

A 2

Annexes au Rapport de la Commission d'Enquête

Concernant l'enquête publique unique ayant pour objet :

- la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Arize (opposable) avec extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI,
- l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne,
- la révision des zonages d'assainissement des communes du Mas d'Azil, du Carla Bayle et de Castéras,
- l'élaboration des périmètres délimités des abords pour les sept communes concernées (Daumazan sur Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint Ybars) .

à la demande de la CCAL Communauté de Communes Arize-Lèze.



Photo : CCAL – ADT09

Enquête publique du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024, prescrite par arrêté du 14 août 2024 du Président de la Communauté de communes Arize-Lèze

Rapport de la commission d'enquête (45 pages)

Membres de la commission : Jean René ODIER (Président) - Alexandra LARUY - Christian LOPEZ

Destinataires (article R123-19 du Code de l'Environnement et article R 621-93-IV du Code du Patrimoine) :

Monsieur le Président de la communauté de communes Arize-Lèze, autorité organisatrice de l'enquête publique.

Copie : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse
Monsieur le Préfet de l'Ariège

Sommaire des annexes au rapport d'enquête

- Annexe 1 : Désignation de la commission d'enquête du 24/06/2024 et décision modificative du 22/07/2024
- Annexe 2 : Arrêté du 14 août 2024, portant ouverture de l'enquête publique unique concernant
- la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Arize (opposable) avec extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI,
 - l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne,
 - la révision des zonages d'assainissement des communes du Mas d'Azil, du Carla Bayle et de Castéras,
 - l'élaboration des périmètres délimités des abords pour les sept communes concernées (Daumazan sur Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint Ybars) .
- Annexe 3 : Avis d'enquête public
- Annexe 4 : Tableau des observations des PPA Personnes publiques associées ou consultées.
- Annexe 5 : Note d'analyse des OAP sectorielles par la commission d'enquête
- Annexe 6 : Consultation des propriétaires des monuments historiques par la commission d'enquête, courrier du 20 août 2024
- Annexe 7 : Procès-verbal de synthèse des observations du public

ANNEXE 1

Désignation de la commission d'enquête du 24/06/2024
et décision modificative du 22/07/2024

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 24/06/2024

Vu enregistrée le 03/06/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de communes Arize-Lèze demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

- la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Arize (opposable) avec extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI,
- la révision des zonages d'assainissement,
- l'élaboration des périmètres délimités des abords pour les sept communes concernées (Daumazan-sur-Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat-sur-Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Jean-René ODIER

Membres titulaires :

Madame Alexandra RALUY

Monsieur Christian LOPEZ

En cas d'empêchement de Monsieur Jean-René ODIER, la présidence de la commission sera assurée par Madame Alexandra RALUY, membre titulaire de la commission.

Membre suppléant :

Monsieur Christian LASSERRE

En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par le membre suppléant.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté de communes Arize-Lèze et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Toulouse, le 24/06/2024

Le magistrat délégué,

Briac LE FIBLEC



Décision désignation modificative du 22/07/2024

Vu enregistrée le 03/06/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de communes Arize-Lèze demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

- la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Arize (opposable) avec extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI,
- la révision des zonages d'assainissement,
- l'élaboration des périmètres délimités des abords pour les sept communes concernées (Daumazan-sur-Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat-sur-Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars) ;

Vu la décision du 24 juin 2024 désignant une commission d'enquête composée de Monsieur Jean-Marie ODIER en qualité de président, de Madame Alexandra RALUY et Monsieur Christian LOPEZ en qualité de membres titulaires et Monsieur Christian LASSERRE en qualité de suppléant ;

Vu la lettre, enregistrée le 16 juillet 2024, par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de communes Arize-Lèze demande la modification de l'objet de l'enquête par la détermination des communes concernées par la révision du zonage d'assainissement à savoir le Mas d'Azil, le Carla Bayle et Castéras ainsi que l'ajout de l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la délégation du 27 juin 2024 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : L'objet de l'enquête publique unique, pour laquelle une commission d'enquête a été nommée par décision du 24 juin 2024 susvisée, est modifié comme suit :

- la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Arize (opposable) avec extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI,
- la révision des zonages d'assainissement des communes du Mas d'Azil, du Carla Bayle et de Castéras,
- l'élaboration des périmètres délimités des abords pour les sept communes concernées (Daumazan-sur-Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat-sur-Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars) ;
- l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne.

ARTICLE 2 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté de communes Arize-Lèze et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Toulouse, le 22/07/2024

La magistrate déléguée

Florence NÈGRE-LE GUIN



ANNEXE 2

Arrêté du 14 août 2024 du Président de la Communauté de communes Arize-Lèze, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objets :

- la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Arize (opposable) avec extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI,
- l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne,
- la révision des zonages d'assainissement des communes du Mas d'Azil, du Carla Bayle et de Castéras,
- l'élaboration des périmètres délimités des abords pour sept communes (Daumazan sur Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint Ybars).

ARRÊTÉ

portant ouverture d'une enquête publique unique relative au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Arize Lèze, la révision des zonages assainissement des communes de Castéras, Carla-Bayle et le Mas-d'Azil, l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords pour les communes de Daumazan-sur-Arize, Fornex, Lézat-sur-Lèze, le Mas-d'Azil, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars, et l'abrogation des cartes communales de Durfort, Sieuras, Pailhès et Sainte-Suzanne.

Le Président,

Vu le code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-1 et suivants, L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-23 ;

Vu la délibération en date du 26 Juin 2019 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire intercommunal ;

Vu le débat sur le PADD qui a eu lieu en séance du conseil communautaire du 15 septembre 2022 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 28 février 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunale ;

Vu les avis du Préfet du 5 Juin 2024 et des différentes Personnes Publiques Associées consultées ;

Vu les pièces du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis à l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier d'élaboration des Périmètres Délimités des Abords soumis à l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier de révision des zonages assainissement soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance n°E24000085/31 en date du 24/06/2024 et la décision modificative du 22/07/2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Jean-René ODIER, Madame Alexandra RALUY et Monsieur Christian LOPEZ, en qualité de commissaires enquêteurs ;

ARRETE

Article 1 : OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Arize Lèze, de révision des zonages assainissement des communes de Castéras, Carla-Bayle et le Mas-d'Azil, d'élaboration des Périmètres Délimités des Abords pour les communes de Daumazan-sur-Arize, Fornex, Lézat-sur-Lèze, le Mas-d'Azil, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars, et d'abrogation des cartes communales de Durfort, Sieuras, Pailhès et Sainte-Suzanne.

Le projet de PLUi révisé prévoit les conditions d'accueil d'une population supplémentaire de 1000 personnes à échéance 2035, notamment par la poursuite des actions pour la rénovation urbaine et la

résorption de la vacance des logements anciens, la délimitation des zones constructibles, pour une construction de 713 logements neufs. Il réduit la consommation d'espaces naturels et agricoles et définit des règles de protection des continuités écologiques.

Article 2 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- L'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- L'avis de l'Autorité environnementale ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à la procédure d'élaboration du PLUi ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation ;
- Les avis émis par l'État et les Personnes Publiques Associées ;
- Le bilan de la concertation ;
- L'entier dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le conseil communautaire ;
- Le dossier d'élaboration des Périmètres délimités des Abords pour chacune des communes concernées ;
- Le dossier de révision des zonages assainissement ;
- Le dossier d'abrogation des cartes communales ;
- Les pièces administratives afférentes à la procédure.

Article 3 : DATES ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique unique se déroulera du **lundi 23 septembre 2024 à 9 heures au jeudi 24 octobre 2024 à 17 heures**, soit pendant une durée de 32 jours.

Article 4 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur ODIER Jean-René, directeur d'administration publique retraité a été désigné en qualité de Président de la Commission d'enquête par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Il est constitué pour le projet une Commission d'enquête composée de Monsieur Jean-René ODIER, président, de Madame Alexandra RALUY et de Monsieur Christian LOPEZ.

Article 5 : MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

Le siège de la Communauté de Communes Arize Lèze, route de Foix – 09130 LE FOSSAT, est désigné : siège de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête en version numérique et les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultés dès affichage du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-arize-leze>, librement accessible.

Le dossier d'enquête en version numérique sera également accessible dès affichage du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique depuis un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux : du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Une version papier du dossier d'enquête sera consultable dès affichage du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze, route de Foix – 09130 LE FOSSAT, ainsi que dans les mairies de Lézat sur Lèze, de Daumazan sur Arize et du Mas d'Azil, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux.

Toute personne peut, sur sa demande et à **ses frais**, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la Communauté de Communes Arize Lèze dès affichage du présent arrêté.

Des informations sur les projets soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Hervé BARTHE, Directeur Général de la Communauté de Communes Arize Lèze au 05.61.68.55.90 ou par mail accueil@arize-leze.fr.

Article 6 : INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les pièces du dossier d'enquête comprennent l'évaluation environnementale se rapportant à l'objet de l'enquête publique unique ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale.

Article 7 : RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions ou contre-propositions :

- sur le registre numérique librement accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plui-arize-leze>
- par courriel adressé à l'adresse : plui-arize-leze@mail.registre-numerique.fr
- par courrier à l'attention du Président de la Commission d'enquête PLUi Arize Lèze, adressé au siège de de la Communauté de Communes Arize Lèze, route de Foix – 09130 LE FOSSAT
- sur les registres à feuillets non mobiles ouverts à cet effet au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze et dans les mairies de Lézat sur Lèze, de Daumazan sur Arize et du Mas d'Azil, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Article 8 : PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les membres de la Commission d'enquête recevront les questions et observations du public lors de leurs permanences :

A la mairie de Lézat sur Lèze :

- le vendredi 27 septembre 9h00 à 12h00
- le mercredi 16 octobre 14h00 à 17h00
- le jeudi 24 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie de Saint Ybars :

- le samedi 5 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie de Sainte-Suzanne :

- le mercredi 16 octobre 9h00 à 12h00

Au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze au Fossat :

- le mardi 8 octobre 14h00 à 17h00

- le mercredi 16 octobre 09h00 à 12h00

- le jeudi 24 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie d'Artigat :

- le samedi 5 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie du Carla-Bayle :

- le samedi 12 octobre 9h30 à 12h00

A la mairie de Pailhès :

- le mardi 8 octobre 8h30 à 12h30

A la mairie des Bordes sur Arize :

- le vendredi 11 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie de Sabarat :

- le mercredi 9 octobre 09h00 à 12h00

A la mairie du Mas d'Azil :

- le vendredi 27 septembre 14h00 à 17h00

- le mercredi 9 octobre 14h00 à 17h00

- le samedi 19 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie de Daumazan sur Arize :

- le mardi 24 septembre 9h00 à 12h00

- le mardi 8 octobre 9h00 à 12h00

- le jeudi 24 octobre 9h00 à 12h00

Article 9 : CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Président de la Commission d'enquête qui dispose d'un délai de 8 jours pour rencontrer le Président de la Communauté de Communes Arize Lèze et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales du public. Le Président produira ses observations sous un délai de 15 jours.

La Commission d'enquête établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non.

Le Président de la Commission d'enquête transmettra au Président de la Communauté de Communes Arize Lèze le dossier de l'enquête avec le rapport et les conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

Article 10 : DIFFUSION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la Commission d'enquête au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site Internet communautaire et en préfecture, pendant une durée d'un an à compter de sa transmission au Président.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la Commission d'enquête sera adressée à Monsieur Le Préfet du département de l'Ariège ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 11 : DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PAR LES AUTORITES COMPETENTES

Après l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les Périmètres Délimités des Abords, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations du public, des avis qui ont été joints au dossier d'enquête et du rapport de la commission d'enquête, seront approuvés par délibération du Conseil communautaire.

Les cartes communales seront abrogées par le Préfet après délibération du conseil communautaire.

Le SMDEA prendra une délibération pour approuver les zonages assainissement.

