chemin privé.

N° 2559 Concernant cette parcelle on demande la modification de la partie NORD EST en constructible en continuité du lotissement existant (parcelle 2621 à 2313)

Cette parcelle est non cultivable et non assujettie aux aides PAC, elle est desservie en eau et électricité poste EDF sur parcelle 2314

Voir contribution et pièces jointes sur le registre numérique en @135

Position CCPM :

Concernant les parcelles n°1882 et 1883, la limite est fixée à l'existant et à la partie haute de la parcelle 2277, notamment pour tenir compte de l'axe routier au sud.

Les dispositions prévues dans le règlement de voirie départementale pour les routes de 1ère catégorie ou Routes à grande circulation, dont fait partie la RD119, sont les suivantes : 50 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Concernant la parcelle n°1798, la demande ne peut aboutir. En effet, la zone est classée en agricole et seul un logement pour de l'activité agricole est permis sur ce secteur.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Enfin, la parcelle n°2259 est aujourd'hui en zone agricole. Le zonage du hameau a été fait afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur ce secteur. Cette parcelle ne peut donc pas être ajoutée à la construction.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable pour B1882 et B1883

Avis défavorable pour B1798

Avis défavorable pour B2559

Observation RD @153 : M. Cyril SERNIN

Souhaite que mes parcelles sur mirepoix plaine du chapitre section C n°1185-1195-1148 et sur Roumengoux bouzigues section ZC n°3 pour une superficie totale de 18.3622 Ha soient classées en zone agricole et non zone agricole protégée afin de permettre d'appliquer un secteur de richesse du sol et du sous sol sur cette zone.

Sa contribution complète est consultable en @153

Position CCPM :

Les parcelles citées, situées à cheval sur Mirepoix et sur Roumengoux, ne font pas l'objet d'une autorisation préfectorale en cours de validité. La collectivité souhaite néanmoins soutenir l'activité de carrière sur son territoire. Un tramage carrière peut donc être proposé « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol R151-34 du CU », ce qui n'exonérera pas le porteur de projet de réaliser toutes les demandes d'autorisation requises auprès des services compétents.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission est favorable à cette demande.

Observation RD @158 : M. Cyril SERNIN

Nous sollicitons de votre part un reclassement des zones mentionnées (parcelles n°0629-0628-1048-0972-1050-1049-0630 qui ont été classées en AP) de façon à ce qu'elles ne soient pas classées en zones protégées afin de nous permettre de mener notre projet d'achat, de déménagement et de développement à son terme.

Sa contribution complète et ses pièces jointes sont consultables en @158

Position CCPM :

Ces parcelles sont concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation sur la commune de Mirepoix, aléa fort. Leur classement ne peut-être assoupli. Il est à noter que le PPRi est du ressort des services de l'Etat.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission est favorable à cette demande

Observation RD @181 : M. Cyril SERNIN

Souhaitant continuer mon activité de transport en domiciliant mon siège social route de Carcassonne à Mirepoix anciennement sablière Aribaud maintenant propriété du groupe Colas, nous avons en projet en accord avec Colas de racheter le hangar, la station de distribution de carburant et une partie des parcelles du site afin de poursuivre et développer mon activité transport de graves sur Mirepoix

Le site comporte plusieurs parcelles dont les n°0629-0628-1048-0972-1050-1049-0630 qui ont été classées par vos soins en AP : zone agricole protégée,

Nous sollicitons de votre part un reclassement des zones mentionnées en ZONE AGRICOLE et non en zone agricole protégée afin de nous permettre de mener notre projet d'achat, de déménagement et de développement à son terme.

Sa contribution complète est consultables en @181

Position CCPM :

Ces parcelles sont concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation sur la commune de Mirepoix, aléa fort. Leur classement ne peut-être assoupli. Il est à noter que le PPRi est du ressort des services de l'Etat.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission est favorable à cette demande qui consiste à reclasser le secteur en zone agricole, pour permettre l'étude avec la DREAL de la poursuite d'une activité liée à l'activité granulats. Le PPRi s'applique sur ces parcelles et conditionne leur urbanisation, mais n'a pas vocation à en déterminer le zonage.

Observation RD @160 : M. Alain ???

Concernant ce PLUI, les propriétaires dont les terrains sont inclus dans le PLUi ont ils été contactés ?

S'ils ne sont pas prêts à vendre leurs terrains, à quoi sert le PLUi ?

N'est-il pas possible de les engager à vendre (promesse de vente) si leur terrain se trouve dans le PLUi ?

Il y a certainement des propriétaires qui souhaiteraient être inclus dans ce PLUi et qui sont intéressés pour vendre leurs parcelles

Voir sa contribution en @160

Position CCPM :

Les parcelles définies à la construction répondent à un projet territorial global, à l'intérêt général et non à un intérêt individuel. Néanmoins, dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique, des demandes de constructibilité de certains terrains par des particuliers peuvent être faites. Chaque doléance transmise est étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, et à l'issue de l'enquête publique.

Avis de la CE :

Les questions posées ne peuvent être traitées dans le cadre du PLUi.

Observation RD @167 : Mme Magali VILLENEUVE

La pétitionnaire, propriétaire d'une parcelle référencée au cadastre n°2544 cette parcelle étant entourée d habitations, et souhaite qu'elle puisse repasser en constructible comme auparavant

Voir sa contribution en @167

Position CCPM :

La section de la parcelle est manquante. Néanmoins, s'il s'agit de la parcelle B 2544 sur Barthas, cette dernière est classée en zone agricole protégée car elle est concernée par une zone rouge du PPRN.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

S'il s'agit de la parcelle B 2544, avis défavorable car zone rouge PPRN.

Observation RD @177 + R234 (RIEU-D-6) : M. Jean-Louis FERRAIL

Le pétitionnaire propriétaire de la parcelle E2131, acquise en 2006, souhaite revenir au POS de l'époque afin de pouvoir y construire plusieurs maisons, ceci pour « assurer ses vieux jours ».

Voir son argumentation et pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @177 et R234

Position CCPM :

L'extension prévue de la zone d'activité vient effectivement s'imbriquer dans une zone résidentielle. De plus, la zone d'extension est fortement impactée par le tracé du contournement de Mirepoix porté à connaissance tardivement par le Conseil départemental.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Cette observation fait doublon avec OVJO MIRE 15 et 16 ci-dessus (OAP SE34)

Observation RD @178 : M. Pierre VERDIER

Dans un but de développement et de diversifier notre activité nous souhaitons une reclassification des parcelles section OE n°1234, 1236, 1238,1240 en zone commerciale/ artisanale, cette classification nous permettrait de créer plusieurs emplois (minimum 8 emplois) sur la commune et apporter de nouvelles activités, nous tenons à vous sensibiliser sur l'emplacement stratégique de ces parcelles de part la visibilité en bord de route.

Sa contribution et ses pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @178

Position CCPM :

Ces parcelles se situent dans la zone UE. En l'état, la zone UE ne permet pas ce projet. Les parcelles sont également concernées par un emplacement réservé (voie verte).

Au vu des enjeux sur ce secteur (développement économique, création nette de 5 à 10 emplois), il serait possible de classer ces parcelles en zone UX1 et de supprimer l'emplacement réservé qui les traverse, dans la mesure où le tracé de la voie verte a été réétudié par les services du Conseil départemental de l'Ariège et qu'il empruntera un autre itinéraire.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Ces parcelles sont en zone UE, dédiée aux équipements publics, et sont grevées par un emplacement réservé pour élargir la D119, et sont enclavées entre la D119 et le ruisseau de Marinade.

La commission d'enquête pense que l'activité doit être encouragée et soutenue, elle constate que ce projet recueille l'assentiment de Monsieur le Maire, cependant elle regrette qu'il ne soit pas plus explicite.

Elle s'en remet donc à la sagesse de la CCPM.

Observation RD E180 : Mme Sylvette LAFFONT

J'ai bien noté que la parcelle n°411 section E03 sur la commune de Mirepoix dont je suis propriétaire, est située en zone constructible dans le cadre d'un lotissement ou d'un aménagement d'ensemble. Un lotissement sur cette parcelle est-il envisageable ?

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en E180

Position CCPM :

Cette zone est effectivement soumise à plusieurs opérations d'ensemble. Toutefois, cette parcelle étant située entre deux parcelles déjà construites, le classement en zone UB et la sortie de l'OAP pour cette parcelle semble opportun.

Avis de la CE :

Cette parcelle est classée AUa, un projet d'ensemble doit être défini sur l'ensemble de la zone, le cas échéant par plusieurs lotissements. Inclure ce secteur en zone UB sans plan d'ensemble et sans programmation d'ensemble des renforcements de réseaux nécessaires, relèverait d'une programmation de court terme déconnectée des enjeux du secteur. En l'état avis défavorable de la CE.

Observation RD @185 : M. Ismaël BOURAS, H Burger 13 rue Gouverneur Laprade 09500 Mirepoix

Je suis sur le point d'acheter la parcelle n°1977 La Treyte pour y loger le siège de ma société. Un entrepôt de stockage ainsi que mes chambres froides et en parallèle une maison de gardiennage que j'occuperai. Il m'est nécessaire de disposer de ces deux locaux.

La parcelle N°1977 était avant le nouveau PLUi en zone UJ (zone dévolue à l'artisanat au commerce, hôtellerie, et maison de gardiennage)

Aujourd'hui, ma requête est de maintenir l'ancienne réglementation de zone UJ qui m'autoriser à faire mon projet

Lors d'un rendez-vous pris avec Monsieur Alain TOMÉO le président de la communauté des commune du pays de Mirepoix il a donné un avis favorable à mon projet et il m'a encouragé au développement de ma société.

Sa contribution et ses pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @185

Position CCPM :

Cette zone est une zone d'activité économique permettant de nombreuses destinations. Le projet prévoit des destinations variées, il conviendrait de le préciser pour éventuellement, adapter la réglementation.

Il est à noter qu'il n'est pas permis de créer des logements en zone UX. Les habitations existantes ne peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Avis de la CE :

La parcelle E1977 est en zone UX, le règlement interdit le logement dans la zone d'activité.

La commission, même si elle comprend l'intérêt de la demande, ne peut donc être favorable au projet du pétitionnaire de se loger sur place.

Observation RD @189 : M. Thierry MARTY

Propriétaire de la parcelle F657 sise à Pétinel, commune de Mirepoix, sur laquelle un investissement non négligeable, pour réaliser les branchements réseaux a été fait, suite à un CU favorable, souhaite qu'elle soit incluse dans une zone constructible.

Sa contribution et ses pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @189

Position CCPM :

Cette parcelle est excentrée de l'urbanisation de Mirepoix. Le hameau est en zone agricole. Il n'y a pas de zone urbaine à proximité.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Cette parcelle est en zone A, loin de la zone urbaine, bien qu'il y ait à proximité des constructions. Avis défavorable.

Observation RD @192 : Mme Marie Thérèse SENESSE

Je souhaiterais que vous intégriez différentes parcelles dans la zone ZAU. Il s'agit des parcelles 669-666-665-670-664 Section E.

Bien évidemment, je ne demande pas que soit reclassée l'intégralité de leur contenance, mais au vu de l'urbanisation des parcelles voisines, ma demande est tout à fait justifiée.

Sa contribution et ses pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @192

Position CCPM :

L'avenue des Pyrénées est considérée comme la limite de l'enveloppe urbaine dans le cadre du projet de PLUi. L'urbanisation de ce secteur ne pourra être envisagée qu'après l'aménagement effectif de la zone AU de Bellemayre.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Parcelles en zone A, avis défavorable.

Observation RD @200 : M. Alexandre ESCOLIER

Mirepoix parcelles 1140, 1602

Je découvre avec horreur que le mitage se poursuit dans la partie sud de Mirepoix dans les secteurs de Bellemayre et Longchamps.

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en @200

Position CCPM :

Le développement de ces secteurs avec les opérations d'ensemble est l'opposé d'un développement favorisant le mitage.

La CCPM prend note de cet avis.

Avis de la CE :

La commission d'enquête ne peut qu'adhérer à cette contribution.

Observation RD @203 + @205 : M. Claude VETTES

Propriétaire des parcelles situées rue Pierre Poisson, cadastrées sous les références : 0394, 2189 et 2191, souhaite pouvoir créer des lots à bâtir, à viabiliser et à vendre en l'état.

Etant précisé que ce programme serait réalisé en plusieurs tranches et sur quelques années.

Sa contribution et ses pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @203 et @205

Position CCPM :

La CCPM émet un avis favorable à ce que du logement individuel soit rendu possible sur l'ensemble du secteur.

Avis de la CE :

Classées en AU, il appartient au pétitionnaire de présenter un projet.

Observation RD @208 : Mme Sandrine PRENANT

Suite à ma rencontre avec les commissaires enquêteurs de Mirepoix, je souhaite appuyer la requête déposée par Mme et Mr Farail (@177) propriétaires de la parcelle E2131 qui fait l'objet au PLUI d'une OAP SE34. Je suis à la recherche depuis plusieurs mois d'une parcelle d'environ 1800m2 constructible en habitation et il n'y en pas (si ce n'est une en vente depuis des années mais en zone inondable...). Leur parcelle de 6000m2 était en UA et jouxte des maisons d'habitations, la zone artisan de Mirepoix n'est pas pleine alors que les parcelles disponibles en habitations sont introuvables ... Le reclassement en zone UA me permettrait de réaliser enfin mon projet et ils n'auront aucun mal à trouver des acquéreurs pour le reste de leur terrain car je ne suis pas la seule à désespérer de trouver un terrain à Mirepoix.

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en @208

Position CCPM :

L'extension prévue de la zone d'activité vient effectivement s'imbriquer dans une zone résidentielle. De plus, la zone d'extension est fortement impactée par le tracé du contournement de Mirepoix porté à connaissance tardivement par le Conseil départemental.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission d'enquête pense que le choix fait d'étendre la zone économique est justifié.