Les documents ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public.

Article 12 : MESURES DE PUBLICITE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, à savoir : La Dépêche et Le Petit Journal.

Cet avis sera affiché notamment au siège de la communauté de communes, sur les panneaux d'affichage des 27 mairies de la Communauté de Commune Arize-Lèze, en divers endroits stratégiques du territoire intercommunal, publié sur le site internet intercommunal <https://www.arize-leze.fr> et sur le site du registre numérique à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/plui-arize-leze>.

Il sera publié par tout autre procédé en usage dans la communauté de communes.

Article 13 : NOTIFICATION ET CARACTERE EXECUTOIRE

Le Président est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera inscrit au recueil des actes administratifs.

Article 14 :

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet de l'Ariège,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Le Fossat, le 14 août 2024

Jean-Claude COURNEIL



Le Président

ANNEXE 3

Avis d'enquête public.

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 23 septembre 2024 au
Jeudi 24 octobre 2024

Par arrêté du 14 août 2024, le Président de la Communauté de Communes Arize Lèze a décidé l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur :

- La révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal,
- La révision des zonages assainissement des communes de Castéras, Carla-Bayle et le Mas-d'Azil
- L'élaboration des Périmètres Délimités des Abords pour les communes suivantes : Daumazan-sur-Arize, Fornex, Lézat-sur-Lèze, le Mas-d'Azil, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars,
- L'abrogation des cartes communales de Durfort, Sieuras, Pailhès et Sainte-Suzanne.

L'enquête publique unique se déroulera du **lundi 23 septembre 2024 à 9 heures au jeudi 24 octobre à 17 heures**, soit pendant une durée de 32 jours.

Monsieur ODIER Jean-René, directeur d'administration publique retraité a été désigné en qualité de Président de la Commission d'enquête par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Il est constitué pour le projet une Commission d'enquête composée de Monsieur Jean-René ODIER, Président, de Madame Alexandra RALUY et de Monsieur Christian LOPEZ.

Le siège de la de Communauté de Communes Arize Lèze est désigné : siège de l'enquête publique.

Les pièces du dossier d'enquête comprennent l'évaluation environnementale se rapportant à l'objet de l'enquête publique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale.

Le dossier d'enquête en version numérique et les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultés dès affichage du présent avis et jusqu'à la fin de l'enquête publique sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-arize-leze>, librement accessible.

Le dossier d'enquête en version numérique sera également accessible dès affichage du présent avis et jusqu'à la fin de l'enquête publique depuis un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux : du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Une version papier du dossier d'enquête sera consultable dès affichage du présent avis et jusqu'à la fin de l'enquête publique au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze, route de Foix – 09130 LE FOSSAT, ainsi que dans les mairies de Lézat, de Daumazan sur Arize et du Mas d'Azil, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions ou contre-propositions :

- sur le registre numérique librement accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plui-arize-leze>
- par courriel adressé à l'adresse : plui-arize-leze@mail.registre-numerique.fr
- par courrier à l'attention du Président de la Commission d'enquête PLUi Arize Lèze, adressé au siège de de la Communauté de Communes Arize Lèze, route de Foix – 09130 LE FOSSAT
- sur les registres à feuillets non mobiles ouverts à cet effet au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze et dans les mairies de Lézat sur Lèze, de Daumazan sur Arize et du Mas d'Azil, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Les membres de la Commission d'enquête recevront les questions et observations du public lors de leurs permanences :

A la mairie de Lézat sur Lèze :

- le vendredi 27 septembre 9h00 à 12h00
- le mercredi 16 octobre 14h00 à 17h00
- le jeudi 24 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie de Saint Ybars :

- le samedi 5 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie de Sainte-Suzanne :

- le mercredi 16 octobre 9h00 à 12h00

Au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze au Fossat :

- le mardi 8 octobre 14h00 à 17h00
- le mercredi 16 octobre 09h00 à 12h00
- le jeudi 24 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie d'Artigat :

- le samedi 5 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie du Carla-Bayle :

- le samedi 12 octobre 9h30 à 12h00

A la mairie de Pailhès :

- le mardi 8 octobre 8h30 à 12h30

A la mairie des Bordes sur Arize :

- le vendredi 11 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie de Sabarat :

- le mercredi 9 octobre 09h00 à 12h00

A la mairie du Mas d'Azil :

- le vendredi 27 septembre 14h00 à 17h00
- le mercredi 9 octobre 14h00 à 17h00
- le samedi 19 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie de Daumazan sur Arize :
- le mardi 24 septembre 9h00 à 12h00
- le mardi 8 octobre 9h00 à 12h00
- le jeudi 24 octobre 9h00 à 12h00

Des informations sur les projets soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Hervé BARTHE, Directeur Général de la Communauté de Communes Arize Lèze au 05.61.68.55.90 ou par mail accueil@arize-leze.fr.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la Commission d'enquête au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur son site internet, pendant une durée d'un an à compter de sa transmission.

Après l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les Périmètres Délimités des Abords éventuellement modifiés pour tenir compte des observations du public, des avis qui ont été joints au dossier d'enquête et du rapport du commissaire-enquêteur, seront approuvés par délibération du Conseil communautaire.

Les cartes communales seront abrogées par le Préfet.

Le SMDEA prendra une délibération pour approuver les zonages assainissement.

Les documents ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public.

Fait à Le Fossat, le 14 août 2024

Le Président,



Jean-Claude COURNEIL

ANNEXE 4

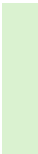


Tableau des observations des PPA Personnes publiques associées ou consultées.

PLUi Arize Lèze

Analyse des avis PPA suite à l'arrêt

Le présent document regroupe l'ensemble des remarques formulées par les PPA lors de la phase de consultation qui a suivi l'arrêt. L'analyse de l'ensemble de ces remarques est portée à la connaissance des élus, qu'une décision de leur part soit attendue ou pas.

Légende

-  Remarques prises en compte et dossier d'approbation modifié en conséquence
-  Remarques en attente d'arbitrage
-  Remarques ne pouvant être prises en compte, des éléments de justification sont apportés
- / La collectivité prend acte de la demande, aucune décision n'est donc attendue de sa part

Institution	Date d'envoi	Support d'envoi	Accusé de réception	Accusé de lecture	Réponse
Etat	04/03/2024	Mail		05/03/2024	07/06/2024
MRAe	04/03/2024	Mail		06/03/2024	10/06/2024
CAUE	04/03/2024	Mail		04/03/2024	19/03/2024
CR Occitanie	04/03/2024	Mail		05/03/2024	31/05/2024
CD Ariège	04/03/2024	Mail	04/03/2024	05/03/2024	06/06/2024
PNR	04/03/2024	Mail		04/03/2024	03/06/2024
CCI	04/03/2024	Mail		05/03/2024	03/06/2024
CMA	04/03/2024	Mail		04/03/2024	
Chambre d'agriculture	04/03/2024	Mail		04/03/2024	03/06/2024
CNPF Occitanie	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
SCoT Vallée de l'Ariège	04/03/2024	Mail		04/03/2024	04/06/2024
SMBVA	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
SMDEA	04/03/2024	Mail		05/03/2024	03/06/2024
SMIVAL	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
SPEHA	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
SMBVA	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
SDE	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
Artigat	04/03/2024	Mail	04/03/2024	05/03/2024	
Camarade	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
Campagne-sur-Arize	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
Carla-Bayle	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
Castéras	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
Castex	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
Daumazan-sur-Arize	04/03/2024	Mail		04/03/2024	
Durfort	04/03/2024	Mail		04/03/2024	
Fornex	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
Gabre	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
La Bastide-de-Besplas	04/03/2024	Mail		05/03/2024	
Lanoux	04/03/2024	Mail		05/03/2024	

Le Fossat	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Le Mas-d'Azil	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Les Bordes-sur-Arize	04/03/2024	Mail	04/03/2024
Lézat-sur-Lèze	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Loubaut	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Méras	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Monesple	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Montfa	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Pailhès	04/03/2024	Mail	04/03/2024
Sabarat	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Saint-Ybars	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Sainte-Suzanne	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Sieuras	04/03/2024	Mail	04/03/2024
Thouars-sur-Arize	04/03/2024	Mail	05/03/2024
Villeneuve-du-Latou	04/03/2024	Mail	05/03/2024

Statut de la remarque	Pièce du PLU concernée	Synthèse des Remarques formulées / Modifications demandées	Propositions techniques de réponses	Choix/validation de la collectivité
	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> compléter l'état initial de l'environnement par des données plus précises et plus exhaustives de connaissance du territoire, et par une analyse plus fine des secteurs de projets ; tirer parti des enjeux déclinés par thématique environnementale pour proposer une hiérarchisation d'enjeux, socle du projet de territoire ; produire une analyse des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation à partir de cette hiérarchisation d'enjeux ; compléter en conséquence les indicateurs de suivi et le résumé non technique. 	Le diagnostic sera complété.	Avis technique suivi
		<p>La MRAe recommande, afin d'étayer la justification des choix, de prendre en compte l'ensemble des thématiques environnementales pour justifier la localisation des secteurs d'aménagement.</p> <p>Afin de mieux territorialiser les besoins futurs, la MRAe recommande d'approfondir les enjeux liés à la définition de l'armature urbaine et aux problématiques d'étalement urbain, et de fournir des cartes permettant une vision d'ensemble des opérations par commune. Elle recommande en outre d'intégrer aux justifications le critère de la densité des constructions pour déterminer les enveloppes urbaines actuelles et encadrer les zones à urbaniser.</p> <ul style="list-style-type: none"> justifier la consommation d'espaces importante prévue pour les bourgs ou dans des secteurs reculés, au regard de l'armature urbaine, des enjeux de proximité des équipements, services et activités, des stratégies de revitalisation et des mobilités ; de saisir l'opportunité de l'élaboration du PLU pour prioriser l'urbanisation des zones AU dans les secteurs permettant une plus grande compacité et permettant une plus grande sobriété foncière par l'évitement et l'étalement de secteurs peu denses, ou à défaut, de justifier la non-priorisation de ces zones. analyser les effets cumulés des « petits programmes » consommateurs d'espaces ; déterminer plus précisément les ratios de densité pour les extensions des zones UD et UP, et d'en évaluer les incidences qu'il conviendrait de réduire, voire de compenser par un choix plus ambitieux de densité dans les autres zones de densification et d'extension ; 	La justification de la localisation des secteurs d'OAP sera complétée.	Avis technique suivi
	Rapport de présentation		Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
			Des précisions seront apportées sur les "petits programmes" mais la densité ne sera pas revue à la hausse pour ces secteurs car non compatible avec les caractéristiques des lieux.	Avis technique suivi
			Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
			Un phasage à l'urbanisation a été défini. Il ne sera pas réinterrogé.	Avis technique suivi