Observation RD @210 : Mme Marielle LAÏLLE et M. Eric THIBOUT

Mirepoix, les Communaux de Terride Parcelles C 1135 - C1449 sur laquelle notre maison est construite.

Nous constatons que ces 2 parcelles sont coupées en 2 sur le PLUi et ne sont qu'en partie constructibles.

Nous souhaiterions pouvoir intégrer les parcelles dans leur intégralité dans le PLUi.

Leur contribution est consultable sur le registre numérique en @210

Position CCPM :

Ces parcelles sont en zone rouge du PPRn, ce qui veut dire qu'elles auraient dû être classées en zone NP dans leur intégralité. Elles ne peuvent pas être classées en UB, le PPRi s'imposant au PLUi. Il s'avère que ce type d'incohérence apparaît à d'autres endroits du PLUi. Après consultation des services de l'Etat, il s'avère que ces erreurs sont dues à un problème de moissonnage des données publiées par l'Etat. Les données ont été téléchargées sur le site data.gouv.fr. Les services de l'Etat conseillent de télécharger les données SIG sur le site Géo-IDE catalogue, Toutes les couches SIG des PPRNn seront vérifiées et modifiées, le cas échéant, d'ici l'approbation du document. Le zonage des parcelles mentionnées ici sera modifié, pour passer d'une zone UB à une zone NP, dans le respect du zonage du PPRi.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable car le solde des parcelles créerait une excroissance urbaine.

Observation RD @211 : M. Michel PARPAIOLA

Nous nous permettons de déposer une requête sur les parcelles que nous souhaitons acquérir sous les références cadastrale : 0394-2189-2191. située rue Pierre Passion. Nous avons l'intention de créer des lots à bâtir viabilisé à vendre dans l'état. Le projet se ferait en plusieurs tranches, donc en plusieurs années. A rapprocher de @203 et @205 de M. Claude VETTES ci-dessus

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en @211

Position CCPM :

La CCPM émet un avis favorable à ce que du logement individuel soit rendu possible sur l'ensemble du secteur.

Avis de la CE :

Voir avis ci-dessus, contribution de M. Claude VETTES (Observation RD @203 + @205)

Observation RD E216 : Mme Marielle ESTEBE
MIREPOIX, dossier ECO DOMAINE ST AULIN

Demande à pouvoir réaliser son projet de 4 cabanes, gîte, et gîte pour 10 personnes.

Sa contribution et ses pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en E216

Position CCPM :

Ces parcelles sont en zone rouge du PPRn. Elles ne peuvent pas être classées constructibles. L'OAP SE36 prévoit en revanche la possibilité d'implanter les cabanes sur la parcelle au-dessous, non classée en zone rouge.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission adhère à la position de la CCPM.

Observation R230 (MIRE-C-30) : M Mme SAINT MARTIN

Propriétaires dans la commune de Mirepoix de la parcelle B n°2665, qui était constructible, qui a été déclassée suite à un glissement de terrain provoqué par l'entreprise chargée des travaux de construction, soit classée constructible.

Leur contribution et ses pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en R230

Position CCPM :

Ces parcelles sont en zone rouge du PPRn, concernées par un aléa fort. Elles ne peuvent être rendues constructibles.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Cette parcelle en zone AP, de l'autre côté de la voie, par rapport à la zone U. Avis défavorable, la parcelle se situant en zone de mouvement de terrain.

Observation OVJS MIRE n°16 : Mme SENESSE Marie-Thérèse

Mirepoix

1/ Venue se renseigner sur « Longchamp » E 2315. Veut avoir des précisions sur la constructibilité de l'OAP en zone AUSA

2/ Demande d'une bande à urbaniser en zone agricole

Position CCPM :

Cette OAP est soumise à plusieurs opérations d'ensemble. Les services de la CCPM sont disponibles pour étudier le projet du pétitionnaire en lien avec l'OAP et les orientations liées.

Avis de la CE :

Erreur de section ou de numéro de parcelle, voir le service de l'urbanisme.

Observation OVJS MIRE n°18 : M. LAFFONT Jean

Mirepoix

Section E n°411 «Longchamp ».
Demande des précisions sur la constructibilité de l'OAP en zone AUSA

Position CCPM :

Les services de la CCPM sont disponibles pour étudier le projet du pétitionnaire en lien avec l'OAP et les orientations liées. Cette OAP est soumise à plusieurs opérations d'ensemble. Toutefois, cette parcelle étant située entre deux parcelles déjà construites, le classement en zone UB et la sortie de l'OAP pour cette parcelle semble opportun.

Avis de la CE :

Voir le service de l'urbanisme.

Observation OVJS MIRE n°19 : M. SABATIER Pierre

Mirepoix

Section D n°70.

Venu se renseigner sur les contraintes des zones AP et NP qui affectent ses terrains

Position CCPM :

Ces classements sont restrictifs et ont été définis sur des parcelles concernées par des aléas de PPRn ou comprenant des enjeux écologiques.

Avis de la CE :

Sans objet.

Observation RN @170 et @171 : Maitre Nathalie THIBAUD

Note d'observations à l'attention de la commission d'enquête publique

Enfin, pour la parcelle cadastrée section E n°418 propriété en indivision de Mme CHAUBET et Mme CLERC, sises lieu-dit Ramoundé sur la commune de MIREPOIX :

- D'une part elle est située à proximité immédiate d'une zone UB où les réseaux sont présents ou leur extension est possible
- D'autre part aucun potentiel agronomique, biologique ou économique ne caractérise ce terrain pour justifier son classement en zone A
- Mesdames CHAUBET et CLERC ne sollicitent pas un classement total de la parcelle en zone UB mais un classement partiel pour un ou deux lots constructibles.
- La commune de MIREPOIX est considérée dans le PLUi comme une centralité urbaine appelée à se développer en terme de logements.

Voir contributions et pièces jointes sur le registre numérique en @170 et @171

Position CCPM :

Le chemin de Ramoundé constitue la limite de l'urbanisation dans le projet de PLUi. L'urbanisation de ce secteur ne pourra être envisagée qu'après l'aménagement effectif de la zone AU de Longchamps.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Cette parcelle est située au Sud de l'OAP SA 2, que la CE demande d'inscrire en AUs, inconstructible dans l'attente de la définition d'un projet global, cette parcelle formerait par ailleurs une excroissance en zone agricole. Avis défavorable.

Observation courrier : M. SELLIER

Déposée à la boîte à lettres de la CCPM, selon le pétitionnaire, le jeudi 17 juin, retrouvée par la CCPM le jeudi 24 juin.

Cette contribution est hors objet de l'enquête, en effet, le pétitionnaire sollicite des CU pour ses propriétés. Il devra s'adresser au service urbanisme de la ville ou de la CCPM.

Position CCPM :

Sans objet.

Avis de la CE :

Hors sujet

3.2.1.19. Montbel

Observation RD @1 + R18 à 21 : M. Terpant Pierre, Maire de Montbel

Souhaite que les éléments issus de la révision allégée du PLU de Montbel soient repris dans le projet de PLUi, notamment : - les compléments à apporter à l'état initial de l'environnement et à l'analyse des incidences environnementales - les dispositions réglementaires approuvées dans la révision allégée du PLU de Montbel (OAP, règlement graphique, règlement écrit).

Il joint à sa demande le dossier de révision allégée du PLU de Montbel, consultable sur le registre.

Position CCPM :

Les éléments produits dans le cadre de la révision allégée du PLU de Montbel seront repris dans le cadre du PLUi afin que le document d'urbanisme intercommunal soit cohérent avec le projet intégré récemment dans le document d'urbanisme communal. Ces éléments concernent des dispositions réglementaires mais aussi des conclusions d'investigations naturalistes réalisées depuis l'arrêt du PLUi en décembre 2019.

Avis de la CE :

Approbation de la 1^{ère} révision allégée du PLU de MONTBEL

Un projet touristique d'implantation de cabanes autour du lac à niveau constant de MONTBEL était à l'étude depuis plusieurs années. La mise en révision allégée a été engagée pour permettre la mise en place d'un éco-village de cabanes aux abords du lac à niveau constant de MONTBEL dont l'emprise se situe sur des espaces en zone naturelle et agricole.

L'enquête publique s'est tenue du 19 octobre au 20 novembre 2020 et le rapport émis le 18 décembre 2020

Le Conseil Communautaire du Pays de Mirepoix a approuvé la révision allégée du PLU de MONTBEL le 9 février 2021. En prenant en compte les avis de la MRAe, des PPA et notamment les 2 RESERVES et 3 RECOMMANDATIONS des conclusions du Commissaire Enquêteur

RESERVE 1 : « INSTAURER UNE INSTANCE DE PRESERVATION ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE DU SITE, INDEPENDANTE DU PORTEUR DE PROJET ET DOTEES D'OBJECTIFS PRECIS GRACE NOTAMMENT A UN REGLEMENT ECRIT PLUS CONTRAIGNANT »

RESERVE 2 : « REDUIRE L'EMPREINTE AU SOL DU PROJET AU SEUIL MAXIMUM DE 25 CABANES ET PRECISER LE NOMBRE D'IMPLANTATION POUR CHAQUE OAP »

Recommandation 1 : Modifier le zonage de la zone AUL 1 afin de permettre une meilleure prise en compte des enjeux de préservation environnementale durant la phase de construction

Recommandation 2 : Donner une vocation précise à la zone AUL0, privilégiant le classement en zone A et/ou N de la majorité de l'emprise dans le cadre du futur PLUi

Recommandation 3 : Instaurer une instance de dialogue au niveau local

Analyse synthétique des observations du public lors de la présente enquête PLUi

La commission d'enquête a noté que les requêtes se rapportent à des observations et questionnements concernant :

Les règles d'urbanisme et d'environnement

Les éléments issus de la révision allégée du PLU de Montbel doivent être repris dans le projet de PLUi

Les compléments à apporter à l'état initial de l'environnement et à l'analyse des incidences environnementales

La définition d'une zone naturelle protégée

Les dispositions réglementaires approuvées dans la révision allégée du PLU de Montbel (OAP, règlement graphique, règlement écrit).

Suivant les objectifs du PLUi : modérer la consommation d'espace, maintenir et valoriser les activités agricoles, préserver et restaurer les continuités écologiques, contrôler l'étalement urbain, favoriser la mixité sociale

Renoncer à aménager la zone la plus « sauvage » et authentique, laisser ce lieu au développement de la biodiversité (plantes et espèces dont certaines figurent parmi la liste des espèces protégées)

Projet d'éco-village de cabanes

Projet Éco-complexe hôtelier Coucoo :

Fermement opposé à ce projet implanté en zone agricole, naturelle et forestière qui ne respecte pas le PADD qui préconise la préservation de ces espaces et veut limiter le mitage.

Refus de voir le lac constant de Montbel soumis au projet d'hôtellerie et d'hébergement. Laissons ce lac tranquille avec la faune et la flore qui l'habitent.

Nul besoin de créer un complexe hôtelier haut de gamme avec toutes les nuisances que cela engendrerait (pollution lumineuse, sonore, et probablement chimique (les clients utilisent certainement des produits pour se laver, etc.).

Demande de création d'une aire de loisir pour chalets / Bungalows de 72 unités regroupés sur 3 zones voisines par M. David LIMA

Constructions autour du lac

Refus de révision du PLU sur la commune de Montbel pour permettre la construction de « Cabanes avec spa » (sic) sur une zone Znieff

Désaccord pour l'urbanisation autour du lac, en Ariège il y a déjà plein de lieu de villégiature, il y a plein de maisons à rénover pour faire des gîtes ou autre type d'accueil

Refus de voir le lac constant de Montbel soumis au projet d'hôtellerie et d'hébergement. Laissons ce lac tranquille avec la faune et la flore qui l'habitent.

Milieu naturel

Contre le projet de cabanes ou la nature a repris ses droits car la destruction d'une grande partie des berges pour la construction d'un pseudo éco village ne sera pas bénéfique pour la vie sauvage et les promeneurs soucieux de la tranquillité du lac.

Un projet touristique privé n'est pas non plus d'intérêt public majeur. Ce projet va également porter atteinte à de nombreuses espèces protégées sans autorisation de dérangements et de destruction de leurs habitats.

Je m'oppose formellement au projet concernant les abords de Montbel. Il faut garder des espaces de nature c'est important pour l'avenir de la Planète et donc des hommes !

Les porteurs de projet prétendent défendre la biodiversité en détruisant des Espèces protégées. Je suis citoyenne et voudrais ne pas voir ce projet se réaliser

Projet de construction touristique va contribuer à la destruction de cette biodiversité (plantes et espèces dont certaines figurent parmi la liste des espèces protégées) il va à l'encontre de la préservation de l'environnement qui s'est naturellement développé sur ce site.

La zone la plus « sauvage » et authentique sera consacrée au développement de la biodiversité (plantes et espèces dont certaines figurent parmi la liste des espèces protégées)

Je suis donc contre la construction d'un pseudo éco village qui n'est pas une bonne chose pour la vie sauvage et les promeneurs soucieux de la tranquillité du lac.
Insuffisance de l'évaluation environnementale.

Villégiature et tourisme

Opposé aux projets privés mais pour un lieu ouvert avec des organisations d'événements ponctuels culturels, festifs, écologiques... accessibles à tous et respectueux d'un environnement sans aménagements plus importants sur le lac lui-même et ses contours.

Le projet d'aménagement du lac à niveau constant de Montbel va conduire à privatiser de larges parties du bord du lac, alors que la population s'était approprié ces espaces de promenade et de détente familiale, qui étaient aussi appréciés des touristes des gîtes voisins qui n'y auront plus accès.

Opposé aux hébergements car invasif, onéreux pour la collectivité, qui bouleversera un écosystème irrémédiablement

Contre la construction d'un pseudo éco village, qui va déranger les promeneurs soucieux de la tranquillité du lac.