L'OAP commerces et logistique	<ul style="list-style-type: none"> • une meilleure évaluation des besoins en fonction du parc existant des zones d'activités ; • l'optimisation des espaces existants et un calcul plus juste des prévisions de consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; • la réalisation d'un document d'orientation et d'objectifs dans un principe de gestion coordonnée à l'échelle du territoire, économe du sol et visant sa préservation ; • une planification des zones d'activités complémentaire et non concurrente des secteurs commerciaux et artisanaux des centralités. 	L'OAP commerce et logistique pourra être complétée de préconisations concernant le développement des zones d'activités. Une cartographie des secteurs préférentielle d'implantation du commerce sera ajoutée ainsi que celle des zones d'activités.	Avis technique suivi
Remarques	<ul style="list-style-type: none"> • le renforcement des mesures de protection de la trame verte et bleue dans les zones A et N, et l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation synthétisant les enjeux et les dispositifs de protection ; • la prise en compte, l'évaluation des incidences et les mesures éventuelles d'évitement, réduction voire compensation pour toutes les nouvelles constructions autorisées au sein de la TVB et des zonages réglementaires, notamment Natura 2000 ; • une identification et une protection de certains espaces boisés ; • une étude qualitative des zones humides visant à évaluer leurs fonctionnalités et leur état de fonctionnement ; • un renforcement des dispositions pour les clôtures et les haies visant la préservation et la restauration des pollinisateurs, et des dispositions permettant le développement des plantes messicoles. 	Les remarques seront ajoutées à l'évaluation environnementale dans la mesure du possible.	Avis technique suivi
Diagnostic et rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> • compléter les données de l'état initial sur la disponibilité de la ressource en eau, le fonctionnement des stations d'épuration et les travaux à prévoir ainsi que sur la gestion des eaux pluviales ; • analyser les nouveaux besoins générés par le projet de PLUi, en considérant ses incidences quantitatives chiffrées et qualitatives ; • conditionner les projets d'aménagement aux réalisations de travaux sur les stations d'épuration et à la réalisation de la gestion des eaux pluviales ; • compléter l'état zéro des indicateurs et fixer des objectifs de bon fonctionnement. 	Le diagnostic et le rapport de présentation seront complétés.	Avis technique suivi
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> La MRAe recommande une représentation plus précise des communes exposées aux risques naturels, permettant de visualiser les secteurs de projets et de démontrer que la séquence d'évitement et de réduction a bien été menée. 	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
OAP sectorielles OAP Risques et résilience Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> • justifier, pour l'ensemble des zones rendues constructibles, l'évitement des zones inondables et la préservation des zones d'expansion des crues ; • privilégier pour les autres projets l'évitement des zones d'aléas les plus exposées, et de démontrer la réduction de la vulnérabilité des projets situés en zone bleue des PPRn ; • compléter les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par des objectifs précis favorisant l'infiltration des eaux pluviales afin d'en garantir l'efficacité ; • compléter les exemples et prescriptions de l'OAP thématique par des schémas de secteurs précis du territoire. 	Les OAP sectorielles, risques et résilience et le rapport de présentation seront complétés.	Avis technique suivi
Annexe	<ul style="list-style-type: none"> La MRAe recommande de mieux prendre en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre les feux de forêt ainsi que les risques induits par l'urbanisation pour les massifs forestiers. Elle recommande dans ce but de compléter l'état initial par une présentation plus fine et lisible des secteurs d'aléas de feux de forêt, et d'évaluer le risque en le croisant avec les zones de développement de l'urbanisation. 	L'OLD sera rajouté en annexe du PLUi.	Avis technique suivi

Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> • prévoir des espaces réservés aux pistes cyclables afin de favoriser les modes de déplacement décarbonés ; • renforcer les prescriptions réglementaires relatives aux surfaces non-imperméabilisées et végétalisées ; • déterminer de manière plus exhaustive les zones préférentielles d'accrétation des énergies renouvelables, en privilégiant les sites déjà anthropisés pour le photovoltaïque et mener la séquence ERC pour les deux secteurs Aenr d'ores et déjà identifiés. • compléter l'état initial de l'environnement et les dispositions favorables à l'ensemble des secteurs présentant des enjeux de préservation des paysages en tenant compte des cônes de vue du territoire ; • approfondir l'analyse des entrées de ville et de se saisir de la problématique paysagère pour décliner la démarche d'évitement et de réduction dans le tracé des enveloppes urbaines. <p>La MRAe recommande de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation « Franges habitées » de façon à éviter et réduire les éventuelles nuisances générées par la proximité des activités agricoles et urbaines.</p>	Le rapport de présentation sera complété dans la mesure du possible.	Avis technique suivi
Rapport de présentation		Le diagnostic sera complété.	Avis technique suivi
OAP		L'OAP "Franges habitées" ayant été produite par le PNR, elle est reprise en l'état dans le PLUi et ne peut faire l'objet de modifications.	Avis technique suivi

DDT de l'Ariège
05/06/2024

Avis Favorable avec réserve

Statut de la remarque	Pièce du PLUi concernée	Synthèse des Remarques formulées / Modifications demandées	Propositions techniques de réponses	Choix/validation de la collectivité
Réserve	Zonage	l'abandon du projet de STECAL, lieu-dit «Courbaud d'en Bas», à Campagne-sur-Arize car situé en zone rouge du PPRn	Le STECAL sera abandonné et remplacé par un changement de destination.	Avis technique suivi
Remarque	Zonage	Mes services sont informés de la délivrance sur d'autres communes, depuis la prescription de votre projet de PLUi, de permis de construire qui permettent un accueil de population significatif au risque de déséquilibrer la trame urbaine du PLUi. Aussi, je vous invite à évaluer la situation et envisager, si besoin, de différer voire réinterroger l'urbanisation future sur les bourgs ou villages concernés afin de préserver l'équilibre défini dans le PADD.	La collectivité prend acte de la remarque. Les perspectives de développement du territoire ont pris en compte cette situation.	Avis technique suivi
Remarque	Rapport de présentation	A ce titre s'agissant de la répartition de l'accueil de population et des secteurs de développement, la justification des choix du rapport de présentation, mériteraient de conforter davantage les centres urbains dans une logique de cohérence avec les opérations de revitalisation de territoire (ORT)	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	Rapport de présentation	J'attire particulièrement votre attention sur le constat que différents secteurs à urbaniser, mentionnés en annexe, mobilisent des stations de traitement des eaux usées (STEU) obsolètes et/ou non-conformes. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU devrait être conditionnée à la mise en conformité des STEU auxquelles elles sont raccordées ou à la mise en place d'un programme pluriannuel de travaux s'agissant des réseaux de collecte permettant d'envisager une conformité à court ou moyen terme.	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	Toutes les pièces	Je vous invite également à engager des stratégies volontaristes sur les points suivants, identifiés dans la note d'enjeu de l'État présentée le 1er juillet 2021 à votre collectivité et insuffisamment développés par le PLUi : - la requalification des zones d'activités; - le traitement des entrées de ville; - les mesures pour un urbanisme favorable à la santé, en lien avec l'approbation récente du Plan Régional Santé Environnement (PRSE); - les dispositifs et outils favorables à la mobilité et limitant l'autosolisme .	L'OAP thématique "Commerces et logistique" sera complétée. Lorsque cela est possible, le rapport de présentation sera complété ainsi que les dispositifs réglementaires.	Avis technique suivi
Remarque	Zonage	L'évaluation du document devra, en ce sens, réinterroger les zones ouvertes à l'urbanisation en fonction de l'accroissement réel de la population, à l'occasion du bilan triennal prévu à l'article L.2231-1 du Code général des collectivités territoriales.	La collectivité prend acte de la remarque.	Avis technique suivi
Remarque	Rapport de présentation	L'absence de diagnostic approfondi des zones d'activités économiques (ZAE) ne permet pas de justifier suffisamment la nécessité de la nouvelle zone. Il est à noter que l'inventaire départemental des zones d'activités économiques a identifié 18 ZAE (13 le sont dans le PLUi). 50 % des unités foncières de ces ZAE sont vacantes.	Les besoins en termes de développement économique seront clairement identifiés dans le rapport de présentation.	Avis technique suivi
Remarque	Zonage	De manière générale, il conviendrait comme évoqué ci-dessus que les communes qui ont bénéficié d'un accueil de population résultant de ces "coups partis", au risque de déséquilibrer la trame urbaine du PLUi, voient leurs zones à urbaniser (AU) réduites et/ou leur urbanisation différée significativement. Il s'agit de garantir l'accueil de population prioritairement sur les 4 centres : Daumazan-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Le Fossat et le Mas d'Azil.	La collectivité prend acte de la remarque. Les perspectives de développement du territoire ont pris en compte cette situation.	Avis technique suivi

Remarque	Rapport de présentation	S'agissant du diagnostic, il pourrait être approfondi afin d'exposer un état des lieux exhaustif des équipements logistiques, commerciaux et artisanaux.	Le diagnostic sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	OAP Commerces et logistique	S'agissant de l'OAP thématique «Commerces et logistiques», objectif «1. Maintenir et renforcer le tissu commercial de proximité situé en centre-bourg», il conviendrait que l'emprise des schémas sur fond de photos aériennes soit plus large.	Les cartographies seront modifiées.	Avis technique suivi
Remarque	OAP Commerces et logistique	De la même façon, s'agissant des schémas dans l'OAP thématique «Commerces et logistiques», objectif «2. Offrir des possibilités d'installation en zone économique et artisanale afin d'optimiser le foncier économique», leur emprise pourrait être élargie également pour englober les centres-bourgs afin de mettre en évidence les concurrences et synergies possibles, et pour mettre en évidence les itinéraires de déplacements.	Les cartographies seront modifiées.	Avis technique suivi
Remarque	OAP Commerces et logistique	Pour réduire ces concurrences et accroître ces synergies potentielles entre commerces de centres-bourgs et commerces de périphérie, les conditions d'implantation des constructions commerciales dans les zones d'activités économiques pourraient être précisées en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux.	L'OAP thématique "Commerces et logistique" sera complétée.	Avis technique suivi
Remarque	OAP Commerces et logistique	En outre, pour traduire l'objectif d'optimisation du foncier économique, les schémas pourraient représenter, des principes d'implantation sur les parcelles et de volumétries des bâtiments. Il s'agit de mobiliser les surfaces vacantes, de favoriser une densité acceptable, de ne pas entraver une densification ultérieure, d'optimiser et mutualiser les surfaces consacrées aux stationnements, d'encourager la compacité des bâtiments. Ces principes pourront éventuellement se prolonger par des règles, prescriptions et informations dans le règlement.	L'OAP thématique "Commerces et logistique" sera complétée.	Avis technique suivi
Remarque	Diagnostic	Les OAP prévoient plusieurs liaisons douces et mobilités mais à des échelles parcellaires qui ne permettent pas d'appréhender des itinéraires intéressants en termes de destination (vers l'école, les commerces, une aire de covoiturage ...). En outre, les itinéraires vélos définis à l'échelle intercommunale mériteraient d'apparaître de façon plus précise dans le PLUJ (itinéraires pressentis et tronçons dont l'aménagement va être mis en œuvre), même si plusieurs emplacements réservés sont bien présents pour rendre ces projets possibles.	Le schéma cyclable de l'Arize Leze sera ajouté au dossier de PLUJ. Les OAP sectorielles seront modifiées pour intégrer les connexions existantes.	Avis technique suivi
Remarque	Règlement	Concernant le stationnement vélo, le règlement du PLUJ est encouragé à rappeler les obligations minimales du Code de la construction et de l'habitation	Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
Remarque	Règlement	Les projets particuliers en toiture sont vertueux (puisque ne générant pas d'artificialisation). La rédaction suivante du règlement semble donc limitative, a fortiori dans les secteurs accueillant des activités économiques et tertiaires, où les obligations réglementaires sont renforcées sur des toitures de surface supérieure à 500 m ² . « Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le plan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettraient pas l'application de cette disposition) ».	Cette disposition réglementaire sera supprimée.	Avis technique suivi
Remarque	OAP	Les prescriptions architecturales et paysagères pourraient contenir des obligations de solarisation ou végétalisation en toiture, d'ombrières photovoltaïques sur les parkings et généralement évoquer la végétalisation possible sur toitures et annexes ... Les prescriptions sur l'orientation; le percement des ouvertures, les casquettes/pergolas, les allées privatives (couleurs et matériaux) pourraient aussi évoluer pour évoquer les questions de confort d'été avec des solutions naturelles, n'entraînant pas des besoins énergétiques croissants l'été (dispositifs électriques de rafraîchissement et climatisation).	Les prescriptions architecturales des OAP seront complétées.	Avis technique suivi

Remarque	Règlement + OAP	<p>Ce choix pourrait utilement être complété par des pré-diagnostic naturalistes sur les zones d'extension de l'urbanisation. L'intégration à l'OAP « Biodiversité » des plans nationaux d'action (PNA) relatifs aux insectes pollinisateurs et aux prairies messicoles, d'un règlement plus contraignant dans les zones naturelles en particulier concernant la distance des annexes à la construction principale et la réglementation des cabanes de jardin, et sur le sujet des clôtures, par des prescriptions réglementaires en faveur de la continuité écologique.</p>	La commune prend acte de la remarque. A ce stade de l'étude, il apparaît complexe de réaliser ces pré-diagnostic.	Avis technique suivi
Remarque	Règlement	<p>En revanche, le règlement écrit relatif aux clôtures (pièce 3.1, partie 1, chapitre 4 « la qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti ») ne garantit pas le maintien des continuités écologiques.</p>	Le règlement sera modifié pour intégrer la notion de clôtures perméables.	Avis technique suivi
Remarque	Rapport de présentation	<p>La justification des choix indique que les haies sont protégées au titre de l'article L.151-23. Le rapport de présentation mériterait donc (en page 167) d'inclure la cartographie des haies identifiées.</p>	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	Règlement	<p>Pour le règlement des zones Nj, les destinations doivent être explicitement limitées aux abris de jardin. Le site d'implantation et la surface des abris de jardin mériteraient d'être réglementés de manière plus contraignante pour préserver les sols et la biodiversité (implantation en angle de parcelle, surface inférieure à 10 m²).</p>	Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
Remarque	Règlement	<p>Les distances des annexes à la construction principale (35 m) et l'autorisation des piscines sont excessives.</p>	Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
Remarque	Règlement	<p>A l'inverse, la limitation des extensions et/ou de la surface de plancher maximale des nouvelles constructions liées à l'exploitation agricole (dont les constructions liées à la diversification de l'activité) interroge.</p>	Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
Remarque	Annexe règlement	<p>Les fichiers descriptifs des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destinations ne comportent pas de photo au sol or cette absence ne permet pas d'apprécier le nombre de murs ou la valeur patrimoniale de la construction.</p>	L'atlas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera complété par une photographie de chaque bâtiment.	Avis technique suivi
Remarque	Annexe	<p>Les pièces du document ne donnent pas d'information relative à l'assainissement pluvial.</p>	Si l'information est connue, elle sera rajoutée en annexe.	Avis technique suivi
Remarque	Rapport de présentation	<p>La compatibilité aux documents supra-communaux déclinée au chapitre 4 de la justification des choix n'analyse pas la compatibilité au plan de gestion des risques d'inondations (PGR) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne.</p>	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	Zonage	<p>le bâtiment situé parcelle C1025 au lieu-dit Souleilla de Castagnac est concerné par la zone rouge du PPRn de la commune de Sainte-Suzanne</p>	Le bâtiment à Souleilla de Castagnac est concerné par un risque fort et faible (zone rouge et bleue) expliquant son identification. Tous les changements de destination de bâtiments concernés par un risque fort, même partiel, seront supprimés.	Avis technique suivi
Remarque	Zonage	<p>Ainsi, parmi les bâtis identifiés en zone réglementée des PPRn, seuls les bâtis situés à Las Canals et Malberret à Carla-Bayle peuvent faire l'objet de changement de destination d'une exploitation agricole vers une habitation.</p>		Avis technique suivi
Remarque	Rapport de présentation	<p>Le rapport de présentation est à compléter, car les risques sanitaires liés à la prévention des arboviroses et des moustiques-tigres et ceux liés aux pollens et à l'invasion des espèces végétales exotiques envahissantes ne sont pas abordés, alors qu'il s'agit d'un enjeu important de santé publique, tel que rapporté dans l'avis ARS du 23 avril 2024.</p>	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	Annexe	<p>Le document devra faire apparaître les servitudes liées à la déclaration d'utilité publique du 30 mai 2017 relative à la prise d'eau de Roquebrune au Mas d'Azil.</p>	Les annexes seront complétées.	Avis technique suivi
Remarque	Zonage	<p>Dans la légende du règlement graphique, la zone de recherche et d'exploitation de carrière n'est pas explicitement désignée comme repérée au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme. Cet ajout permettrait d'améliorer la lisibilité du document, même si cette précision est inscrite page 24 du règlement écrit.</p>	Le zonage sera complété.	Avis technique suivi

Remarque	Règlement	Concernant les possibilités d'annexe en zone A et N des habitations situées en zone U, permises aux termes du L.151-12 du Code de l'urbanisme, pour plus de lisibilité sur la condition d'absence d'impact sur l'activité agricole, je vous invite à préciser qu'elles ne sont de plus autorisées qu'en cas d'impossibilité foncière ou technique dûment justifiée en zone U.	Le règlement sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	Règlement	Le règlement des zones A en présente un doublon page 95, entre les conditions de compatibilité et d'absence d'incompatibilité à l'activité agricole.	Le règlement sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	Règlement	Le règlement écrit évoque les installations et constructions liées à la production d'énergies renouvelables. Les énergies renouvelables ne sont pas définies par le texte.	Le règlement sera complété.	Avis technique suivi
Remarque	Annexe	les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination devront répondre aux critères énoncés en pages 288 et 299 (bâtiment clos, aspect architectural du bâtiment, éloignement du bourg ...).	L'atlas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera complété par une photographie de chaque bâtiment.	Avis technique suivi

PRN Pyrénées Ariégeoises
03/06/2024
remarques

Statut de la remarque	Pièce du PLUi concernée	Synthèse des Remarques formulées / Modifications demandées	Propositions techniques de réponses	Choix/validation de la collectivité
	Diagnostic	S'agissant du diagnostic, nous avons relevé quelques éléments qui méritent d'être ajoutés et/ou modifiés.	L'ensemble des remarques seront prises en compte.	Avis technique suivi
	Rapport de présentation	Les chiffres de consommation foncière consommée et projetée, sont peu lisibles et méritent d'être plus clairs et précis. En effet, la disparité de ces chiffres nuit à la lecture du document. Cet objectif n'est pas assez ambitieux et nous regrettons de ne pas avoir d'éléments sur la densité de logements par ha sur les dernières années afin de comparer avec votre objectif projeté.	Les données seront retravaillées pour améliorer leur lisibilité	Avis technique suivi
	PADD	Concernant les justifications des choix, les incidences et mesures ERC sont déclinées d'une manière très générale. Elles mériteraient d'être plus explicites.	Une analyse pour chaque catégorie de forme urbaine sera rajoutée (centre-ville, hameau, lotissement, habitat diffus), des éléments sur la densité seront ajoutés pour chacune de ces formes urbaines.	Avis technique suivi
	Rapport de présentation	Le PRN a des remarques sur le PADD	L'ensemble des remarques seront prises en compte.	Avis technique suivi
	PADD	Les dispositions qui réglementent les zones N ne paraissent pas cohérentes avec les objectifs de la Charte. En autorisant des annexes allant jusqu'à 100 m ² et des piscines en zone naturelle, on engendre un mitage et des obstacles pour la Trame Verte et Bleue. Dans la zone N, nous vous invitons à réfléchir plutôt à l'activité forestière. Concernant le règlement du zonage en U, nous avons remarqué qu'il peut être parfois en contradiction avec les objectifs de densification et de limitation de l'étalement urbain, venant grignoter des zones agri-naturelles, et impactant la fonctionnalité de ces zones.	Les remarques seront intégrées dans la mesure du possible. Le règlement sera modifié concernant les annexes. Une piscine étant considérée comme une annexe, elle est autorisée en zone naturelle. La distance avec la construction principale pourra être réduite.	Avis technique suivi
	Règlement	En zone A, l'activité forestière n'est pas autorisée. Cela nous surprend car c'est possible de prévoir des secteurs interdits au boisement pour des questions d'enjeux écologiques mais ne pas systématiser et prévoir l'activité forestière sur du A. Pour le Aenr : s'agit-il de l'agrivoltaïsme ou photovoltaïque au sol ? Nous relevons un besoin de clarification des dispositions qui réglementent cette zone. L'identification d'un zonage Ap pour préserver des secteurs agricoles à forte valeur environnementale eVous paysagère nous paraît très intéressant. Un lien aurait pu être fait avec des milieux ouverts à maintenir et préserver qui représentent des enjeux éco-paysagers.	Les remarques seront intégrées dans la mesure du possible. Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
Remarque	OAP Habitat	Dans l'OAP touristique au Mas d'Azil, page 87 : nous nous interrogeons sur la capacité attendue. La définition de nombre de personnes attendues permettra de préciser la taille du projet (infrastructure, réseaux, parking ...).	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
		Remarques diverses sur les prescriptions architecturales et paysagères des OAP	La collectivité prend acte.	Avis technique suivi
		Il manque une partie importante sur les milieux ouverts ; prairies, pelouses, landes ... qui représentent un des enjeux majeurs du territoire lié à l'économie agricole.	Les OAP seront précisées.	Avis technique suivi
	OAP biodiversité	Sur la cartographie, nous avons remarqué que les zones à enjeux conflits avec l'urbanisation n'apparaissent pas. Aussi la forêt n'y figure pas, alors même qu'il existe des zones de vieilles forêts sur la Communauté de Communes (voir le Plan du Parc, Charte en cours de révision).	Les remarques seront intégrées dans la mesure du possible. L'OAP biodiversité sera complétée.	Avis technique suivi
		Les Obligations légales de débroussaillage (OLD) ne sont pas mentionnées dans le PLUi. Page 44 "limiter les espèces allergisantes" ne pas oublier d'ajouter, lutter contre l'ombroisie. Page 45 dans les actions favorables à la trame noire, ne pas oublier d'ajouter, la valorisation de la ressource nocturne : le territoire bénéficie d'un observatoire d'astronomie à Sabarat.	L'OAP biodiversité sera complétée.	Avis technique suivi
			Les données SIG seront demandées au PNR pour être intégrées au dossier de PLUi.	Avis technique suivi
			Les OLD seront rajoutées en annexe.	Avis technique suivi
			L'OAP biodiversité sera complétée.	Avis technique suivi
			L'OAP biodiversité sera complétée.	Avis technique suivi

OAP Intégration des bâtiments agricoles	Diverses remarques	Les remarques seront intégrées dans la mesure du possible.	Avis technique suivi
Rapport de présentation	Le manque flagrant de la prise en compte des sous trames des milieux ouverts.	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
OAP	Nous regrettons le manque d'actions concrètes sur la lutte contre la pollution lumineuse.	L'OAP biodiversité sera complétée.	Avis technique suivi
Rapport de présentation	L'absence d'identification des principaux points de conflit entre la Trame Verte et Bleue, l'urbanisation et axes de communication sur le territoire.	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
OAP	L'OAP sur les prescriptions architecturales et paysagères manque de précision, elle nous semble assez généraliste.	Les prescriptions seront complétées.	Avis technique suivi
	Généralement les OAP manquent de mesures précises. Cela limite l'applicabilité des objectifs du PADD.	La collectivité prend acte.	Avis technique suivi

CD Ariège
04/06/2024

avis favorable avec remarques

Statut de la remarque	Pièce du PLUJ concernée	Synthèse des Remarques formulées / Modifications demandées	Propositions techniques de réponses	Choix/validation de la collectivité
	Tous	Renforcer la cohérence entre les documents pour les rendre bien lisibles et faciliter l'analyse et l'interprétation. Le support SIG doit notamment être concordant avec la version PDF du document pour le rendre applicable notamment par les services instructeurs.	Les documents seront complétés.	Avis technique suivi
	Règlement	Prendre en compte les remarques effectuées par le SDIAU pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (Annexe 1).	Les remarques seront intégrées dans la mesure du possible.	Avis technique suivi
Remarque	Zonage	Sécuriser les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental inscrits ou en voie d'inscription au PDIPR, par la mise en emplacement réservé des parcelles privées.	Des emplacements réservés seront ajoutés.	Avis technique suivi
	Rapport de présentation	Apporter des précisions sur les 19 ha de dents creuses identifiées comme étant des dents creuses non consommées.	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
	OAP densification	Préciser la taille minimale des parcelles afin que celles-ci puissent être divisées afin d'accueillir de nouveaux logements.	L'OAP densification sera complétée.	Avis technique suivi
	Rapport de présentation	Corréler et justifier, dans le cadre du potentiel de densification, le nombre de logements réalisables avec les surfaces allouées pour chaque thématique (dents creuses / divisions parcellaires/ friches)	Le rapport de présentation sera complété.	Avis technique suivi
	Rapport de présentation	Mieux corréler et détailler dans le PLUJ, le risque d'inondation (PPRN) sur les deux vallées de l'Arize et de la Lèze, avec les potentialités de renouvellement urbain et d'urbanisation.	Le rapport de présentation sera complété. Un cahier de préconisation en zone inondable est en cours de création.	Avis technique suivi