Voici la liste des observations recueillies sur lesquelles s'appuie la synthèse ci-dessus :

Observation RD @ 66 : Delmas habitante du Pays d'Olmes

Observation RD @90 : DELMAS Clo

Observation RD @106 : Mme Laetitia ???

Observation RD @112 : Mme Geneviève VIDAL

Observation RD @113 : Mme Catherine MICOULEAUD

Observation RD @114 : Mme Véronique FONT

Observation RD @115 : Mme Valérie ???

Observation RD @118 : Mme Martine THOUZERY

Observation RD @120 : M. Philippe CHASTENET

Observation RD @121 : Mme Françoise CHASTENET

Observation OVJO RIEU 18 : Mmes Berdeil et Demauvaisin, anciennes élues à

Saint Felix de Tourneгат.

Observation RN @126 : Mme DAYEZ BRIGITTE

Observation RN @148 : M. Tachon Lilian - membre du collectif A pas de loutre.

Observation RN @127 : M. Nobileau Joël

Observation RN @159 : Mme Albert Laurence

Observation RN @168 : M. Michel Joseph

Observation RN @179 : Mme Sénégas Cécile

Observation RN @202 : Mme Delphine Meyrignac

Observation RN @187 : Mme Saulay Dominique

Observation RN @191 : Mme Morault Hélène

Observation RN @195 : Mme DEVILLE Muriel

Observation RN @196 et @221 : Mme Schumacher Inge

Observation RN @197 : M. MYERS David

Par ailleurs des observations de portée plus générale, traitées en amont de la liste des observations par communes, évoquent également de façon généralement critique l'aménagement du lac de Montbel.

Position CCPM :

Les éléments produits dans le cadre de la révision allégée du PLU de Montbel seront repris dans le cadre du PLUi afin que le document d'urbanisme intercommunal soit cohérent avec le projet intégré récemment dans le document d'urbanisme communal. Ces éléments concernent des dispositions réglementaires mais aussi des conclusions d'investigations naturalistes réalisées depuis l'arrêt du PLUi en décembre 2019.

La collectivité prend note de ces avis mais tient à préciser que ce projet vise l'intérêt général et que le lac demeure accessible à tous. Un travail concerté avec les associations locales et les institutions publiques départementales et régionales est réalisé pour assu-

rer une parfaite mise en œuvre du projet. Des inventaires faune/flore concluent sur l'absence d'incidence du projet sur la biodiversité et des inventaires faune complémentaires sont réalisés sur la loutre pour lever toute ambiguïté sur la question.

Avis de la CE :

L'enquête publique sur la révision allégée du PLU de Montbel, du 19 octobre au 20 novembre 2020, portant sur un projet touristique d'implantation de cabanes autour du lac à niveau constant, a révélé une approche économique solide, appuyée par des études qui débouchent sur des retombées directes et indirectes pour la commune et la communauté de communes

Le projet se présente comme une offre complémentaire au tissu économique local en mesure de le dynamiser tout en valorisant le site dans une réelle démarche environnementale plus protectrice d'une zone naturelle qui sera reclassée en « zone naturelle protégée » apportant une connaissance précise de la faune et de la flore locale assorti d'un plan de gestion qui garantira l'accès aux berges et la pratique encadrée des activités.

La CCPM a pris en compte les réserves et recommandations du rapport d'enquête publique émis le 18 décembre 2020.

L'Avis FAVORABLE de la CE est néanmoins assorti de 3 RESERVES et 2 RECOMMANDATIONS complémentaires.

RESERVES COMPLEMENTAIRES DE NOTRE COMMISSION D'ENQUETE

RESERVE 1 : Préciser dans l'OAP l'obligation de la création des réseaux, de l'assainissement et la mise en œuvre des voies d'engins pour la lutte contre les incendies et les cheminements piétons.

RESERVE 2 : La zone la plus « sauvage » et authentique, sera dédiée au développement de la biodiversité (plantes et espèces dont certaines figurent parmi la liste des espèces protégées)

RESERVE 3 : Constitution d'une « Commission de Concertation et de Suivi » sous la présidence du Préfet rendant compte annuellement des actions de préservation et de gestion environnementale.

RECOMMANDATIONS

Aux 3 recommandations, du rapport d'enquête publique émis le 18 décembre 2020, nous ajoutons

Recommandation 1 : Un plan de gestion des zones boisées et naturelles, avec une gouvernance dédiée, s'impose si les promeneurs soucieux de la tranquillité du lac veulent continuer à accéder à des espaces de promenade et de détente familiale sans quoi la nature reprendra ses droits fermant les lieux à des organisations d'événements ponctuels culturels, festifs, écologiques

Recommandation 2 : Nous recommandons à la commune de MONTBEL de demander au porteur de projet d'engager un financement couvrant le démantèlement des chalets en fin de vie, sous la forme d'un cautionnement qui résulte soit de l'engagement écrit d'un établissement accrédité, soit d'une consignation volontaire déposée sur un compte ouvert dans les livres de la Caisse des dépôts et consignations, qui sera maintenu pendant toute la durée de l'exploitation.

Observation RD @60 + OVJS MIRE n°10 : M. David LIMA « La Tuilerie » Montbel
Demande de construction de bungalow en bordure du lac sur les parcelles ZI 7,

10, 11

Création aire de loisir

Demande de création d'un parc de chalets / Bungalows de 72 unités regroupés sur 3 zones voisines

Voir contribution sur le registre numérique en @60

Position CCPM :

Ce projet était jusqu'à lors inconnu de la collectivité. Le tourisme que la collectivité souhaite développer sur le lac est un tourisme raisonné et intégré au paysage et à l'environnement. Le projet présenté, par son volume et son impact, dans une présentation plus que sommaire, ne répond en rien à cette volonté.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission d'enquête constate que ce projet est important, situé sur le site de la Tuilerie, avec 72 hébergements, sur plus de 4 hectares, et pas pris en compte dans le projet de PLUi, ni dans l'évaluation environnementale, l'ampleur du projet ne permet pas son intégration au PLUi à ce stade.

Observation RN @186 : M. TACHON Lilian

J'habite sur les parcelles 57.58.59 au hameau de Montbel d'en bas. Jusqu'à présent tout était classé en zone à urbaniser mais aujourd'hui la parcelle 59 est en zone naturelle et la parcelle 58 sur laquelle est bâtie la maison est coupée en 2. Une moitié urbanisation antérieure et l'autre moitié en zone naturelle.

Je souhaiterais avoir une explication quand au partage d'une parcelle en 2.

Voir contribution sur le registre numérique en @186

Position CCPM :

Il s'agit d'une erreur manifeste. L'intégralité des parcelles 57 et 58 peut être intégrée à la zone UA.

Avis de la CE :

Ces très petites parcelles sont insérées dans la zone urbaine, l'avis de la CE est de les reclasser en UA.

3.2.1.20. Moulin Neuf

Observation RD @03 : Mme Véronique LAUER

Les parcelles OA 222 et 223 font partie d'une seule propriété pour laquelle j'ai signé un sous seing privé je souhaiterais rendre constructible le fond de la parcelle 223 elle l'est semble t'il en alignement avec la parcelle 222.

Le but serait de construire une autre maison individuelle tout en laissant suffisamment d'espace vert à la maison existante sur la parcelle 222.

Voir registre numérique en @3

Position CCPM :

La zone UB peut être agrandie en fond de parcelle 223.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La constructibilité des ces 2 parcelles, telle que définie au projet de PLUi, semble correcte à la commission, avis défavorable à la demande.

Observation OVJO MIRE n°9 : Mme Nicolle

Demande que sa parcelle OA 199, située en continuité du village, qui a été totalement viabilisée à l'occasion d'un chantier voisin (accès, eau, eaux usées, électricité), ou au minimum le bas de cette parcelle, puisse être construite.

Position CCPM :

Si une partie de cette parcelle est intégrée il faudrait également intégrer la parcelle 1139 et l'habitation voisine, ce qui créerait un écart d'urbanisation. Par ailleurs, dans un

contexte de limitation de la consommation du foncier, la municipalité souhaite prioriser le projet du nouveau lotissement.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La parcelle est viabilisée, cependant elle est en excroissance urbaine et de l'autre côté de la route, la CE émet donc un avis défavorable au classement en zone urbaine.

Observation E244 et E245 : M. Bernard FLORENCE

Le pétitionnaire s'interroge sur les options retenues pour le PLUi, compte tenu des options diverses des maires successifs.

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en E244 et E245

Position CCPM :

En effet, la parcelle n°191 n'est pas constructible dans le projet de PLUi.

Si une partie de cette parcelle est intégrée il faudrait également intégrer les parcelles voisines, ce qui créerait un écart d'urbanisation. Par ailleurs, dans un contexte de limitation de la consommation du foncier, la municipalité souhaite prioriser le projet du nouveau lotissement.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission adhère à la position de la CCPM.

3.2.1.21. Pradettes

Observation OVJO MIRE 18 : M. le maire de Pradette, intervenant pour M Gaudreau, propriétaire au village des parcelles 689, 690, 691 et 692 pour environ 1100 m2. Demande que ces parcelles, « situées au centre du village », soient classées constructibles.

Position CCPM :

Les parcelles citées, situées à proximité d'une zone urbaine, pourraient être rendues constructibles.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable car si les parcelles A 689, 690, 691 et 692 classées agricole A, en limite de la zone urbaine récente UB, leur rattachement à cette dernière va créer une « dent creuse » dans le projet d'aménagement que seul le classement en UB des parcelles A 687, 688 et 990 pourrait combler.

Observation RN @184 et @218 : M. GAUTREAU Jean, Jacques, Paul

Date de dépôt : Le 17/06/2021 à 21h13

Objet : demande d'un certificat d'urbanisme en vue de la vente de ce terrain
PRADETTES parcelles 689, 690, 691 et 692 section A

Contribution : demande d'un certificat d'urbanisme en vue de la vente de ce terrain.

Voir registre numérique en @184 et @218

Position CCPM :

Les parcelles citées, situées à proximité d'une zone urbaine, pourraient être rendues constructibles.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission adhère à la position de la CCPM.

3.2.1.22. Régat

NEANT

3.2.1.23. Rieucros

Observation RD @ 6 : Mme BREONCE Anne Marie

Demande l'intégration dans la zone à urbaniser des Parcelles ZD 80/76/77/78. Situées à l'ouest du chemin de Miquelou qui relie les deux zones urbanisées du village et de la RD 119, ces parcelles sont en limite d'urbanisation. Quelques constructions d'habitation existent déjà sur des parcelles adjacentes. La surface de ces quatre parcelles est d'environ 1,6 ha.

Position CCPM :

Le choix de la collectivité est de concentrer le développement dans le centre-bourg et de relier les deux polarités du bourg (guinguette/urbanisation récente/village ancien). De ce fait, il est préférable de maintenir ces parcelles en zone agricole. La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir avis ci-dessous.

Observation E 8 : Mme Marie Geneviève AUBARET

Même demande que ci-dessus (RD6), au titre de la seule parcelle ZD78, parcelle de 9700 m².

Position CCPM :

Le choix de la collectivité est de concentrer le développement dans le centre-bourg et de relier les deux polarités du bourg (guinguette/urbanisation récente/village ancien). De ce fait, il est préférable de maintenir cette parcelle en zone agricole. La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Ces terrains, situés en lisière du village, ont probablement vocation à être un jour urbanisés. Mais les arbitrages effectués par la CCPM et la commune sont cohérents, qui privilégient l'urbanisation des terrains compris entre les deux pôles urbains de la commune, le vieux village et le quartier urbanisé autour de la RN 119. Dans ce contexte, la demande des propriétaires des parcelles situées à l'ouest du chemin de Miquelou ne peut être prioritaire. Avis défavorable.

Observation OVJO RIEU n°1 : M. Michel Marty.

Ses parcelles 000 A 278, 279 et 1653, au village, sont en totalité (278 et 279), ou en partie (1653), pour environ 5000 m², classées en zone N.

Monsieur Marty conteste ce classement, et demande un classement en zone constructible, en faisant valoir que ces parcelles sont situées en bordure du village, enclavées entre des zones constructibles ou à urbaniser.

Position CCPM :

Il est vrai que ces parcelles sont enclavées au milieu d'une zone urbaine. Elles pourraient être rendues constructibles.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

L'anomalie de zonage signalée par M Marty n'est qu'apparente. Les terrains correspondants sont effectivement situés en centre village, ou proches d'une zone dédiée à être urbanisée, mais leurs caractéristiques ne permettent pas de les bâtir : zone humide incons-tructible, occupée en son centre par une grande mare de 500 m2 environ selon son relevé cadastral, entourée d'un espace boisé de qualité à préserver. A noter que la parcelle limi-trophe, à l'Est, est également classée en zone N, dédiée à un parc municipal. Avis défavo-rable.

Observation OVJO RIEU n°2 : M. le maire de Rieucros

Indique que, en limite du village, les parcelles ZD161, 151 et 152, pour environ 5500 m2, sont incluses dans le périmètre de l'OAP n° SE41.

L'OAP prévoit pour ces parcelles de l'habitat groupé. Monsieur le maire constate que l'expression « habitat groupé » n'est pas définie, indique que le partage d'espaces ou de locaux ne paraît pas approprié pour cette opération, et demande que l'OAP soit modifiée et précisée.

Position CCPM :

L'OAP et sa densité pourront être retravaillées avec la commune d'ici l'approbation en faisant attention de ne pas perdre l'économie générale du projet.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La CE émet un avis favorable, l'OAP, et/ou le lexique du règlement du PLUi, doi-vent être complétés.