Chambre d'agriculture
27/05/2024
Avis défavorable

Statut de la remarque	Pièce du PLUi concernée	Synthèse des Remarques formulées / Modifications demandées	Propositions techniques de réponses	Choix/validation de la collectivité
Remarques	Diagnostic	<p>La chambre d'agriculture relève une distorsion entre votre scénario de croissance démographique et les dynamiques structurelles observées sur la précédente décennie (actualiser les données statistiques mobilisées semble nécessaire). Ce différentiel (+0,13%) entre votre taux de croissance annuel moyen projeté et le report de la tendance observable la plus favorable n'est pas anodin, car il représente environ 210 habitants supplémentaires, emportant « mécaniquement » une surestimation des besoins en logements et en foncier.</p>	<p>L'objectif de croissance démographique est expliqué dans la pièce 1.2. Justification de choix au chapitre : 2.5. Le scénario de développement démographique et de logements. C'est une ambition forte pour les élus du territoire de proposer un développement ambitieux, le PADD a même pour premier objectif "Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée".</p>	Avis technique suivi
Remarques		<p>Nous regrettons par ailleurs que les 62 bâtiments proposés au changement de destination (selon la p288 de la pièce 1.2) ne soient pas comptabilisés comme des capacités d'accueil de nouveaux habitants (soit +128 habitants sur la base de 2,07 individus par logement selon la p54 de la pièce 1.2).</p>	<p>Le rapport de présentation sera modifié pour les intégrer au nombre de logements possibles sur la période 2025-2035. Les 62 changements de destination seront toutefois pondérés pour tenir compte de la rétention et des projets divers pouvant être établis sur ces documents (hébergement touristique, restauration, ...).</p>	Avis technique suivi
Remarques		<p>Il pourrait être utile, pour une meilleure compréhension du projet, de mettre à disposition un tableau par « grande destination » (habitat, commerces et services, activités économiques, équipements, loisirs...), récapitulant : leurs zonages, leurs surfaces totales, leurs surfaces en résiduel (dents creuses) et en consommation (extensions+ zones interstitielles)... et, pour les zones résidentielles, le nombre de logements (potentiels... et garantis par OAP), la densité produite...</p>	<p>Le rapport de présentation sera modifié.</p>	Avis technique suivi
Remarques	Rapport de présentation	<p>Si votre dossier établit le « potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis » à 360 logements (p73 à 82 de la pièce 1.2 du dossier), à aucun moment il n'évoque la thématique en termes de surface, permettant ainsi d'évaluer le caractère vertueux (ou non) de la densification des espaces bâtis de votre territoire.</p>	<p>Les surfaces concernées seront ajoutées au rapport de présentation, il convient de rappeler que ces surfaces n'engendrent pas de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.</p>	Avis technique suivi
Remarques		<p>En matière de gestion économe des espaces, avec un rythme moyen de 3,26 ha par an de consommation foncière programmée pour la période 2021-2035, votre projet de territoire apparaît vertueux (réduction de près de 56% par rapport à la décennie 2011-2021. Néanmoins, la Chambre d'Agriculture attire votre attention sur la consommation foncière de votre projet qui est portée à 94,5 ha en réintégrant les zones exclues du « comptage » (sans justification explicite dans votre dossier) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones à urbaniser « fermées » (2AU) qui représentent 3,4 ha, - les zones de développement des énergies renouvelables (Aenr) qui représentent 42,2 ha 	<p>Les zones fermées à l'urbanisation ne sont pas comptabilisées dans la consommation du PLUi puisqu'elles doivent faire l'objet d'une modification du PLUi pour être ouverte. C'est cette modification qui devra démontrer de la compatibilité du projet avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.</p> <p>Le règlement indique que les projets d'énergies renouvelables au sol doivent respecter les conditions fixées par décrets afin de s'inscrire dans le régime dérogatoire.</p>	Avis technique suivi
Remarques		<p>Il nous apparaît donc utile, pour une inscription dans la trajectoire ZAN conforme avec la loi Climat et Résilience, que le « surplus » de consommation foncière programmée pour la période 2021-2031 soit à minima reporté sur la période 2031-2035.</p>	<p>Le rapport de présentation démontre la compatibilité du projet de PLUi avec la Loi climat et résilience. Ce "surplus" ne représente que 2,5 ha soit 5 % de l'objectif de consommation foncière entre 2020 et 2030.</p>	Avis technique suivi

Remarques	<p>Les limites données aux zones urbanisées (U) apparaissent resserrées, reflétant ainsi globalement la réalité des parties urbanisées actuelles du territoire communautaire.</p> <p>La Chambre d'agriculture regrette néanmoins que certains espaces agricoles situés en franges urbaines et impactant des îlots agricoles soient classés en zones U, parfois sans justification ou logique de compacité. Ces franges « urbanisées » (zones U) viennent quelquefois à l'encontre des objectifs de « compacité » et de limitation de « l'étalement urbain » voulus par le législateur.</p>	Le rapport de présentation justifie la délimitation des zones urbaines.	Avis technique suivi
Remarques	<p>si la localisation de la plupart des zones 1AU nous semble répondre à une logique de compacité des bourgs et villages, nous nous interrogeons néanmoins sur la pertinence de certaines dont la configuration participe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création de formes urbaines peu qualitatives (bandes constructibles le long des voies de dessertes, routes et chemins (« doigts de gant »), - à la fragmentation des espaces : "empiètement" partiel sur des compartiments agri-naturels, provoquant fragmentation, enclavement... et perte de fonctions agricoles. 	Le rapport de présentation justifie la délimitation des zones à urbaniser. Une partie sur l'intégration des projets en cours (pages 177 et 178 de la pièce 1.2. Justifications des choix) explique certaines situations qui peuvent interroger.	Avis technique suivi
Remarques	<p>Nous trouvons par ailleurs paradoxal que les 4 secteurs à urbaniser fermés (ZAU) soient situés au cœur de parties actuellement urbanisées, sur des espaces où l'urbanisation devrait être priorisée pour lutter contre l'étalement urbain, et préserver les espaces NAF.</p>	En raison de leur blocage foncier, ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à court terme. Il est important de rappeler le travail effectué par les élus pour s'assurer de la disponibilité foncière des terrains constructibles.	Avis technique suivi
Réserves	<p>Force est de constater qu'environ 3 027 ha de foncier qui présentent des fonctions agricoles (« ... à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique... » selon l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme), et déclarés à la PAC 2020, sont classés en zones naturelles (N).</p> <p>Ainsi, tel que communiqué et formalisé à plusieurs reprises durant la procédure d'élaboration, nous attendons que l'intégralité des îlots déclarés à la PAC 2020 soit reversée en zone A (en dehors des secteurs de développement urbain pressentis et justifiés...)... incluant bois pâturés, landes, parcours, jachères, bordures de champs, etc.</p> <p>Il nous apparaît toutefois légitime de prendre en compte les enjeux environnementaux et les fonctionnalités écologiques de certains de ces espaces agricoles par la création d'un secteur Atvb (Agricole Trame Verte et Bleu) intégrant les réservoirs de biodiversités et introduisant un règlement plus restrictif que celui de la zone A.</p> <p>De même, la Chambre d'Agriculture est surprise par la délimitation de secteurs AP (« secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère »), dans lesquels toutes les constructions/aménagements nécessaires aux activités agricoles sont proscrits, allant au-delà des « périmètres de délimitation des abords » définis par les services des Architectes des Bâtiments de France sans qu'en soient développés de manière précise les motifs.</p> <p>Le dossier n'apporte pas d'éléments justificatifs jugés suffisants par la Chambre d'Agriculture pour étayer ces choix : aucune étude spécifique (entrées de villes, covisibilité, ...) n'a été réalisée par des spécialistes (paysagistes ? CAUE ? Architectes Conseil de l'État ? ABF ? ...).</p> <p>De fait, si la création d'un secteur Aenr apparaît logique et totalement acceptable pour confirmer l'existence de la centrale photovoltaïque de Daumazan-sur-Arize et le projet « validé » de Lézat-sur-Lèze, la Chambre d'Agriculture s'oppose à la création d'un secteur Aenr programmant l'extension d'une centrale photovoltaïque sur un espace agricole (où seuls les dispositifs agrivoltaiques sont réglementairement autorisés).</p>	Certains îlots déclarés à la PAC seront reclassés en zone agricole. Mais il n'y aura pas de Atvb.	Avis technique suivi
Réserves		La pièce 1.2. "Justification des choix" justifie de la délimitation des zones agricoles protégées (pages 241, 242 et 243). Les zones Ap ne couvrent que 0,42 % du territoire. Il est important de rappeler que les exploitants agricoles peuvent cultiver ces espaces, seule la construction est interdite.	Avis technique suivi
Réserves		La stratégie ENR telle que définit dans le PLUi permet de construire des projets photovoltaïques au sol sur des propriétés publiques et les installations doivent respecter la réglementation législative pour ne pas être comptabilisée dans la consommation d'espaces.	Avis technique suivi

Remarques	<p>Nous considérons donc que votre dossier doit faire la démonstration que chacun de ces changements de destination ne compromet pas notablement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les continuités fonctionnelles des exploitations (déplacement des animaux et des engins sur les différents sites, accès aux points d'abreuvement/d'affouragement), - les parcelles à enjeux, notamment celles attenantes aux bâtiments d'exploitation et facilement accessibles de ceux-ci, qui assurent un rôle majeur pour la transition de l'hivernage à la période de pâturage et pour la manipulation des engins et effluents; - les parcelles qui présentent un fort intérêt technico-économique (faible pente, facilement mécanisables, meilleure qualité agronomique, parcelles cultivées ou fauchées). <p>La Chambre d'Agriculture constate et regrette qu'environ 7,5 kms linéaires de cours d'eau, canaux, fossés et ravinés (représentant près de 152 ha de zones d'inconstructibilité) soient intégrés dans le règlement graphique du dossier alors qu'ils n'ont aucune existence matérielle, ou ne sont pas répertoriés dans les référentiels « officiels ».</p> <p>Ainsi, en plus d'interférer et troubler l'application des réglementations déjà existantes en matière de protection des cours d'eau et de leur abords (police de l'eau, BCAA, ZNT, Directive Nitrates, ...), considérant leur identification « aléatoire » dans le règlement graphique, des ambiguïtés notables nécessitent d'être « levées » pour l'application des dispositions du règlement écrit (vu supra).</p>	<p>L'atlas des changements de destination sera complété pour y ajouter une photographie du bâtiment existant.</p> <p>Certains éléments demandés par la chambre d'agriculture ne sont pas connus à ce jour.</p> <p>Chaque permis portant sur un changement de destination sera examiné par la CDPENAF qui émettra un avis conforme, la CDPENAF aura à charge de s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole.</p>	Avis technique suivi
Réserves		<p>La cartographie des cours d'eau sera retravaillée pour ne matérialiser que les cours d'eau de l'IGN.</p>	Avis technique suivi
Réserves		<p>Le PLUJ se doit de définir une trame bleue. Seule la constructibilité aux abords des cours d'eau est interdite, ce qui n'est en rien incompatible avec les documents supra-communaux.</p>	Avis technique suivi
Réserves	<p>il apparait à la Chambre d'Agriculture que votre dossier identifie et protège des zones humides qui n'en sont manifestement pas</p>	<p>L'inventaire des zones humides a été effectué par le Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Ariège. Cet inventaire est repris en l'état dans le cadre du PLUJ.</p>	Avis technique suivi
Réserves	<p>De fait, en résonance avec le point 20 supra, les dispositions réglementaires du PLUJ pour les zones humides interfèrent avec l'application des réglementations existantes (loi sur l'eau + BCAAEB) pour les plans d'eau, retenues collinaires, mares et autres « incongruités » vues ci-dessus qui leur sont amalgamés.</p>	<p>La réglementation sur les zones humides sera maintenue afin de s'assurer du faible impact du PLUJ sur ces milieux à enjeux.</p>	Avis technique suivi
Réserves	<p>Le PLUJ identifie environ 117 mares au règlement graphique en tant qu'éléments de « Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » qui n'ont vraisemblablement aucune existence avérée à ce jour (puisque identifiés ni par l'IGN, ni par l'inventaire des « zones humides »).</p>	<p>Les mares ont été identifiées suite à un travail de terrain et de repérage de la part des élus. Elles seront maintenues puisqu'elles sont présentes sur le territoire même si aucun document n'atteste de leur présence.</p>	Avis technique suivi
Réserves	<p>La Chambre d'Agriculture s'interroge sur les critères qui ont permis de « sélectionner » les haies et alignements d'arbres à protéger dans votre document d'urbanisme.</p> <p>En effet, les choix effectués nous apparaissent aléatoires et parfois surprenants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - certaines haies (et alignements) qui apparaissent comme notables/significatives sont « oubliées », tandis que d'autres sont incluses de manière indue a priori ; - certaines haies (et alignements) se superposent aux « zones de protection des cours d'eau » (ripsylvines) entraînant des « doublons » et potentiellement des ambiguïtés/incohérences dans l'application des dispositions réglementaires. 	<p>La justification sur les haies et alignements d'arbres sera complétée. Cet inventaire repose sur la connaissance des élus de leur territoire.</p>	Avis technique suivi
Réserves	<p>La Chambre d'Agriculture considère que le caractère « aléatoire », ou non exhaustif, de l'identification des haies et alignements à protéger, associé aux dispositions générales du règlement écrit de la zone A, interfèrent et brouillent les réglementations déjà existantes en la matière.</p>	<p>La réglementation sur les alignements d'arbres et les haies sera maintenue pour protéger la trame boisée et les corridors écologiques.</p>	Avis technique suivi
Remarques	<p>Il apparait nécessaire à la Chambre d'Agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'établir des emplacements réservés sur l'ensemble des linéaires empruntant du foncier privé, - que les tracés des sentiers privilégient le contournement des îlots agricoles déclarés à la PAC plutôt que leur fragmentation. 	<p>Certains emplacements réservés seront retravaillés pour limiter la fragmentation des îlots agricoles.</p>	Avis technique suivi

Zonage

Remarques	OAP Thématique	<p>Si les principes et orientations évoqués dans l'OAP biodiversité veulent donner sens aux enjeux de préservation de la Trame Verte et Bleue, nombreux sont ceux qui nous apparaissent toutefois relever de l'incantation (ni applicables, ni opérationnels) ou d'une compilation vague et imprécise des réglementations déjà existantes.</p> <p>Par exemple, au sein des espaces valorisés par l'agriculture notamment, l'utilité et la pertinence de nombreuses orientations et principes de l'OAP méritent d'être réinterrogées (le PLUi n'a pas vocation, ni les moyens, de réglementer les pratiques agricoles)</p> <p>A l'instar de l'OAP thématique précédente, certains principes et orientations évoqués en matière d'intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles nous apparaissent peu opérationnels et parfois en redondance avec des dispositions réglementaires, plus précises, établies pour les zones agricoles.</p> <p>Si les observations et remarques formulées par la Chambre d'Agriculture durant la procédure d'élaboration ont globalement été entendues, quelques dispositions qui réglementent les zones agricoles nous apparaissent néanmoins encore confuses et/ou approximatives, pouvant éventuellement prêter à des interprétations contradictoires. Certaines sont toutefois irrecevables par leur parti pris</p>	<p>Les OAP thématiques peuvent être considérés comme des "chartes" de l'aménagement, plusieurs recommandations ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme mais leur inscription dans les OAP thématiques permet de sensibiliser le grand public sur les "bonnes pratiques" .</p>	Avis technique suivi
Remarques				Avis technique suivi
Réserve	Règlement écrit		Le règlement écrit sera modifié dans la mesure du possible.	Avis technique suivi
Réserve			La collectivité ne peut répondre favorablement à la requête, les secteurs à enjeux naturels sont classés en zone naturelle. Leur exploitation est permise, seule la construction est interdite. Il convient de rappeler que la zone agricole couvre 63 % du territoire.	Avis technique suivi

Remarques	OAP Thématique	Afin de garantir des espaces commerciaux de qualité et les rendre plus lisibles, il est préconisé de ne pas autoriser dans le secteur UXC les sous-destinations « équipements sportifs », « bureau », « centre de congés et d'exposition », « le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ».	Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
		La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée en secteur UL dans la limite de 75m ² d'emprise au sol. Pour les activités commerciales, il serait préférable de parler de m ² de surface de vente (cf. différents éléments évoqués ci-dessus).	Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
		L'OAP thématique nécessite d'être complétée pour préciser les orientations en matière d'implantations préférentielles de ces activités.	L'OAP commerce sera modifiée.	Avis technique suivi
		A noter que la zone commerciale de Lézat-sur-Lèze n'est pas représentée sur la carte de recensement des zones (page 18) de l'OAP thématique.	L'OAP commerce sera modifiée.	Avis technique suivi
		A noter enfin que l'OAP indique que le PADD fixe comme orientation de permettre la création d'un nouveau commerce de proximité en entrée de ville sur la commune du Fossat, alors que cette orientation ne figure pas dans le PADD.	L'orientation sera modifiée.	Avis technique suivi
		Il est recommandé d'établir 2 secteurs pour différencier la zone commerciale de Marvielle de la déchetterie qui pourrait se voir attribuer un secteur UE.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Des activités de garage et de menuiserie situées en entrée Nord du Mas d'Azil sur la RD119 au lieu-dit Clarète ne sont pas prises en compte dans le règlement graphique et sont en secteur agricole.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Intégration de l'ensemble des cellules commerciales de l'espace attenant au supermarché Carréfour (notamment magasin coupes couleurs) et proposition de bascule du zonage UP en zonage UXC sur les parcelles 3400 et 3242 pour une cohérence de zonage en vue de limiter les conflits d'usages	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Intégration de la station-service à l'est de la zone (parcelles 726 et 727)	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Intégration du « pan coupé » au sud-ouest de la zone pour tenir compte de la propriété de Carréfour (parcelle 3207)	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Il est recommandé d'intégrer au zonage UX le bâtiment de bureaux propriété de la CAPLA actuellement en zonage UP à l'ouest de la zone.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Dans le projet arrêté de PLUI, les locaux de la communauté de communes Arize Lèze situés au Fossat ne sont pas pris en compte dans le document graphique et figurent en zone agricole. Il est préconisé la création d'un zonage UE ou UX.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Zonage à adapter pour tenir compte d'une activité de transport existante à Sabarat	En raison de la présence du risque inondation et de l'absence de bâtiment sur ce secteur, la zone est laissée en l'état.	Avis technique suivi
		Le périmètre du secteur UX pourrait être étendu pour tenir compte des activités présentes de l'autre côté de la RD 14 (activités de menuiserie, de garage et d'élagage) qui sont actuellement en secteur agricole au Carla Bayle.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Il serait intéressant pour la collectivité de mobiliser un autre levier d'action visant à la redynamisation commerciale, avec la mise en place de périmètre(s) de sauvegarde du commerce et de l'artisanat qui donne la faculté à la collectivité, de faire jouer le droit de préemption sur les baux et les fonds artisanaux et commerciaux, et sur les terrains dédiés à l'accueil d'équipements commerciaux entre 300 et 1 000m ²	La collectivité prend acte.	Avis technique suivi

CAUE - Ariège
19/03/2024

Remarques sur le projet

Statut de la remarque	Pièce du PLUi concernée	Synthèse des Remarques formulées / Modifications demandées	Propositions techniques de réponses	Choix/validation de la collectivité
	Diagnostic et Rapport de présentation Rapport de présentation	La diversité des éléments chiffrés sur la consommation d'espace porte à confusion. Les chiffres de la consommation projetée sont également peu lisibles.	Les données seront précisées. Les données seront précisées.	Avis technique suivi Avis technique suivi
		Il serait intéressant de connaître les dynamiques de développement urbain récentes et en cours et leurs impacts sur le foncier local.	Une courte analyse sur l'évolution de l'urbanisation sera ajoutée.	Avis technique suivi
		Il serait intéressant de disposer des chiffres de densité de logements/ha des différentes communes au sein du périmètre des enveloppes urbaines.	Une analyse pour chaque catégorie de forme urbaine sera rajoutée (centre-ville, hameau, lotissement, habitat diffus), des éléments sur la densité seront ajoutés pour chacune de ces formes urbaines.	Avis technique suivi
	Diagnostic	Le «potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés» (dents creuses, divisions parcellaires, friches, ...) apparaît à la toute fin du Diagnostic (diapo 405-406), dans le dossier de Synthèse -dossier qui n'apparaît pas dans le sommaire du document de diagnostic. Cette analyse devrait être présentée dans le Cahier 6-Analyse Foncière, onglet «potentiel de densification».	Le potentiel de densification sera modifié.	Avis technique suivi
		Il serait intéressant de développer le point sur les énergies renouvelables.	Au regard du peu de données disponibles, il ne sera pas possible de développer cette partie.	Avis technique suivi
		Qu'en est-il du schéma cyclable Arize-Léze, il pourrait être présenté dans le diagnostic	Le diagnostic sera complété avec des éléments sur le Schéma cyclable.	Avis technique suivi
	PADD	Les densités minimales imposées pourraient être plus élevées au regard des objectifs de votre PADD.	Les objectifs de densité affichés dans le PADD correspondent aux attentes des élus et sont compatibles avec les caractéristiques du territoire. Le projet de PLUi respectant les densités affichées dans le PADD, il n'est pas prévu de les revoir à la hausse. L'OAP densification s'assure que les densités demandées sont respectées.	Avis technique suivi
		Supprimer la notion de recuit dans les OAP	La notion sera supprimée.	Avis technique suivi
		Pour ne pas bloquer des projets qui ne sont pas encore définis, il est possible de stipuler «tel et tel éléments pourront être intervertis», en précisant une surface allouée.	Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme sous le principe de compatibilité permettant une certaine souplesse pour ne pas bloquer les projets d'aménagement. Suite au retour d'expérience des élus sur le PLUi de l'Arize, les OAP sont volontairement simples afin de ne pas être un frein au développement du territoire.	Avis technique suivi
Remarques		Il est possible de proposer par endroits une offre diversifiée de logements mitoyens (individuels et «intermédiaires» dans les bourgs et villages.	Les centres proposent une diversité de formes urbaines, cette diversité n'est pas imposée dans les bourgs et villages en raison du peu de porteurs de projet disponible. Le règlement des zones AU, au regard des règles de prospect, encourage le mitoyen.	Avis technique suivi
		Sur la commune d'Artigat, il apparaît complexe de laisser s'installer en lots libres 25 à 30 habitations. Pour éviter la « cité dortoir » et favoriser le vivre-ensemble, un espace public aurait été bienvenu dans ce quartier.	Les espaces publics sont d'ores et déjà aménagés sur cet espace. En raison du très grand nombre de propriétaires sur cette OAP, il n'est pas envisageable de créer un espace public.	Avis technique suivi