Observation OVJO RIEU n°3 : M. le maire de Rieucros

A propos de ces parcelles ZD161, 151 et 152, pour environ 5500 m2 sur 35 ml de profon-deur, incluses dans le périmètre de l'OAP n° SE41. Le maire souhaite pouvoir baisser la den-sité à 15 logements / ha si besoin, car les extrémités nord et sud du tènement ne seront pas bâtis, mais dédiés pour l'un à un espace public à proximité du monument aux morts, pour l'autre à un parking face aux terrains de sport, portant le nombre souhaitable de logements sur ce secteur à 8 au lieu de 10.

Position CCPM :

L'OAP et sa densité pourront être retravaillés avec la commune d'ici l'approbation en faisant attention de ne pas perdre l'économie générale du projet.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La CE émet un avis favorable.

Observation OVJO RIEU n°6 : M. Alain BEDREDE

Demande confirmation qu'aucun alignement sur voie n'est obligatoire sur son tèn-nement A293, 294, 296, compte tenu de la topographie du site en dénivelé en fond d'impasse.

Position CCPM :

La demande du pétitionnaire est légitime, mais dans ce cas une clôture doit venir faire office d'alignement à l'impasse (page 19 du règlement écrit).

La CCPM est favorable à cette demande, sous réserve de l'édification d'une clô-ture faisant office d'alignement.

Avis de la CE :

Notre lecture du Règlement conduit à considérer que cette parcelle surélevée en fond d'impasse correspond bien aux cas exonérés d'obligation d'alignement.

Observation OV JO RIEU n°7 : M. Michel BREONCE

Demande que la parcelle ZD 76 soit constructible. (Idem RD 6 et RD 8 ci-dessus)

Position CCPM :

Le choix de la collectivité est de concentrer le développement dans le centre-bourg et de relier les deux polarités du bourg (guinguette/urbanisation récente/village ancien). Il est par ailleurs à noter qu'une partie de la parcelle ZD76 est en zone inondable. De ce fait, il est préférable de maintenir ces parcelles en zone agricole. La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable

Observation RD @68 : M Michel Breonce

Demande que les parcelles ZD 76, 77, 78, 80, soient constructibles. Idem observations RD6, RD8, OVJO RIEU 7, OVJO RIEU 8.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en @68

Position CCPM :

Le choix de la collectivité est de concentrer le développement dans le centre-bourg et de relier les deux polarités du bourg (guinguette/urbanisation récente/village ancien). Il est par ailleurs à noter qu'une partie de la parcelle ZD76 est en zone inondable. De ce fait, il est préférable de maintenir ces parcelles en zone agricole. La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis défavorable

Observation OVJO RIEU n°8 : M. AUBARET

Demande que la parcelle ZD 78 soit constructible. (Idem RD 6, RD 8 et OV20 ci-dessus).

Position CCPM :

Le choix de la collectivité est de concentrer le développement dans le centre-bourg et de relier les deux polarités du bourg (guinguette/urbanisation récente/village ancien). De ce fait, il est préférable de maintenir cette parcelle en zone agricole. La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Demandes déjà traitées ci-dessus, avis défavorable.

Observation OVJO RIEU n°9 : Mme MARROUAT

Sa parcelle ZD603 en bordure de la zone UB du village, au lieudit chemin des gravières, faisait l'objet d'une autorisation de lotir dont la modification date de 2016. Le projet de PLUi la classe en A, semble t'il au motif qu'elle est en zone inondable « bleue » au PPRN (aléa faible).

Elle demande le maintien de sa parcelle en zone constructible, ou au minimum la moitié de sa parcelle qui est à l'extérieur de la zone inondable selon le plan du géomètre.

Elle déposera une demande complète sur le registre numérique.

Position CCPM :

La zone de projet étant à proximité d'une zone UB, elle pourrait être intégrée. La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission adhère à la position de la CCPM.

Observation RD @17 (RP MIR 5) + OVJS MIRE n°2 : Mme MONE

La requérante propriétaire de la parcelle à Rieucros ZC 63, de 7451 m2, avait obtenu un CU pour la construction de 5 à 6 maisons : « Demande que dans le PLUi sa parcelle soit classée en zone constructible pour habitations »

Sa demande complète est consultable sur le registre numérique en R17

Position CCPM :

Le choix de la collectivité est de concentrer le développement dans le centre-bourg et de relier les deux polarités du bourg (guinguette/urbanisation récente/village ancien). La parcelle demandée ne fait pas partie du projet intercommunal. Etant contrainte de limiter les zones urbaines au besoin à court et moyen terme, il est proposé de maintenir ce terrain en zone agricole.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La parcelle est située en continuité du village, au sein d'un espace agricole de 1,1 ha environ bordé sur trois côtés par l'espace urbain, qui aurait pu être retenu comme espace constructible. Mais, au sud de la RD 119, le site ne fait pas partie des espaces préférentiels de développement retenus par la CCPM et la commune de façon cohérente. Avis défavorable.

Observation R226 (MIRE-C-26) : Mme Jacqueline Mone

En confirmation d'observations antérieures, pour sa parcelle de 7451 m2, cadastrée sous le numéro ZC 63 rue J.Giret 7451m², qui a fait l'objet d'un CU positif en 2019. Demande que sa parcelle, qui jouxte la zone urbaine, y soit intégrée.

Position CCPM :

Le choix de la collectivité est de concentrer le développement dans le centre-bourg et de relier les deux polarités du bourg (guinguette/urbanisation récente/village ancien). La parcelle demandée ne fait pas partie du projet intercommunal. Etant contrainte de limiter les zones urbaines au besoin à court et moyen terme, il est proposé de maintenir ce terrain en zone agricole.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La parcelle est située en continuité du village, au sein d'un espace agricole de 1,1 ha environ bordé sur trois côtés par l'espace urbain, qui aurait pu être retenu comme espace constructible. Mais, au sud de la RD 119, le site ne fait pas partie des espaces préférentiels de développement retenus par la CCPM et la commune de façon cohérente. Avis défavorable.

Observation RD @46 : M. Bruno Mestre

Parcelle ZA92 chemin de la Laiterie lieu dit la Gare.

Demande que sa parcelle soit constructible. Elle se situe dans un lotissement, mais est classée en zone agricole.

Son argumentation et les pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @46

Position CCPM :

Le quartier de la Laiterie pourrait être classé en zone UB.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le lotissement, de fait, du chemin de la laiterie existe, il devrait être repéré en zone UB même s'il fait l'objet de prescriptions du PPRN au titre d'un secteur bleu d'aléa faible. Avis favorable.

Observation RD @50 : M Bertruc et Mme Léal
Parcelle ZC71, 9 bis rue Juliette Giret.

Contestent le tracé de la zone agricole protégée qui traverse leur terrain en empiétant sur une construction en cours autorisée par Permis de Construire en 2019.

Son argumentation et les pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @50

Position CCPM :

La partie concernée par la zone bleue du PPRi pourrait être rendue constructible. La CCPM émet un avis favorable à cette demande, qui sera limitée à la zone bleue du PPR

Avis de la CE :

Avis favorable à une correction du plan. La parcelle se situe sur la RD 119, au village. La zone AP correspond en fait à la zone inondable du ruisseau qui longe la parcelle. Le choix d'une zone A plutôt que d'une zone N n'est pas approprié pour caractériser cette bande verte en milieu urbain. La délimitation de la zone ne devrait pas couper un petit bâtiment en deux.

Observation RD @99 : Mme Jocelyne Chausson, fait deux observations :

Conteste le projet d'un contournement routier de Rieucros par le sud, qui enclaverait entre deux routes les habitations situées côté sud de la route départementale.

Demande que la totalité de sa parcelle ZA23 reste constructible, et conteste qu'une partie de cette parcelle puisse être inondable. Le détail de son argumentaire peut être consulté sur le registre numérique au numéro 99. La parcelle se situe en continuité du lotissement du chemin de la laiterie.

Position CCPM :

Le projet de déviation de la route départementale et l'emplacement réservé mentionné dans le cadre du PLUi est portée par le Conseil Départemental. La CCPM n'a pas d'autres choix que d'intégrer ce projet dans le PLUi.

Concernant la demande sur la parcelle n°ZA23, le choix de la collectivité est de ne pas urbaniser ce secteur et de préserver l'activité agricole qui y est présente. Par ailleurs, la parcelle est concernée par le PPRn.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Concernant la parcelle ZA23 : avis défavorable pour une constructibilité complète, car la parcelle longe le ruisseau. La partie non inondable de la parcelle devrait être intégrée à la zone UB à tracer sur le lotissement du chemin de la laiterie.

3.2.1.24. Roumengoux

Observation E 28 : M. Pierre LAGET

Propriétaire d'une parcelle située sur la Commune de Roumengoux 09500, ZA53 sur laquelle se trouve ma maison construite depuis 1996, je souhaiterais obtenir la possibilité de pouvoir construire sur une fraction celle-ci. Je vous adresse en P.J. la désignation de la zone concernée (photo aérienne) ainsi qu'un extrait du plan cadastrale. Ce terrain est desservi en eau et en électricité. Je vous demande de bien vouloir prendre note de ma requête et m'informer de la suite que vous pourrez lui donner. Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

La pièce jointe est consultable en E28

Position CCPM :

Une zone urbaine peut être créée sur le hameau et intégrer la zone du projet. La construction viendra en lieu et place du jardin potager. Il n'y a aucune activité agricole sur ces parcelles.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Cette parcelle est en zone N, éloignée du village, seule une extension peut être autorisée. Avis défavorable

Observation RD@42 + R61 : M. Mme Daniel et Michele CASTERAN

Concerne ZA 17, Pesquiès

En accord avec les élus et après entretien avec le commissaire enquêteur le 26 mai 2021, nous demandons que la délimitation de notre parcelle sur laquelle nous souhaitons que soit bâtie notre future maison, soit reprise selon son tracé réel.

Voir registre numérique en @42 et R61

Position CCPM :

La zone UB prévue sera adaptée pour bien retranscrire le plan transmis dans le cadre de l'enquête publique.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La CE pense que la partie Nord-Est de la parcelle qui jouxte la partie constructible, pourrait être constructible, mais cette zone UB ne semble pas construite, la CCPM doit justifier sa position.

Observation RD@72 : M. Marc ???

Je souhaite que toutes les zones agricoles soient maintenues

Position CCPM :

Le PLUi en général et sur la commune de Roumengoux limite au maximum l'étalement urbain. Dans ce contexte et tant que possible, les zones agricoles sont maintenues.

Avis de la CE :

Cette demande va dans le sens des options gouvernementales en vigueur.

Observation RD@80 : M. Yves LAFONT

Je souhaiterais que cette parcelle agricole, ZD n°30, qui se situe à l'entrée du lieu-dit les Senies ne soit pas modifiée en terrain constructible afin de conserver pour ces habitants une vue vers le sud et les montagnes comme cela a déjà été fait pour le village de Roumengoux. Sans quoi ce lieu-dit qui ressemble déjà à un long couloir deviendrait en plus aveugle.

Voir registre numérique en @80

Position CCPM :

La parcelle n°30 au lieu-dit Seniès est bien classée en zone agricole.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La parcelle ZD30 en bordure du hameau de Senies n'est pas constructible au projet de PLUi.

Observation RD@93 : Mme Vanessa BIARD

La pétitionnaire souhaite que les parcelles n°233, 235 et 236, qui étaient en zone U dans l'ancien PLU de Roumengoux, soient classées UA dans le PLUi de la CCPM.

Son argumentation historiquement détaillée est consultable sur le registre numérique en @93

Position CCPM :

Tenant compte des éléments suivants :

l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie est impossible ;
le réseau d'alimentation en eau potable surpressé est déjà à saturation et ne permet pas d'ajout de nouveau compteur autres que ceux déjà prévus dans le PLU communal ;

la parcelle est grevée d'une servitude sur le tracé d'une conduite d'eau syndicale qui la traverse. Toute construction est donc interdite à 2 mètres de part et d'autre de cette canalisation. De plus, un accès direct au service de l'eau doit lui être conservé à tout moment sur le réseau ;

la superficie de la parcelle 236 (130m²) ne permet pas d'envisager une habitation ;

la commune ne souhaite pas voir se développer un habitat très resserré autour de l'Église, qui viendrait impacter l'esthétique de la zone ;

la CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

La situation de ces parcelles pourrait permettre de les rendre constructibles, mais la CE s'en remet à l'analyse technique de la CCPM.

Observation OVJO MIRE 19 : M le maire de Roumengoux demande que le PLUi permette d'engager l'extension du périmètre de la carrière. La modification du PLU communal réalisée en 2020 ne permet que quelques années d'activité, alors qu'il s'agit du premier employeur du canton.

Position CCPM :

Les parcelles citées, situées à cheval sur Mirepoix et sur Roumengoux, ne font pas l'objet d'une autorisation préfectorale en cours de validité. La collectivité souhaite néanmoins soutenir l'activité de carrière sur son territoire. Un tramage carrière peut donc être proposé « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol R151-34 du CU », ce qui n'exonérera pas le porteur de projet de réaliser toutes les demandes d'autorisation requises auprès des services compétents.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission soutient l'initiative de Monsieur le Maire de Roumengoux.

Observation OVJO MIRE 20 : M le maire de Roumengoux constate que l'ancien lac de la carrière est classé pour moitié en zone inondable, comme si une partie du lac y était plus haute que l'autre, et n'est de ce fait que pour partie inclus dans un secteur éligible à l'installation d'un parc photovoltaïque flottant. Il demande que le zonage photovoltaïque soit étendu à tout le lac.

Position CCPM :

Le zonage reprend la zone de risque de la carte d'information des zones inondables (CIZI). Il est toutefois vrai que la distinction de zonage au milieu du lac ne paraît pas justifiée. Le zonage pourrait être modifié, ce qui n'exonérera pas le porteur de projet de réaliser toutes les demandes d'autorisation requises auprès des services compétents.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission soutient l'initiative de Monsieur le Maire de Roumengoux, la délimitation précise du parc photovoltaïque sera à préciser lors des procédures administratives d'obtention de l'autorisation.

Observation OVJO MIRE 21 : M le maire de Roumengoux demande que le secteur pavillonnaire situé le long de la route de Lagarde soit classé en UB et pas en A, ce qui permettra une légère densification du secteur, notamment sur la parcelle 250.

Position CCPM :

Aujourd'hui le secteur est en zone A.

La création d'une zone urbaine (UB) permettrait aux parcelles aujourd'hui non construites ZA147 / ZA148 / ZA185 / ZB211 / ZB236 / ZB 239 et ZB 250 d'accueillir des habitations. Tous les réseaux sont à proximité immédiate. Ces terrains sont soit des jardins, soit des terres agricoles de peu de valeur (et très petite surface). A ce moment-là, cette bande urbaine présenterait une cohérence d'ensemble.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable, ce reclassement sera conforme à la situation actuelle du quartier.

Observation OVJO MIRE 22 : M le maire de Roumengoux constate que l'OAP prévoit, pour la zone AU au village, la construction de 7 maisons. La capacité du réseau d'eau, en surpression sur ce secteur de crête, ne permet pas d'alimenter 7 maisons. Il demande que la cible soit ramenée à 5 maisons.

Position CCPM :

Le PLU communal de 2008 avait intégré un besoin de développement basé sur des parcelles d'une superficie individuelle de 1500 m². Il est souhaité de conserver cette approche. La zone représentant environ 7500 m² / 5 = 1500 m².

De plus, le PLU communal avait intégré dans son calcul de la capacité du réseau d'eau potable une alimentation de 5 compteurs maximum sur cette zone + 8 compteurs supplémentaires sur la zone de Fagot (sur le réseau supprimé). La limite haute supportable pour ledit réseau telle que définie par le délégataire est atteinte.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande. La densité sera revue.

Avis de la CE :

La commission propose de prendre en compte l'insuffisante capacité du réseau d'alimentation en eau, soit par classement de la zone en AUs, soit par réduction de la surface de la zone AU, mais est opposée à la réduction de la densité envisagée.

Observation OVJO MIRE 25 : M. Roland Sanchez, propriétaire d'une parcelle dans la zone AU. Demande que la densité prévue à l'OAP soit revue à la baisse, car le réseau d'eau ne permet pas d'alimenter 7 maisons, et parce que les acquéreurs qui cherchent un terrain en crête souhaitent des grandes parcelles.

Position CCPM :

Le PLU communal de 2008 avait intégré un besoin de développement basé sur des parcelles d'une superficie individuelle de 1500 m². Il est souhaité de conserver cette approche. La zone représentant environ 7500 m² / 5 = 1500 m².

De plus, le PLU communal avait intégré dans son calcul de la capacité du réseau d'eau potable une alimentation de 5 compteurs maximum sur cette zone + 8 compteurs supplémentaires sur la zone de Fagot (sur le réseau supprimé). La limite haute supportable pour ledit réseau telle que définie par le délégataire est atteinte.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande. La densité sera revue.

Avis de la CE :

Voir avis de la commission en réponse ci-dessus à la demande de Monsieur le Maire.

Observation OVJO MIRE 26 : M. Jean-Luc Sanchez regrette que la zone éligible à l'installation d'un parc photovoltaïque soit limitée à la moitié du lac de la carrière.

Position CCPM :

Le zonage reprend la zone de risque de la carte d'information des zones inondables (CIZI). Il est toutefois vrai que la distinction de zonage au milieu du lac ne paraît pas justifiée. Le zonage pourrait être modifié, ce qui n'exonérera pas le porteur de projet de réaliser toutes les demandes d'autorisation requises auprès des services compétents.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Voir avis de la commission ci-dessus en réponse à la question de Monsieur le Maire.

Observation RD @108 et @109 : M. John Williams SMITH
Commune de Roumengoux, parcelle ZB 250, souhaite que sa parcelle retrouve son statut de constructibilité.

Son argumentation et pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @108

Position CCPM :

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable de la commission à la demande du pétitionnaire voir ci-dessus réponse à l'observation OVJO MIRE 21.

Observation RD @122 : M. Nicolas TEISSEYRE pour RESCANIERES Entreprises

Le pétitionnaire souhaite pérenniser l'activité granulats qui est « le pétrole » de la construction (poste d'enrobage, travaux routiers). Pour ce faire il demande que les zones extractibles des anciens documents d'urbanisme de Roumengoux et Mirepoix soient reprises dans le PLUi.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en @122

Position CCPM :

Des adaptations du règlement seront réalisées pour gérer les « incohérences » entre zone la P et la tramage carrière. Pour ce qui est des demandes d'extension : une vérification va être faite au niveau de l'arrêté du 7 juin 1999 pour les parcelles qui seraient oubliées. Le cas échéant, elles seront intégrées.

Pour ce qui concerne les parcelles de la Plaine du Chapitre, elles ne font pas l'objet d'une autorisation préfectorale en cours de validité. La collectivité souhaite néanmoins soutenir l'activité de carrière sur son territoire. Un tramage carrière peut donc être proposé « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol R151-34 du CU », ce qui n'exonérera pas le porteur de projet de réaliser toutes les demandes d'autorisation requises auprès des services compétents.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable pour réintégrer les zones extractibles des anciens documents d'urbanismes dans le PLUi, ce qui est conforme à la contribution de Monsieur le Maire de Roumengoux ci-dessus (Observation OVJO MIRE 20). Pour une exploitation respectueuse de l'environnement et sereine, le carrier doit avoir un horizon dégagé, donc disposer de décennies de réserves.

Observation RD @136 + @176 : M. Maurice RESCANIERES

Mirepoix section OB lac de Breuil

Le pétitionnaire demande que soit prise en compte la nécessité de transformer le zonage du plan d'eau en un zonage Ner, compatible au développement du photovoltaïque, sur la totalité de ce dernier, afin de pouvoir mener à bien son projet en partenariat avec Totalenergies.

Lors de ma précédente contribution (@136) je n'ai pas mentionné que notre projet de centrale photovoltaïque flottante était située en bordure de la rivière.

Prenant en compte le risque d'une improbable inondation, j'ai voulu par une étude hydraulique me donner les moyens d'éviter ce phénomène.

Les résultats des moyens à mettre en œuvre me seront communiqués incessamment. Je ne manquerais pas de les transmettre aux services compétents

Sa contribution et les pièces jointes sont consultables sur le registre numérique en @136 et @176

Position CCPM :

Le zonage reprend la zone de risque de la carte d'information des zones inondables (CIZI). Il est toutefois vrai que la distinction de zonage au milieu du lac ne paraît pas justifiée. Le zonage pourrait être modifié, ce qui n'exonérera pas le porteur de projet de réaliser toutes les demandes d'autorisation requises auprès des services compétents.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable. La commission d'enquête rappelle que sur d'anciennes carrières, ces réaménagements sont jugés pertinents eu égard à leur utilité sociale car ils participent à la production d'Énergies Renouvelables, donc décarbonées ; de plus, l'Etat préconise de développer de tels projets sur des zones marquées par la main de l'homme, la circulaire du 18 décembre 2009, relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol, a identifié comme zone préférentielles des friches industrielles et anciennes carrières.

Observation RD R139 (MIRE-C-17) : M. Jacques BOYE

Le pétitionnaire demande l'inscription d'un bâtiment à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination : propriétaire : GFA de la grand borde Roumengoux

Destination actuelle : hangar, écurie, communs agricoles REF ZA 136, ZA153, ZA 154

Destination projetée gites ruraux

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en R139

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ce bâtiment pour permettre sa réhabilitation.

Avis de la CE :

Avis défavorable, car les bâtiments sont actuellement affectés à l'activité agricole.

Observation RD R142 (MIRE-C-20) : M. Jacques BOYE

Propriétaire du hameau de la grand borde a Roumengoux demande que les parcelles ZD 136, ZD 153, ZD 154 puissent obtenir leur changement de destination au même titre que la parcelle ZD 138.

Les bâtiments [conpi????] ont exactement les mêmes caractéristiques (accès, éloignement, insertion lactogène, intérêt de bâti) que celles énoncées ci-dessous pour le changement de destination de la parcelle 138 déjà effectué.

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en R142

Position CCPM :

La CCPM est favorable à ce qu'une possibilité de changement de destination soit positionnée sur ce bâtiment pour permettre sa réhabilitation.

Avis de la CE :

Avis favorable, sous réserve du respect des critères d'éligibilité (pas d'usage agricole, etc...)

Observation RD R143 (MIRE-C-21) : Mme Joséphine ROBERT représentée par M. Jacques BOYE

Demande que sa parcelle ZD30 (41a80ca) (Hameau des jériès) soit maintenue dans l'état de constructibilité, dont elle disposait dans l'ancien PLU: soit constructible leur 25 a environ.

Sa contribution est consultable sur le registre numérique en R143

Position CCPM :

La commune est en cours d'acquisition de cette parcelle (en partie constructible à ce jour) et souhaite qu'elle soit maintenue en zone agricole sur la totalité.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable

Observation RD @164 + E165 : Mme Florence DEYMIER

La pétitionnaire souhaite que les propriétés de l'indivision retrouvent leur statut actuel, notamment que soit remise en zone AU une toute petite partie de la parcelle 345 (environ 1100m²)

Sa contribution, et ses pièces jointes, sont consultables sur le registre numérique en @164 et E165

Position CCPM :

Cette zone était déjà inscrite en zone constructible. Le chemin d'accès privé ainsi que tous les autres réseaux sont présents, notamment l'eau potable (réseau gravitaire).

L'enjeu paysager sera préservé par une autorisation de construction uniquement en rez-de-chaussée.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, dans la limite d'une augmentation de la zone UB limitée à environ 1000 m².

Avis de la CE :

Grande parcelle, avis défavorable à un reclassement de l'ensemble de la parcelle car doublerait la taille du hameau. Avis favorable à une modification mineure du zonage.

Observation RD R238 (MIRE-C-34): M. Jacques BOYE

Demande que l'observation RD @122 faite par M. Nicolas TEISSEYRE pour RESCANIERES Entreprises, ne soit pas suivie d'effet.

Sa contribution, et ses pièces jointes, sont consultables sur le registre numérique en R238

Position CCPM :

La CCPM prend note de cet avis.

Avis de la CE :

La commission maintient son avis favorable à la constitution de réserves pour la carrière.

Observation RD R239 (MIRE-C-35) : M. Jean-Claude CORMAN

Critique l'activité carrière de Rescanières, du fait ses conséquences en matière de pollution. Il souhaite donc que cette activité soit arrêtée.

Sa contribution, et ses pièces jointes, sont consultables sur le registre numérique en @R239

Position CCPM :

La CCPM prend note de cet avis.

Avis de la CE :

La commission maintient son avis favorable au renouvellement des ressources de la carrière. La prévention des éventuelles pollutions sont traitées dans le dossier de demande d'autorisation.

Observation RD R240 (MIRE-C-36): M. MF VINCQ

Comme M. Corman, M. Vincq critique l'activité carrière de Rescanières, du fait ses conséquences en matière de pollution. Il souhaite donc que cette activité soit arrêtée.

Sa contribution, et ses pièces jointes, sont consultables sur le registre numérique en R240

Position CCPM :

La CCPM prend note de cet avis.

Avis de la CE :

Voir ci-dessus réponse à observation RD R239 (MIRE-C-35)

Observation OVJS MIRE n°12 : Indivision DEYMIER Jean-Pierre ROUMENGOUX

Demande à rendre constructible une partie de la parcelle ZB 345 dans sa partie Sud qui est limitrophe de la zone AU (actuellement agricole)

Position CCPM :

Cette zone était déjà inscrite en zone constructible. Le chemin d'accès privé ainsi que tous les autres réseaux sont présents, notamment l'eau potable (réseau gravitaire).

L'enjeu paysager sera préservé par une autorisation de construction uniquement en rez-de-chaussée.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, dans la limite d'une augmentation de la zone UB limitée à environ 1000 m².

Avis de la CE :

Avis défavorable, le terrain est situé à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

3.2.1.25. Saint Félix de Tourneгат

R235 (MIRE-C-31) + OVJS MIRE n°13: Mme Gigo-Higel

Pour le GFA Le Garric. Constate que la parcelle 516, sur laquelle est installée leur roulotte d'habitation depuis 1996, est prévue d'être classée en zone AP Agricole protégée. Demande que le classement de la parcelle permette le maintien sur place de la roulotte au titre des dispositions de la loi Alur en faveur des installations alternatives en zone non constructible.

Position CCPM :

La loi ALUR donne effectivement un statut à l'habitat alternatif. En revanche, la loi stipule bien que les hébergements relevant de l'habitat alternatif sont soumis aux mêmes règles que les logements « classique », et notamment : ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et ils doivent être implantés en zone constructible, desservie par les réseaux.

La zone sur laquelle est implantée la roulotte est une zone agricole protégée qui ne peut être rendue constructible.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le petit bois à l'extrémité nord-est de la parcelle, en bordure duquel se trouve l'installation irrégulière, peut être classé en N et non en AP. Cela laisserait la possibilité à la CCPM de décider ultérieurement si elle souhaite expérimenter l'installation d'habitats alternatifs dans les conditions prévues par la loi ALUR.

3.2.1.26. Saint Julien de Gras Capou

NEANT

3.2.1.27. Saint Quentin la Tour

Observation OVJS LERA n°18 : Mme Elodie BOMBAIL

St Quentin section C parcelle n°856. Classé UB « en DENSITE MINIMALE »

Demande des précisions sur les caractéristiques et la faisabilité de construction de sa parcelle

Position CCPM :

La densité minimale est réglementée par le règlement écrit.