OAP Habitat	<p>Il sera par la suite intéressant de les connecter à un tissu existant ou à développer pour relier les quartiers en extension aux centralités</p> <p>A destination d'un public qui n'est pas forcément sensibilisé aux notions qui nous concernent, il s'agirait de préciser certains points.</p> <p>Concernant les formes bâties, un éclaircissement semble nécessaire à propos des onglets « Assurer les alignements et reprises de hauteur » (page103) et « Rechercher des formes d'habitats variés » (page104). L'objectif inscrit dans le PADD est de diversifier l'habitat sur le territoire, pas seulement dans les 4 centres. Ainsi, comment assurer une « transition » avec les constructions existantes ?</p> <p>L'article sur la voirie partagée (p99) renvoie à un « schéma ci-dessous » qui n'existe pas.</p> <p>Des prescriptions concernant l'habitat léger viseraient à cadrer ce que chaque commune est prête à accepter sur son territoire en termes de structure, matériaux, formes... Ce chapitre ressemble davantage à un catalogue permettant aux futurs habitants de choisir la typologie de leur habitation légère. Les yourtes sont interdites dans le règlement (p24), exception faite des « résidences démontables relevant de la destination hébergement hôtelier et touristique », cela pourra être rappelé ici.</p> <p>La question de la « qualité » des zones économiques et artisanales est perfectible.</p> <p>Le PLU prévoit des changements de destination de bâtiments agricoles. Il pourrait être pertinent d'aborder ce point dans cette OAP concernant les aspects patrimoniaux du bâti concerné ?</p>	<p>La collectivité prend acte.</p> <p>La rédaction sera reprise pour améliorer la compréhension de certains points.</p> <p>Par la mise en place d'un règlement souple, le PLU encourage la diversification des formes urbaines. Les OAP donnent également des recommandations.</p> <p>Le document sera modifié.</p> <p>Les dispositions du règlement seront rappelées.</p> <p>La collectivité prend acte.</p> <p>Les élus ne souhaitent pas mettre de contraintes supplémentaires aux changements de destination.</p>	<p>Avis technique suivi</p> <p>Avis technique suivi</p> <p>Avis technique suivi</p> <p>Avis technique suivi</p> <p>Avis technique suivi</p> <p>Avis technique suivi</p> <p>Avis technique suivi</p>
OAP Commerce et logistique			
OAP intégration des bâtiments agricoles			

Remarques	OAP Thématique	Afin de garantir des espaces commerciaux de qualité et les rendre plus lisibles, il est préconisé de ne pas autoriser dans le secteur UXC les sous-destinations « équipements sportifs », « bureau », « centre de congés et d'exposition », « le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ».	Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
		La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée en secteur UL dans la limite de 75m ² d'emprise au sol. Pour les activités commerciales, il serait préférable de parler de m ² de surface de vente (cf. différents éléments évoqués ci-dessus).	Le règlement sera modifié.	Avis technique suivi
		L'OAP thématique nécessite d'être complétée pour préciser les orientations en matière d'implantations préférentielles de ces activités.	L'OAP commerce sera modifiée.	Avis technique suivi
		A noter que la zone commerciale de Lézat-sur-Lèze n'est pas représentée sur la carte de recensement des zones (page 18) de l'OAP thématique.	L'OAP commerce sera modifiée.	Avis technique suivi
		A noter enfin que l'OAP indique que le PADD fixe comme orientation de permettre la création d'un nouveau commerce de proximité en entrée de ville sur la commune du Fossat, alors que cette orientation ne figure pas dans le PADD.	L'orientation sera modifiée.	Avis technique suivi
		Il est recommandé d'établir 2 secteurs pour différencier la zone commerciale de Marvielle de la déchetterie qui pourrait se voir attribuer un secteur UE.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Des activités de garage et de menuiserie situées en entrée Nord du Mas d'Azil sur la RD119 au lieu-dit Clarète ne sont pas prises en compte dans le règlement graphique et sont en secteur agricole.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Intégration de l'ensemble des cellules commerciales de l'espace attenant au supermarché Carréfour (notamment magasin coupes couleurs) et proposition de bascule du zonage UP en zonage UXC sur les parcelles 3400 et 3242 pour une cohérence de zonage en vue de limiter les conflits d'usages	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Intégration de la station-service à l'est de la zone (parcelles 726 et 727)	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Intégration du « pan coupé » au sud-ouest de la zone pour tenir compte de la propriété de Carréfour (parcelle 3207)	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Il est recommandé d'intégrer au zonage UX le bâtiment de bureaux propriété de la CAPLA actuellement en zonage UP à l'ouest de la zone.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Dans le projet arrêté de PLUI, les locaux de la communauté de communes Arize Lèze situés au Fossat ne sont pas pris en compte dans le document graphique et figurent en zone agricole. Il est préconisé la création d'un zonage UE ou UX.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Zonage à adapter pour tenir compte d'une activité de transport existante à Sabarat	En raison de la présence du risque inondation et de l'absence de bâtiment sur ce secteur, la zone est laissée en l'état.	Avis technique suivi
		Le périmètre du secteur UX pourrait être étendu pour tenir compte des activités présentes de l'autre côté de la RD 14 (activités de menuiserie, de garage et d'élagage) qui sont actuellement en secteur agricole au Carla Bayle.	Le zonage sera modifié.	Avis technique suivi
		Il serait intéressant pour la collectivité de mobiliser un autre levier d'action visant à la redynamisation commerciale, avec la mise en place de périmètre(s) de sauvegarde du commerce et de l'artisanat qui donne la faculté à la collectivité, de faire jouer le droit de préemption sur les baux et les fonds artisanaux et commerciaux, et sur les terrains dédiés à l'accueil d'équipements commerciaux entre 300 et 1 000m ²	La collectivité prend acte.	Avis technique suivi

SMDEA

18/05/2024

Remarques sur le projet

Statut de la remarque	Pièce du PLUi concernée	Synthèse des Remarques formulées / Modifications demandées	Propositions techniques de réponses	Choix/validation de la collectivité
Remarques	Notice assainissement	<p>Le SMDEA souhaite vous alerter sur les difficultés que peuvent rencontrer les aménageurs pour la réalisation de l'assainissement individuel quand le sol en place au droit du projet ne permet pas l'évacuation des eaux traitées.</p>	La collectivité prend acte.	Avis technique suivi
	Notice assainissement	<p>Le SMDEA souhaite mettre à jour les zonages d'assainissement de trois communes et mener les enquêtes publiques conjointement avec le PLUi : Castéras, Mas-d'Azil et Carla-Bayle</p>	La collectivité prend acte.	Avis technique suivi
	Notice assainissement	<p>La délibération du SMDEA N°2321 du 22 février 2021 précise que le budget du Syndicat a vocation à financer des 3 investissements structurants, mais ne peut supporter à lui seul l'urbanisation des communes adhérentes.</p> <p>Par conséquent, les extensions de réseaux principalement d'opérations d'urbanisme dont l'initiative n'émane pas du SMDEA, devront être supportées par les propriétaires des terrains concernés ou les constructeurs ou les pétitionnaires, et à défaut, par la collectivité compétente en matière d'urbanisme, mais en aucun cas par le SMDEA.</p> <p>Par extension, on entend à la fois le prolongement d'un réseau et/ou le renforcement de tronçons existants pour répondre aux besoins de nouveaux usagers.</p>	La collectivité prend acte.	Avis technique suivi

ANNEXE 5

Note d'analyse des OAP sectorielles par la commission d'enquête

Analyse des OAP HABITAT par la commission d'enquête

Rappel des objectifs fixés par le PADD :

- Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles ;
- Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants ;
- Intégrer les enjeux de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette avec une dynamique de production de logements maîtrisée, raisonnée et planifiée par une plus grande optimisation du foncier ;
- Respecter la densité moyenne de 15 logements/ha pour les communes «centres» avec des parcelles de 500 m² environ ;
- Respecter la densité moyenne de 12 logements/ha pour les communes «bourgs» avec des parcelles des 800 m² environ ;
- Respecter la densité moyenne de 8 logements/ha pour les communes «villages» avec des parcelles de 1000 m² environ.

ARTIGAT :

Inconvénients :

L'OAP est située trop loin du centre bourg, en dehors de l'aire urbaine. Son découpage est anarchique, il mange l'espace foncier agricole de la plaine. Il s'agit d'une urbanisation en habitat pavillonnaire le long des voies de circulation, type d'urbanisation peu propice à la production urbaine. Les liaisons au sein de l'OAP ne pourront pas être mutualisés, avec un impact direct sur la dépense foncière. Toutes les sorties s'effectueront sur la voie de desserte.

Cette OAP pourra respecter les objectifs de densité du PADD, mais ne contribuera pas à ses autres objectifs.

D'autres sites étaient nettement plus favorables sur le territoire communal.

Avantages :

La préservation des alignements d'arbres et des haies bocagères qui longent les limites Nord du secteur.

CAMPAGNE SUR ARIZE :

Avantages :

L'OAP vient conforter en deuxième ligne l'urbanisation le long de la voie. Elle est située à environ 500 mètres du centre-bourg et respectera la densité de 3 à 5 logements attendus.

L'accent est mis sur l'implantation de haies et d'espaces plantées qui assureront la

frontière physique avec l'espace agricole.

CARLA-BAYLE :

Inconvénients :

Les deux OAP proposés sont très éloignés du centre-bourg. Il s'agit d'une urbanisation linéaire le long des crêtes avec un fort impact visuel. Il n'est pas proposé de diversité de typologie d'habitat les OAP étant exclusivement dédiées à de l'habitat pavillonnaire.

Avantages :

L'implantation de haies bocagères et de jardins privés/espaces verts. Le respect de la densité de logements au sein de deux OAP. Les parcelles sont situées en dehors des zones à risques.

CASTERAS :

Avantages :

L'OAP est idéalement bien située en limite de voie, venant conforter le tissu dense du village.

La préservation des haies bocagères existantes, des arbres en sud du site et du bosquet situé en partie centrale. Le respect de la densité de 3 à 5 logements attendus dans le PADD.

Inconvénients :

Compte tenu de la faible densité du village et de la morphologie du site, on peut s'interroger sur l'offre proposée en logements à des nouveaux habitants.

L'accès aux parcelles agricoles peut créer des nuisances et une cohabitation difficile entre deux types d'usagers.

CASTEX :

Avantages :

L'OAP est idéalement bien située en limite de voie, venant conforter le tissu dense du village. Les prescriptions architecturales (ligne de faîtage) préserveront l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

Le respect de la densité de 2 à 4 logements attendus dans le PADD.

La préservation de la haie bocagères existante en limite Sud et des éléments végétaux se trouvant en limite Nord.

DAUMAZAN SUR ARIZE :

Avantages :

Située entre deux zones d'urbanisation et à moins de 600 mètres du village. L'OAP est bordée par deux chemins d'accès ; l'un par la RD 19A et l'autre par le chemin de Montbrun. A proximité des commerces et des équipements publics, elle offre une diversité de typologie de logements dont 50% de logement social avec une densité de 25 à 30 logements attendus.

La préservation des haies et des alignements d'arbres existants seront conservés et renforcés. Le tissu urbain paraît très aéré.

Inconvénients :

L'apport très important de logement neuf, malgré un phasage en deux temps, pourra saturer l'offre sur la commune et restreindre indirectement la densification sur des dents creuses.

DUFORT :

Inconvénients :

L'OAP proposée est très éloignée du centre-bourg. Il s'agit d'une urbanisation très linéaire le long de la voie de circulation avec un fort impact visuel. Il n'est pas présenté de diversité de typologie d'habitat, essentiellement dévolues à de l'habitat pavillonnaire. Les deux villas mitoyennes à l'OAP n'ont pas été répertoriées sur le règlement graphique.

Avantages :

Le respect de la densité de 2 à 4 logements attendus dans le PADD.

La mise en place de végétalisation en bordure de voie et limite physique avec l'espace agricole.

LA BASTIDE -DE-BESPLAS :

Avantages :

L'OAP vient créer une liaison entre un équipement communal et le centre du village facilement identifiable par une urbanisation très dense, le reste de la commune se caractérise par de l'habitat dispersé et diffus.