« Objectif de densité minimale

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article R 151-39, les bâtiments seront au minimum édifiés en R+1 et leurs emprises au sol respecteront les règles suivantes :

- 30% minimum jusqu'à 200 m² inclus de parcelle,
- 20% minimum entre 201 et 300 m² inclus de parcelle,
- 12% minimum entre 301 et 700 m² de parcelle,
- 8% minimum entre 701 et 1500 m² inclus de parcelle,
- 10% minimum au-dessus de 1500 m² de parcelle.

Ces pourcentages d'emprise au sol sont à appliquer aux surfaces des parcelles issues d'éventuelles divisions ».

Il est recommandé à la pétitionnaire de s'adresser au service instructeur (SDIAU) qui pourra étudier la faisabilité de son projet en fonction de la règle définie.

Avis de la CE :

Cette parcelle classée UB, la pétitionnaire a été invitée à consulter le règlement.

Observation RD E212 : M. Alain TOMEIO, Maire de St Quentin la Tour

J'ai constaté que le parc photovoltaïque de Saint-Quentin-la-Tour n'était pas identifié avec un zonage Ner, comme il devrait l'être me semble-t-il. Je souhaite que cet oubli soit rectifié.

Position CCPM :

Il s'agit d'une erreur manifeste qui sera corrigée avant l'approbation du PLUi.

Avis de la CE :

Avis favorable au classement en Ner, s'il s'agit d'une correction d'erreur matérielle

3.2.1.28. Sainte Foi

NEANT

3.2.1.29. Teilhet

Observation OVJO RIEU n°5 : M. Gougnot Jean Louis

Propriétaire au Teilhet d'un terrain de 10 000 m² environ, objet de l'OAP SA3.
L'OAP correspond à ce qu'il attendait.

Position CCPM :

La CCPM prend note de cet avis.

Avis de la CE :

Sans objet.

Observation OVJO RIEU n°11 : MM Jean Louis et Romain Huc

Ils demandent que leurs parcelles C283, C631 et C630 (pour partie) soient incluses dans la zone UB limitrophe. Environ 7000 m² sont hors zone inondable, et il s'agit des seuls terrains qui pourraient être construits en bordure du village.

Position CCPM :

Au vu des contraintes sur la commune liées au PPRn et des possibilités limitées, cette zone pourrait être rendue constructible.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable. Il est préférable de centrer l'urbanisation sur le village plutôt que dans la plaine agricole.

Observation OVJO RIEU 16 : M Jean Michel Estebe, accompagné par M le Maire de Teilhet. Il indique que l'OAP SE52, pour un projet d'aménagement touristique sur le site du château de Roques, ne précise pas les parcelles concernées. Le schéma de l'OAP ne prend pas en compte le périmètre d'ensemble de l'opération projetée. Déposera son projet avec plans sur le Registre Numérique.

Observation @ 207 : M. Jean-Michel Estèbe

En confirmation et complément de l'observation OVJO RIEU 16, pour la sci Château de Roques, communique le plan des parcelles qu'il souhaite voir être intégrées au périmètre de l'OAP SE 52. Initialement prévu par l'OAP sur la parcelle 723, le projet concernerait les parcelles suivantes: partie de 723 / 724 / 721 / 722 (partie de terrain plus plate pour construction), ainsi que parcelle 601 en totalité pour le parking.

Le descriptif du projet est disponible sur le registre, au numéro @207.

Position CCPM :

Au vu des contraintes sur la commune liées au PPRn et des possibilités limitées, cette zone pourrait être rendue constructible.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable pour un projet à vocation touristique (et non pour un projet à vocation d'habitat). Le site existe, de très bonne qualité mais d'une capacité insuffisante. Son développement est nécessaire.

3.2.1.30. Tourtrol

Observation @119: M. le Maire de Tourtrol fait deux demandes :

a) Modifier la répartition des parcelles pouvant être urbanisées : retrait de la zone AU des parcelles N° 197 - 192 – 193, que leur propriétaire n'envisage pas de vendre, et intégration en zone urbaine ou à urbaniser de surfaces identiques, parcelles détaillées en annexe.

b) Demande que les surfaces et distances des constructions annexes aux habitations existantes pouvant être édifiées en zone N, soient doublées.

Le détail des observations et propositions du maire de Tourtrol sont consultables sur le registre numérique, observation 119.

Position CCPM :

a) Le bilan quantitatif de cette proposition est neutre. Les nouvelles zones viennent grignoter des espaces agricoles vierges d'urbanisation. C'est moins le cas de la proposition du PLUi qui utilise une grosse dent creuse. Néanmoins, les propositions sont plus opérationnelles pour les propriétaires car de simples déclarations préalables (pour division parcellaire) seront requises contre un permis d'aménager dans la proposition du PLUi.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

b) Cette demande ne peut être acceptée. Les surfaces et distances ont été travaillées avec la Chambre d'agriculture et répondent à une doctrine locale standardisée.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande.

Avis de la CE :

Concernant la modification des parcelles constructibles : le maire propose de ne garder que 4 600 m² environ au titre de l'OAP SE (au lieu de 16 000 m²), et- d'ajouter : la parcelle ZC 127, qui fait l'objet de l'observation OVJO BESS 1 et d'un avis favorable de la commission d'enquête, et, face à celle-ci, une partie des parcelles ZB 213 et ZB 144, pour environ 5 200 m². Avec ces permutations, la zone urbaine gagne en cohérence et compacité. Avis favorable.

Concernant le doublement des surfaces et distances des constructions annexes aux habitations en zone N : avis défavorable. Les surfaces autorisées sont déjà confortables, de même que les distances (40 mètres).

Observation OVJO BESS 1: M. Hervé Canal, pour la parcelle 127 au village. Cette parcelle, de 6481 m², fait la jonction entre le village et le lotissement Carrelongue et est desservie par tous réseaux. Il demande en conséquence qu'elle soit constructible.

Position CCPM :

Cette demande constitue une extension de l'urbanisation mais qui n'affecte pas un terrain déclaré à la PAC. La zone UA peut être étendue pour rendre cette parcelle constructible.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable. La parcelle en cause fait la jonction entre deux espaces bâtis.

Observation OVJO RIEU 17 : M Lazerges. Il indique que, au village, la zone urbaine enclave plusieurs petites parcelles ou parties de parcelles entre le village et les deux

ruisseaux, et que ces parcelles ne sont plus cultivables. Il demande que les parcelles correspondantes soient entièrement en zone urbaine. Il s'agit des parcelles ZE 24, 26, 23 et 27.

Position CCPM :

La zone urbaine peut être légèrement étendue.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande, en excluant une bande de 6 mètres de part et d'autre des deux ruisseaux qui bordent la parcelle.

Avis de la CE :

Avis favorable. Il s'agit d'une optimisation de l'enveloppe urbaine.

Observation @154 : Mme Myriam Rubis

En confirmation d'une demande de permutation de parcelles présentée par M le maire de Tourtrol, demande que la partie non construite de sa parcelle ZB213 soit intégrée dans la zone à urbaniser du PLUi.

Plan et contribution détaillée sont consultables sur le registre au numéro @154.

Position CCPM :

Le bilan quantitatif de cette proposition est neutre. Les nouvelles zones viennent grignoter des espaces agricoles vierges d'urbanisation. C'est moins le cas de la proposition du PLUi qui utilise une grosse dent creuse. Néanmoins, les propositions sont plus opérationnelles pour les propriétaires car de simples déclarations préalables (pour division parcellaire) seront requises contre un permis d'aménager dans la proposition du PLUi.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable, cf réponse à la demande du maire de Tourtrol ci-dessus.

Observation @155 : M Gomiero

En confirmation d'une demande de permutation de parcelles présentée par M le maire de Tourtrol, demande que la partie non construite de sa parcelle ZB144 soit intégrée dans la zone à urbaniser du PLUi.

Plan et contribution détaillée sont consultables sur le registre au numéro @155.

Position CCPM :

Le bilan quantitatif de cette proposition est neutre. Les nouvelles zones viennent grignoter des espaces agricoles vierges d'urbanisation. C'est moins le cas de la proposition du PLUi qui utilise une grosse dent creuse. Néanmoins les propositions sont plus opérationnelles pour les propriétaires car de simples déclarations préalables (pour division parcellaire) seront requises contre un permis d'aménager dans la proposition du PLUi. Avis favorable.

Avis de la CE :

Avis favorable, cf réponse à la demande du maire de Tourtrol ci-dessus.

Observations @213 et E215 : M Philippe Jeannin

Pour la parcelle ZC162, le projet de PLUi réduit la partie constructible de la parcelle, sans prendre en compte le fait que l'implantation récente (2015) sur cette parcelle d'une nouvelle conduite SMDEA réduit beaucoup la partie utilisable. Demande que la limite constructible soit revue.

La contribution et le plan annexé sont disponibles sur le registre aux numéros @213 et E215.

Position CCPM :

Cette demande est acceptable et permet la prise en compte du passage de la canalisation. Le zonage pourrait être adapté tel que proposé par le pétitionnaire.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable, la modification demandée est de peu d'importance.

3.2.1.31. Troye d'Ariège

Observation RD @ 12 : M. Christophe DANJOU

Les parcelles 303 et 304 ne sont actuellement pas constructibles.

Les parcelles environnantes 297 (avec la maison), 1036, 1038 qui m'appartiennent sont constructibles.

Le chemin de desserte (B 1187/1189) de ces parcelles passe par les parcelles 303 et 304. De ce fait, ces 2 parcelles ne retrouveront jamais un usage agricole. Actuellement, ces 2 parcelles ne sont pas cultivées, ni exploitées.

Je demande donc la possibilité de passer ces 2 parcelles en constructibles.

Position CCPM :

Ces parcelles ne sont pas au RPG de 2019 et peuvent être intégrées à la zone UA.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

La commission approuve le raisonnement du pétitionnaire, concernant ces parcelles 303 et 304 de petite taille.

Observation RD @ 157 : Indivision LAZERGES

Nous souhaiterions que la parcelle n° 849 jouxtant la parcelle n°850 - 851 et 852 soit intégrée dans le PLUI en cours d'élaboration ce qui permettrait l'agrandissement de la parcelle 852 exigüe pour réaliser une construction. Cet ajout au PLUI serait également dans la continuité de la parcelle constructible 1024.

Leur contribution est consultable sur le registre numérique en @157

Position CCPM :

En soi la demande n'est pas illogique, la demande pourrait être prise en compte en ajoutant une partie de la parcelle dans l'alignement de la zone Ua.

La CCPM est favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Le maximum qui pourrait être fait, s'est en alignement de la parcelle 1024.

3.2.1.32. Vals

NEANT

3.2.1.33. Viviès

Observation OVJO MIRE n°8 : Mme Jordane GASC et M Jean Louis GASC

Demandent que leur parcelle ZC 66 au hameau de Pévidal soit partiellement rendue constructible, sur environ 800 m², pour permettre la construction d'une maison en bordure du hameau, à côté d'une maison déjà construite. Un certificat d'urbanisme positif avait été obtenu en 2011 sur ce terrain facile à construire en continuité immédiate du hameau contrairement au site retenu pour l'OAP SE56 dont les contraintes d'accès sont importantes.

Position CCPM :

La zone UA peut être légèrement étendue pour répondre à la demande du pétitionnaire.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable, la parcelle est au village, et effectivement plus facile d'accès que la zone AU. Par contre, la surface demandée, de 800 m², devrait pouvoir être minorée.

Observation RD E45 : M Paul Xicluna

Parcelles ZE 102, 129, 131, 122 au hameau Gaston.

Il demande que son tènement soit constructible, au motif qu'il est jouté par deux constructions. Le terrain est contigu à la zone urbaine, inséré entre deux constructions et la route.

Son argumentation est consultable sur le registre numérique en E45

Position CCPM :

Cette demande est recevable. Il s'agit d'un espace en entrée de village dans un contexte urbanisé. Il ne s'agit pas d'une consommation d'espace agricole.

La CCPM émet un avis favorable à cette demande.

Avis de la CE :

Avis favorable, le tènement est de petite taille, il est bordé par la zone urbanisée sur deux faces, et par la route sur une troisième face.

3.2.2. Observations de la commission d'enquête

3.2.2.1 S'agissant de la CCI de l'Ariège

Quelle sont les réponses concrètes apportées par la CCPM à cette demande de phase 2 ?

Réponse CCPM :

La CCPM souhaite permettre la réalisation de ce projet et va faire évoluer le règlement graphique afin de permettre notamment la réalisation de la phase 2. Pour cela une zone AUL sera créée permettant la sous-destination hébergement touristique.

Commentaire de la CE :

La commission est satisfaite de la réponse de la CCPM.

3.2.2.2 S'agissant du Conseil Département de l'Ariège - (C.A.U.E)

Quelles sont les réponses apportées par la CCPM aux observations du C.A.U.E ?

Réponse CCPM :

Logements vacants. Le taux de logements vacants à réhabiliter a été calculé afin d'être au plus juste des réalités du territoire. La réhabilitation des logements vacants est dépendante des propriétaires privés qui détiennent ces logements. Bien que les pouvoirs publics puissent avoir un rôle sur ces habitations, cela ne permettra pas de résorber l'ensemble des logements vacants du territoire intercommunal.

Changement de destination. Les bâtiments identifiés en tant que changement de destinations ne peuvent être comptabilisés dans les capacités d'accueil étant donné que :

Le changement de destinations peut se faire pour des destinations autres que de l'habitat (commerce et activités de services par exemple),

Le propriétaire peut ne jamais lancer la procédure de changement de destinations et si ces bâtiments sont considérés comme une capacité d'accueil pour de l'habitat, cela peut grever la création de logements dans d'autres espaces.

Après approbation du PLUi, tout projet nécessitant un changement de destination en zones agricoles ou naturelles sera examiné en CDPENAF où un avis conforme sera délivré.

Le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destinations est donc particulièrement incertain et définir les constructions qui auront pour sous-destinations l'habitat difficilement déterminable.

OAP. Les zones AU sont ouvertes au fur et à mesure de la mise en œuvre des réseaux, notamment pour permettre aux propriétaires d'urbaniser à leur rythme leurs parcelles. Les zones AUa quant à elles doivent être urbanisées en plusieurs opérations d'ensemble. Dans tous les cas les orientations définies dans le PLUi doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Règlement. Le règlement écrit prévoit pour des espaces en zone urbaine de surface importante l'application d'une densité minimale (R 151-39 du CU).

Commentaire de la CE :

La commission est satisfaite de la réponse de la CCPM, cependant les changements de destination : 243 bâtiments sont concernés, la CCPM retient de fait l'hypothèse « zéro logement – zéro résidence secondaire supplémentaire ». Cette hypothèse n'est pas crédible.

OAP : voir l'analyse de la CE dans le rapport. Les OAP ne sont généralement pas assez précises.

3.2.2.3 S'agissant du Conseil Département de l'Ariège - (Direction des Routes Départementales)

Quelles sont les réponses précises apportées par la CCPM aux réserves de la DDR 09 :

- a/ Concernant l'OAP SE9 (Cazals des Baylès) ?
- b/ Concernant l'OAP SE34 (Manses) ?
- c/ Concernant l'OAP SE47 (St Julien de Gras Capou) ?

Réponse CCPM :

- a/ Concernant l'OAP SE9 (Cazals des Baylès) ?

Il est à noter que parmi les accès figurant sur l'OAP, un seul est à créer, les autres existent déjà. L'OAP pourra être retravaillée en phase d'approbation pour favoriser la réduction des accès sur la D106a. Toutefois, dans tous les cas et au vu de ce qui est déjà réalisé, il sera difficile de réduire à moins de 2 le nombre d'accès.

- b/ Concernant l'OAP SE34 (Manses) ?

Nous pensons qu'il y a erreur sur l'OAP. Il s'agit en fait de l'OAP SE31. L'OAP prévoit un accès unique pour limiter les incidences potentielles. A cet endroit le projet est en zone 30.

- c/ Concernant l'OAP SE47 (St Julien de Gras Capou) ?

Les accès sont des orientations données à titre indicatif. L'OAP sera néanmoins revue pour exposer précisément qu'il ne faut pas créer d'accès dans le virage.

Commentaire de la CE :

S'agissant de questions techniques, la CE ne formule pas observation.

3.2.2.4 S'agissant du Conseil Département de l'Ariège - (D.A.M.E.)

Quelles sont les réponses précises apportées par la CCPM aux remarques de la D.A.M.E. concernant :

- a/ Le rapport de présentation/bilan général du projet politique de PLUi ?
- b/ Le dossier foncier récapitulatif à compléter ?

c/ L'agencement des O.A.P. dans les zones UB de grandes superficies de plusieurs communes (neuf communes listées en supra) ?

Réponse CCPM :

Le rapport de présentation en page 89 (justifications) fait état de la consommation d'espace zone par zone et donc thématique par thématique. Dans les pages 11 à 16 de ce même rapport le détail des calculs permettant de réduire la part de logements vacants est présenté. Rappelons que l'objectif de réduction de la part de vacance est un objectif théorique qui doit être associé à des actions opérationnelles complémentaires au PLUi.

L'inventaire des zones humides sera intégré au PLUi (rapport de présentation et zones Np créées).

Le règlement prévoit pour des espaces en zone urbaine de surface importante l'application d'une densité minimale (R 151-39 du CU). La zone UB fera l'objet d'une nouvelle analyse pour évaluer la nécessité d'utiliser davantage cet outil voire de mettre en place des OAP pour encadrer leur urbanisation ; néanmoins les zones UB visées dans l'avis concernent des fonds de parcelles ou des zones déjà divisées en parcelles bien identifiées. Il ne semble pas que des OAP apportent plus de clarté dans ces espaces qui ne seront pas densifiés ou simplement construits (1 parcelle = 1 habitation).

Commentaire de la CE :

La commission prend acte de la réponse de la CCPM.

3.2.2.5 S'agissant de la Chambre d'Agriculture de l'Ariège

Quelles sont les réponses précises de la CCPM à la Chambre d'Agriculture 09 sur les deux réserves émises concernant les zones A ?

Réponse CCPM :

Deux réserves sont formulées en conclusion de l'avis de la Chambre d'Agriculture.

La première concerne le souhait de la Chambre d'agriculture d'intégrer dans le règlement écrit la possibilité de réaliser des aménagements liés au développement touristique (camping à la ferme, chambre d'hôte, etc.) « *Sous réserve de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne* ».

La CCPM émet un avis favorable à cette demande ; les dispositions souhaitées seront intégrées d'ici l'approbation.

La seconde réserve demande à expliciter dans le règlement écrit l'interdiction de toute activité de carrière en dehors de périmètres bénéficiant d'autorisations préfectorales en cours de validité.

La CCPM émet un avis défavorable à cette demande. En effet, elle souhaite que les parcelles de la Plaine du Chapitre, situées sur Mirepoix et Roumengoux, bénéficient d'un tramage carrière « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol R151-34 du Code de l'Urbanisme », comme demandé par plusieurs pétitionnaires dans le cadre de la présente enquête publique, alors même que ces parcelles sont situées en zone agricole et ne font pas l'objet d'une autorisation préfectorale en cours de validité. Cette décision se justifie par le fait que la CCPM souhaite soutenir cette activité économique sur le territoire.

Commentaire de la CE :

La CE approuve, sur les deux points ci-dessus, la réponse de la CCPM.

Le tourisme à la ferme est un moyen de soutenir l'activité des exploitations agricoles.

L'identification des zones susceptibles de porter, à moyen ou long terme, une activité locale de carrière, est nécessaire.

3.2.2.6 S'agissant de la DDT – Service Aménagement Urbanisme et Habitat

Quelles sont les réponses apportées par la CCPM aux réserves du Service Aménagement Urbanisme et Habitat de la DDT concernant :

a/ Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : ont-ils été joints en annexe du dossier PLUi avant le début de l'enquête ?

b/ OAP SE52 concernant le château de Roques sur la commune de Teilhet :

Le périmètre du projet est-il revu pour être positionnés hors de la zone rouge « mouvements de terrain » du PPR ?

c/ OAP SE45 (commune de Roumengoux) concernant la création de 5 gîtes isolés : Confirmer l'évolution du projet pour une utilisation économe des espaces naturels et agricoles ainsi que la desserte du projet par les réseaux ?

d/ OAP SA1 (Mirepoix) et SA5 (Aigues-Vives) concernées par 2 zonages différents AU_{sa} et UB :

L'ensemble des périmètres de ces deux OAP seront-ils classés en zone AU_{sa}, afin de garantir une cohérence des OAP et les contours des OAP seront-ils matérialisés sur les plans de zonage ?

e/ OAP TH8 - zone AUL :

La zone AUL de l'OAP TH8 doit être revue dans les documents graphiques pour se limiter à la zone d'implantation effective des cabanes, notamment sur l'îlot ?

f/ Préservation des entités architecturales remarquables :

Le règlement et les documents graphiques du PLUi inscriront-ils la mise en place de prescriptions particulières sur la bastide via la création d'une zone UAm et d'un classement Site Patrimonial Remarquable (SPR) ?

g/ Risques sanitaires liés aux espèces invasives :

Un rapport sur le volet des risques sanitaires liés aux espèces invasives est absent dans le document de présentation. Va-t-il être introduit ?

Réponse CCPM :

Les PPRn ont été joints au dossier à la demande de la commission d'enquête.

L'OAP va être revue, en lien avec une demande du pétitionnaire de faire évoluer le projet dans le cadre de l'enquête publique

Le centre du Soularac est un équipement structurant pour le territoire, qui développe 4 activités : agriculture classique, valorisation de l'élevage agrotouristique, accueil de mineurs, L'OAP va être revue, en lien avec une demande du pétitionnaire de faire évoluer le projet dans le cadre de l'enquête publique.

Les deux OAP sont bien classées en zone AU_{sa}. Il s'agit d'une coquille, le nom d'une zone UB est venu se positionner sur la zone AU_{sa}.

Les secteurs soumis à OAP sont matérialisés (pointillés noirs). A Mirepoix ils se chevauchent avec une autre trame (R 151-30). Ce point sera clarifié pour l'approbation.

Cette OAP sera reprise avec les éléments de la révision allégée du PLU de Montbel comme demandé dans le cadre de l'enquête publique. Effectivement, la zone AUL concerne uniquement les zones d'implantations des constructions.

Le travail de réglementation avec l'UDAP en cours permettra de compléter les dispositions réglementaires en zone UAm pour préserver le patrimoine de la Bastide notamment. Notons que la zone UAm est déjà existante. Le SPR s'impose au PLUi, un travail est en cours pour sa mise en place. Le périmètre du SPR a été validé en CNPA le 4 mars 2021. Une enquête publique est prévue à l'automne. Deux outils de gestion sont à l'étude : PSMV et PVAP. Ce seront les outils de premier choix pour garantir la protection de la bastide.

Le rapport de présentation sera complété avec la présentation des risques sanitaires liés aux arboviroses, moustiques tigres, pollens et espèces végétales exotiques.

Commentaire de la CE :

La CE prend acte.

Concernant l'aménagement du lac de Montbel à niveau constant (OAP TH8), la CE regrette que l'aménagement projeté n'ait pas été intégré au dossier du PLUi, mais simplement porté à la connaissance du public par communication au registre d'enquête à l'initiative de la commune de Montbel.

3.2.2.7 S'agissant de la DREAL Occitanie - MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

Quelle sont les réponses et compléments apportés par la CCPM aux demandes et recommandations de la MRAe ?

a/ Secteur du lac de Montbel :

Les éléments réglementaires liés au projet de développement touristique autour du lac et les justifications au regard des enjeux environnementaux forts ont-ils été détaillées et complétées avant la mise à l'enquête ?

b/ Résumé non technique : Le résumé non technique a-t-il été rédigé en un document distinct accessible, intégré en tout début du dossier et avant le début de l'enquête PLUi ?

c/ Maitrise de la consommation de l'espace :

Quelles sont les réponses concrètes apportées aux demandes de la MRAe sur les 3 points que sont :

l'obtention d'un scénario démographique progressif adapté au nombre de logements à construire ?

la complétude du bilan de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers) ?

plus de clarté entre le nombre de nouveaux logements suivant les objectifs affichés dans le PADD et ceux présentés dans le rapport ?

d/ Préservation du patrimoine et du paysage : Le règlement écrit et les documents cartographiques ont-ils été amendés pour traduire la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers ?

e/ Risque inondation :

Comment justifier l'implantation de zones de développement U et AU dans des secteurs situés en secteur à risque inondable (PPRI) ?

Comment intégrer dans le règlement graphique les zones CIZI ouvertes à l'urbanisation et les dispositions de réduction qui s'appliquent ?

f/ Sites favorables à l'accueil d'énergies renouvelables : A quelle échéance l'analyse du potentiel des sites favorables à l'accueil d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïque, sera elle engagée ?

Réponse CCPM :

a) Le dossier sera complété pour l'approbation avec l'intégration des nouvelles investigations menées depuis l'arrêt en 2019. Les échanges avec la DREAL intervenus en juin 2021 seront également intégrés puisque ceux-ci font notamment état d'absence de besoin de réaliser un dossier de dérogation pour destruction d'espèce protégée.

b) Pour l'approbation le résumé non technique sera bien rédigé dans un document à part. Il a par ailleurs été rédigé à part pour l'enquête publique.

c) Le scénario démographique est un objectif à moyen-long terme. Néanmoins, le projet de PLUi permet le développement de l'urbanisation de manière progressive avec des zones urbaines à conforter (densification), des logements vacants à réinvestir, des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et des zones à urbaniser différées. Les zones différées représentent 20% des espaces à vocations résidentielles

Le bilan de la consommation d'espaces sera complété

Des justifications complémentaires seront apportées. Néanmoins, notons que le PADD prévoit « qu'il faudra être en mesure de réaliser près de 810 logements ». Le projet de PLUi, notamment avec une densité augmentée de près de 40% par rapport à la décennie précédente permet de modérer considérablement la consommation d'espace (50% comme rappelé par la Chambre d'Agriculture) et de créer les logements nécessaires au développement de la CCPM. Cette densité accrue justifie la production complémentaire de 102 logements. Le rapport de présentation sera ajusté avec les derniers chiffres INSEE connus.

d) L'Etat Initial sera complété, notamment sur la description du patrimoine de Mi-repoix et des enjeux liés. Les OAP sont établies avec des orientations d'intégration paysagère adaptées et proportionnées à chaque site de projet.

e) Normalement, aucune zone U ou AU ne se situe en zone rouge d'un PPRn. Toutefois, la CCPM s'est aperçue d'erreurs manifestes pendant la phase d'enquête publique et au moment du traitement des contributions. Après consultation des services de l'Etat, il s'avère que ces erreurs sont dues à un problème de moissonnage des données publiées par l'Etat. Les données ont été téléchargées sur le site data.gouv.fr. Les services de l'Etat conseillent de télécharger les données SIG sur le site Géo-IDE catalogue, Toutes les couches SIG des PPRN seront vérifiées et modifiées, le cas échéant, d'ici l'approbation du document.

Les zones CIZI ne sont pas un document réglementaire. Les zones de risques de la CIZI ont toutefois été évitées dans le cadre de l'élaboration du PLUi et classées en zones AP et NP, à l'exception des sites envisagés pour l'accueil de panneaux photovoltaïques flottants, classés en N ou en A en l'absence d'incompatibilité démontrée.

f) Une première analyse a été réalisée dans le cadre des nombreux échanges avec les personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi (DDT notamment). Les projets matures et cohérents avec les sites privilégiés par les services de l'Etat (anciennes friches, zones urbaines, etc.) ont pu être intégrés. C'est le cas du projet de Roumengoux, qui est prévu sur les lacs d'anciennes gravières. Les espaces agricoles ont quant à eux été préservés. La réflexion doit encore être mûrie sur ce projet complexe, en lien avec les partenaires et avec les porteurs de projets intéressés. Une stratégie sera certainement stabilisée dans les mois qui viennent. Le document d'urbanisme pourra être amené à évoluer en fonction de la stratégie retenue.

Commentaire de la CE :

La CCPM ne justifie pas le scénario démographique retenu. Le chiffrage du nombre de logements pouvant être produits dans le cadre du PLUi fait l'impasse sur un volume significatif de logements. Voir analyse chiffrée de la CE dans le rapport ci-dessus.

3.2.2.8 Questions complémentaires

8.1 Modification du règlement écrit du PLU :

- *demandes de droit de préemption de terrains*
 - *classement patrimonial paysager*
 - *cahier de recommandations architecturales à la carte communale à titre informatif*
- Quelles sont les réponses apportées par la CCPM ?

Réponse CCPM :

Lors de l'approbation du PLUi, la CCPM prendra une délibération pour acter la possibilité de préempter sur toutes les zones U et AU du territoire. Si la délibération est motivée, il n'y a pas de caractère obligatoire à se doter du droit de préemption au stade du document d'urbanisme. Cela sera le cas lorsque la CCPM préemptera sur une vente.

Une mise en cohérence, si elle s'avère nécessaire, sera faite entre les éléments identifiés sur le règlement graphique (not. par le L 151-19) afin que des dispositions réglementaires soient associées dans le règlement écrit.

Le cahier de recommandations architecturales établi par le CAUE est également annexé au PLUi.

Commentaire de la CE :

La commission est satisfaite des réponses de la CCPM.

8.2 Modifications des documents graphiques

Mettre en cohérence certains documents graphiques entre eux, en particulier avec le règlement écrit du PLUi :

Quelles sont les réponses apportées par la CCPM ?

Réponse CCPM :

Tous les documents, notamment le règlement graphique et les OAP seront mis en cohérence si des modifications sont apportées à l'approbation. De la même manière les PPRN seront actualisés avec les données de la DDT09

Le règlement écrit précise d'ores et déjà dans les dispositions générales les formes d'urbanisation de chaque zone.

Commentaire de la CE :

La commission est satisfaite des réponses de la CCPM.

3.2.2.9: S'agissant de la CC Besset - DDEA, SAUH (Service Aménagement Urbanisme et Habitat)

La mise en place de droit de préemption de terrains pour création d'une voie de desserte adaptée au hameau et le classement patrimonial paysager demandées par la DDEA SAUH ont-ils été pris en compte par la CCPM ?

La CCPM les a-t-elle intégrés dans le projet PLUi pour créer la zone à urbaniser AU associée à une OAP ?

Réponse CCPM :

Le droit de préemption sera instauré par délibération du Conseil communautaire en parallèle de l'approbation du PLUi.

Le chemin d'accès au hameau de Béoulaygues fait bien l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Commentaire de la CE :

La commission proposera, dans le cadre du PLUi, la suppression de la zone AU de Béoulaygues.

3.2.2.10: S'agissant de la CC Besset - DDEA, Unité Territoriale

L'aménagement de la zone constructible du hameau de Béoulaygues ainsi que le cahier de recommandations architecturales avaient-ils été inclus dans le rapport de présentation de la carte communale et ont-ils été repris dans le PLUi par la CCPM pour son projet de création d'une OAP d'habitat individuel ?

Réponse CCPM :

L'aménagement de la zone AU de Béoulaygues a fait l'objet d'une nouvelle réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le cahier de recommandations architecturales du CAUE a également été annexé au PLUi.

Commentaire de la CE

Réponse satisfaisante.

3.2.2.11: S'agissant de la CC Besset - Conseil Général, DPC

Quelle sont les réponses apportées par la CCPM aux souhaits d'une étude complémentaire de sécurisation aux sorties sur la RD 119 et de mise en place d'un droit de préemption pour aménager les intersections ?

Réponse CCPM :

Aucune étude complémentaire n'a été menée.

Commentaire de la CE

Voir réponse ci-dessus en 3.2.2.9

3.2.2.12: S'agissant de la CC Besset -Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

Quelle réponse a apporté la CCPM à la demande initiale du CAUE ?

Réponse CCPM :

Oui, l'aménagement de la zone constructible du hameau de Béoulaygues a été intégrée dans le rapport de présentation.

Commentaire de la CE

Sans objet aujourd'hui.

3.2.2.13: S'agissant de la CC Besset - Suite des études à la réunion de présentation aux P.P.A

La CCPM peut-elle confirmer :

que la commune de Besset avait fait réaliser par le Conseil Général une étude complémentaire afin de sécuriser l'intersection des hameaux de Béoulaygues et des Graousos avec la RD 119 ?

que le dossier de carte communale terminé (prise en compte des dernières modifications suite à cette réunion et à l'étude du Conseil Général) a été envoyé aux personnes publiques associées pour avis dans un délai d'un mois avant réunion de présentation ?

que dans le cadre de l'abrogation de la carte communale de Besset et de l'élaboration du PLUi les demandes des PPA, les études, aménagements et actions qui en découlent ont bien été prises en compte et intégrées dans le projet PLUi ?

Quelles sont les réponses apportées par la CCPM ?

Réponse CCPM : Non ce n'est pas le cas.

La CCPM n'a pas connaissance de cette information qui date.

Un tableau de réponse aux avis des PPA est joint au présent mémoire en réponse.

Commentaire de la CE

Sans objet aujourd'hui.

3.2.2.14: S'agissant de la programmation de l'OAP SA2 à Mirepoix

La Commission d'enquête s'interroge sur l'adéquation entre un programme très ambitieux (200 logements, soit le quart de la production de logements attendue au titre du PLUi sur les 33 communes), et la faiblesse des prescriptions pour l'aménagement du quartier, les formes urbaines, la qualité architecturale, les voiries, etc... Elle s'interroge aussi sur la faisabilité de l'opération d'ensemble, dont la conception et le financement ne sont portés ni par une maîtrise d'ouvrage publique ni par un accord entre les propriétaires fonciers privés. La CCPM peut-elle préciser ses attentes concernant cette opération majeure ?

Réponse CCPM :

Cette OAP est soumise à plusieurs opérations d'ensemble et la solution finale a étudié les découpages fonciers pour s'assurer que les projets de différents propriétaires ne se télescopent pas.

Néanmoins, cette opération est effectivement très importante. L'idéal serait d'envisager une opération avec un portage public de type ZAC. Quoiqu'il en soit, il y a un véritable enjeu à créer un nouvel espace urbain qualitatif et vivable.

Commentaire de la CE

Pour préserver l'opération d'ensemble, et en raison d'une insuffisance des réseaux d'eau desservant le secteur, il serait préférable de classer la zone en AUs dans l'attente de la définition de ses conditions de réalisation.

La commission partage l'avis de la CCPM sur un portage public de type ZAC.

3.2.2.15: S'agissant de la constructibilité en zone d'aléa faible au PPRN

La CCPM semble avoir systématiquement exclu des zones constructibles les secteurs à aléa faible pouvant être construits selon le PPRN sous réserve du respect de ses prescriptions. Cette prudence excédant les préconisations du PPRN va par endroits à l'encontre d'une utilisation raisonnée de l'espace bâti. La CCPM peut-elle expliciter son choix ?

Réponse CCPM :

Il s'agit d'appliquer le principe de précaution sur le territoire au regard des risques naturels. Certaines zones bleues ont toutefois été rendues constructibles au regard de projets.

Commentaire de la CE

La diffusion de l'information disponible sur les risques naturels est le premier niveau de prise en compte de ces risques. La CCPM doit compléter son dossier de PLUi par les informations détaillées afférentes aux CIZI, et doit améliorer la cartographie des zonages PPRN.

Au-delà, les PPRN définissent le niveau de précaution à appliquer au regard des risques naturels, en l'absence d'études complémentaires, il n'y a pas lieu de rajouter des interdictions.

3.2.2.16: S'agissant de la zone AU_{sa} de Teilhet

La localisation de la zone AU_{sa} de Teilhet semble déroger à tous les principes du PADD : zone agricole excentrée, éloignée du village, alors que des terrains semblent pouvoir être constructibles au village de Teilhet ou, en tout état de cause, au village de Rieucros à quelques centaines de mètres de la zone AU_{sa} de Teilhet. La CCPM peut-elle justifier son choix ?

Réponse CCPM :

Il s'agit de la zone de développement de la commune de Teilhet mais qui, dans une logique de développement intercommunal, est davantage rattachée à Rieucros. Par ailleurs, les porteurs de projet sont actifs et souhaitent réaliser une opération de qualité, d'où l'OAP esquissée.

La CCPM est favorable à ce projet.

Commentaire de la CE

Le projet comporte 5 à 6 lots d'habitat individuel pour 10 900 m² de terrain, ce qui ne correspond pas aux standards du PLUi.

Selon son rapport de présentation, l'OAP est principalement justifiée par sa seconde phase (non inscrite au PLUi), définie comme un quartier urbain avec commerces et services, à développer en pleine campagne. Ce projet n'apparaît pas souhaitable à la commission.

3.2.2.17: S'agissant de la zone AU à Besset

La localisation de la zone AU de Béoulaygue à Besset, dont l'accès sur la RD119 est dangereux, semble déroger à tous les principes du PADD : zone agricole excentrée, éloignée du village, alors que des terrains semblent pouvoir être constructibles au village de Besset et connectés à la voie verte, classés en AUs au projet de PLUi. La CCPM peut-elle justifier son choix ?

Réponse CCPM :

Il s'agissait d'une volonté communale de conserver cet espace dans les zones à urbaniser prévues dans le PLUi.

Toutefois, les arguments mis en avant par la commission d'enquête sont pertinents. La CCPM serait favorable à un report de cette zone AU sur le secteur du Moulin, défini en zone AUs dans le projet de PLUi. Il est toutefois important que la commune de Besset, très proche de Mirepoix et bientôt accessible par la voie verte qui est en cours

d'aménagement, puisse maintenir son potentiel d'urbanisation. Il serait donc souhaitable d'agrandir la zone AU du Moulin, et de prévoir une extension en AUs, pour aboutir à un bilan neutre par rapport au projet de PLUi arrêté.

Commentaire de la CE

La réponse de la CCPM est satisfaisante.

Remarques de la CE sur les réponses de la CCPM :

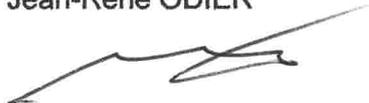
La commission d'enquête note parfois, des divergences de vue entre la CCPM et son ressenti, cependant elle constate avec satisfaction les nombreuses évolutions annoncées.

Le présent rapport ainsi que les conclusions et avis de la commission d'enquête sont transmis Monsieur le Président de la CCP Mirepoix et à Madame le Président du Tribunal Administratif.

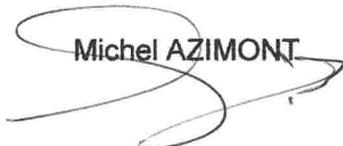
Le 12 août 2021

Les commissaires enquêteurs :

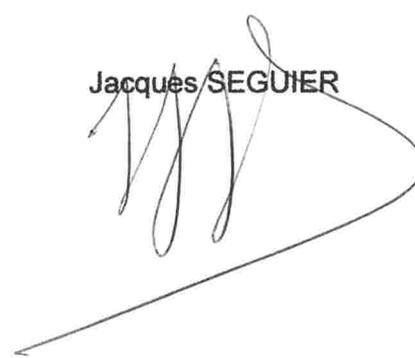
Jean-René ODIER



Michel AZIMONT



Jacques SEGUIER



DEPARTEMENT DE L'ARIEGE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MIREPOIX

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PORTANT SUR
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE MIREPOIX
ET L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE BESSET

Du 17 mai au 19 juin 2021

ANNEXES AU RAPPORT D'ANALYSE DE LA COMMISSION d'ENQUÊTE

COMMISSION D'ENQUETE :

Michel AZIMONT, président

Jean-René ODIER, membre

Jacques SEGUIER, membre

Référence TA : E 20000026/31

4. ANNEXES

ANNEXES A :

- A.1. Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 13 mars 2020
- A.1b. Décision complémentaire du Tribunal Administratif de Toulouse du 31 mars 2021
- A.2. Arrêté du Président de la CCP Mirepoix du 23 avril 2021, relatif à la prescription de l'enquête publique unique

ANNEXES B :

- B.1. Affiche
- B.2a. Premières insertions dans la Dépêche du Midi
- B.2b. Premières insertions dans la Gazette ariégeoise
- B.3a. Secondes insertions dans la Dépêche du Midi
- B.3b. Secondes insertions dans la Gazette ariégeoise
- B.4. Certificat d'affichage
- B.5. Publicité complémentaire

ANNEXES C :

- C.1. CCP Mirepoix en quelques chiffres

ANNEXES D :

- D.1. Procès verbal de synthèse
- D. 2. Mémoire en réponse de la CCPM

ANNEXES A

A.1. Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 13 mars 2020

**A.1b. Décision complémentaire du Tribunal Administratif de Toulouse
du 31 mars 2021**

A.2. Arrêté du Président de la CCP Mirepoix du 23 avril 2021, relatif à la prescription de l'enquête publique unique

ANNEXES B :

B.1. Affiche

B.2a. Première insertion dans la Dépêche du Midi

B.2b. Première insertion dans la Gazette ariégeoise

B.3a. Seconde insertion dans la Dépêche du Midi

B.3b. Seconde insertion dans la Gazette ariègeoise

B.4. Certificat d'affichage

B.5. Publicités complémentaires

ANNEXES C :

C.1. La CCP Mirepoix en quelques chiffres

ANNEXES D :

D.1. Procès verbal de synthèse

D. 2. Mémoire en réponse de la CCP Mirepoix