La création d'un espace tampon végétal en bordure de voie pour assurer le recul nécessaire à l'implantation de l'habitat;

La réserve de l'espace foncier situé au Nord de l'OAP est dédié à un équipement public nécessaire qui jouxte le cimetière.

Le respect de la densité de 6 à 8 logements attendus dans le PADD.

Le terrain est une propriété communale.

Inconvénients :

La zone au Sud de l'OAP est classée en zone rouge du PPR risque d'inondation.

LE FOSSAT :

Avantages :

La volonté de créer un écoquartier avec des usages mixtes. D'assurer une densité de 30 à 35 logements sur la parcelle.

Des typologies d'habitat diversifiées et de qualité car respectant les prescriptions architecturales du bâti. Un ensemble d'organisation très aéré permettant les liaisons douces au sein de l'OAP et de reconnexion avec le bâti existant mitoyen de la zone.

La préservation et le renforcement des espaces plantés.

Inconvénients :

L'OAP est située en dehors de l'aire urbaine du village. Sa surface foncière est importante malgré un phasage en deux temps. La commune aurait pu privilégier les dents creuses, la densification au centre du village et sur le parcellaire existant.

Le ruisseau du Carol longe la limite Sud-Ouest de l'OAP; classé en zone rouge à risque de crue torrentielle dans le PPR de la commune.

LE MAS D'AZIL :

La commune se caractérise par 3 OAP sur son territoire communal :

OAP N°11 :

Inconvénients :

Un linéaire de 15 à 20 logements implantés en bordure de voie avec une typologie unique de maisons individuelles. Les accès donnent directement sur la voie principale et malgré des espaces plantés pour atténuer l'aspect très linéaire de cette urbanisation. Cela peut porter atteinte à la sécurité des véhicules sortant de l'OAP sur la voie principale. Le secteur est classé zone bleue à risque de glissement de terrain dans le PPR.

La zone sera placée en secteur d'assainissement collectif par le SMDEA mais n'est desservie par un collecteur d'eaux usées qu'en son extrémité.

Cette OAP ne le permet pas d'atteindre les trois premiers objectifs énoncés dans le PADD du PLUi Arize-Lèze.

Le territoire communal offre en milieu urbain de nombreuses opportunités de densification sur des dents creuses ou en densification de parcellaires existants sans nécessité de consommer du foncier agricole.

OAP N°12 :

Avantages :

L'OAP est située à moins de 200 mètres du centre bourg et accueille un équipement

d'intérêt général dédié à l'accueil des seniors. Le projet propose une diversité de l'offre d'habitat, une mixité intéressante de population (âgées et primo-accédant).

Les accès à la zone ont été étudiés ainsi que les liaisons avec l'existant. Ils ont fait l'objet qu'une acquisition foncière par la commune. Les espaces plantés et les prescriptions architecturales si elles sont respectées assureront à l'ensemble foncier une plus-value pour le village.

OAP N°13 :

Avantages :

La mixité de l'environnement urbain appelle à une étude approfondie et fine de cette OAP N°13. On constate que le bureau d'étude a intégré les contraintes existantes et a proposé un schéma d'ensemble de qualité préservant des usages mixtes (associations, artisanats, musée et logements) et de la densité urbaine (3 niveaux). Cette friche est un exemple de réhabilitation des espaces fonciers qu'il faudra mettre en œuvre dans le futur.

Compte tenu du potentiel communal important en densification et mutation de son parcellaire urbain, la commune devrait réfléchir à une autre répartition des surfaces constructibles.

Les OAP N°12 et N°13 répondent correctement aux enjeux et aux objectifs du PADD. L'OAP N°11 peut faire l'objet d'un report ultérieur d'ouverture à l'urbanisation sans bouleverser les objectifs communaux.

LES BORDES SUR ARIZE :

L'OAP est proposée à environ 300 mètres du village, en bordure de l'Arize, sur un terrain en pente. La zone n'a pas de cohérence urbaine, elle est entourée par un bâtiment communal de stockage, le cimetière et de l'habitat pavillonnaire diffus.

Ces éléments de bâti permettent difficilement d'avoir un point d'accroche pour développer un ensemble urbain cohérent, car ils sont tous de fonction et d'usage différent.

Le CAUE propose deux schémas d'aménagement.

Les deux propositions prennent bien en compte la préservation des espaces plantés et des habitations existantes en créant des espaces de respiration (verts) entre l'urbanisation existante et future pour recentrer la densification au cœur de l'OAP.

La densité proposée de 6 à 8 logements respecte les objectifs du PADD.

L'espace planté existant au Sud pourrait être un élément de continuité végétale avec la partie Est plus dense et plus boisée. Il est important de préserver et d'accentuer l'intimité des habitations existantes par des espaces verts en pourtour de zone.

La morphologie du terrain est une contrainte pour insérer de façon harmonieuse la volumétrie des futures habitations et des lignes de faitage. Pour éviter l'effet répétitif et linéaire des futures constructions, le changement de volumétrie comme dans le cas n°1

du CAUE (Faîtages dans le sens de la pente ou perpendiculaires) est suggéré pour limiter la monotonie des implantations (modification des formes urbaines). Un effort serait apprécié dans la recherche d'une qualité architecturale esthétique (couleurs, détails constructifs) ou volumétrique pour assurer la pérennité de l'ensemble foncier et son appropriation par les futurs propriétaires.

Le chapitre 3 du dossier PLUI Arize-Lèze propose des schémas et des typologies pour l'amélioration du cadre de vie et la qualité urbaine.

L'implantation d'une aire de stationnement pour véhicules en sens unique dans l'étude n°2 du CAUE conduirait à des nuisances sonores pour le bâtiment existant en limite de zone et provoquer le stationnement intempestif de véhicules n'appartenant pas à l'ensemble foncier. Comme évoqué dans le rapport d'analyse des observations du public, la maison riveraine pourrait être protégée par une nouvelle construction en limite séparative.

LEZAT SUR LEZE :

Deux OAP sont inscrites sur le territoire communal :

OAP N°15:

Avantages :

Cette future zone est située dans une zone d'habitat pavillonnaire. Elle est bordée par le ruisseau du Rosé à 700 mètres de la Lèze.

La partie Nord est classée en zone bleue à risque de glissement de terrain du PPR. Par conséquence, la partie Nord de la zone sera en zonage NJ donc inconstructible.

Les équipements publics scolaires sont présents à proximité de l'OAP. Les futures habitations pourront être de plein pied ou à étage ce qui permet une typologie variée, et les espaces verts présents seront confortés et conservés. La densité est respectée avec 15 à 20 logements.

De plus, la partie jardin devra accueillir des équipements publics qui garantissent aux futurs utilisateurs la convivialité et la visibilité de cet espace social. Il est primordial que cet espace vert devienne un atout pour le quartier et ses habitants.

OAP N°16:

L'OAP est un espace déjà artificialisé occupé en partie par une friche industrielle en déshérence. L'enjeu est la requalification d'un espace urbain en accord avec les objectifs du PADD du PLUi Arize-Lèze. Le quartier est composé de terrains agricoles, d'équipements sportifs privés, d'habitat individuel et de collectif R+1. Un dépôt de Permis de Construire fige la zone Est par un lotissement classique de 6 logements. Le secteur est soumis au Nord-Ouest par une zone rouge à risque de crue torrentielles et zone bleue sur le reste du secteur.

Avantages :

On observe une diversité de typologie de logements, mitoyen dense, intermédiaire

locatif, jusqu'au R+2. Une mixité également d'usages entre logements et commerces. Plusieurs liaisons traversent la zone et assurent la connexion entre les voies douces et de circulation. La création d'un espace public au centre de l'OAP est bienvenue. Les espaces verts existants sont préservés et conservés. La réhabilitation des bâtiments existants leur permettra une nouvelle affectation. Le bilan est conforme aux attendus du PADD.

PAILHES :

L'OAP est en continuité du tissu urbain existant. Elle est soumise à des contraintes très fortes, la majeure partie du site étant classée en zone rouge à risque de crue torrentielle du PPR. Malgré son emprise conséquente, la zone ne pourra accueillir que 6 à 8 logements démontables (habitat léger).

Cette parcelle accueille de l'habitat léger irrégulier et des zones cultivées. La collectivité souhaite à travers cette OAP initier une résorption de l'habitat illégal.

SAINT-YBARS :

Trois OAP sont inscrites sur le territoire communal :

Elles sont situées en dehors de l'aire urbaine du village et positionnées en extension urbaine.

OAP N°18 et OAP N°20 :

Inconvénients :

Il s'agit d'extensions de zones, d'une urbanisation le long des voies de circulation en limite de crêtes caractérisée sur un terrain en pente avec Implantation d'un l'habitat pavillonnaire.

L'OAP sera constitué par 3 à 5 logements. Des prescriptions architecturales permettront d'insérer ces nouveaux pavillons dans l'environnement existants mais avec un succès limité.

Avantages :

La préservation des espaces verts (mare compris) sera confortée et l'accès à la parcelle mutualisé.

OAP N°19 :

Inconvénients :

Il s'agit d'une extension de zone, d'une urbanisation le long des voies de circulation en limite de crêtes caractérisée par un dénivelé important. L'habitat proposé sera uniquement composé par de l'habitat pavillonnaire unique de plain-pied et R+1.

L'OAP sera constituée par 11 à 13 logements. Des prescriptions architecturales

permettront d'insérer ces nouveaux pavillons dans l'environnement existant mais s'inséreront en limite de crête avec difficulté.

Avantages :

La préservation des espaces verts sera confortée et l'accès à la parcelle mutualisé. De plus, une voie intermédiaire sera créée au sein de la parcelle.

SAINTE -SUZANNE :

L'OAP est située en extension de zones urbaines en dehors du village, mitoyenne de la zone UD.

Inconvénients :

Éloignée du centre du village d'environ 1,5 kilomètre, elle permet d'accueillir 7 à 9 logements d'habitations individuelles donc pas de mixité.

Avantages :

La zone sera entièrement bordée des haies arbustives permettant la liaison avec l'espace foncier agricole. L'espace boisé existant au Nord-Ouest sera préservé et conforté. L'accès sur la parcelle est existant et une nouvelle voirie intérieure sera créée.

THOUARS SUR ARIZE :

OAP N°22:

Inconvénients :

Elle s'insère en extension d'une zone urbaine d'habitat pavillonnaire limitée. La densité est de 3 à 5 logements sur la parcelle en d'habitat individuel. Pas de mixité.

Avantages :

Des prescriptions architecturales permettront une meilleure insertion dans l'environnement existant. Les espaces verts seront implantées afin d'assurer la liaison avec l'espace agricole.

OAP N°23 :

Avantages :

Un recul de 6 mètres sera nécessaire par rapport à la voie principale D628 pour réduire les nuisances sonores. Une voie de desserte verra le jour au sein de la zone. Le stationnement des véhicules se fera majoritairement en entrée de l'unité foncière. Des haies arbustives seront plantées pour limiter l'impact des nouvelles constructions. Le reste des espaces verts sera planté et conforté sur le pourtour de la limite de zone

y compris en bordure de la voie principale.

Inconvénients :

L'OAP est peut accueillir 6 à 8 logements, type habitat individuel sur une parcelle en légère pente. Pas de mixité.

VILLENEUVE DU LATOU :

Avantages :

L'implantation des futures constructions sera en recul de 8 mètres par rapport à la voie principale pour éviter les nuisances sonores et un l'accès direct sur la voie. L'accès sera mutualisé.

Un talus marqué la frontière physique entre entre la voie et la parcelle. Il sera arboré. Cela limite l'impact visuel et l'intégra des nouvelles constructions à l'environnement agricole.

Inconvénients :

L'OAP est située dans la zone foncière agricole. Il s'agit d'une extension de l'urbanisation en limite de voie à moins de 200 mètres du village.

La parcelle accueillera 3 à 5 logements, de type pavillonnaire.

La barrière végétale en bordure de voie peut restreindre le champ visuel sur la voie principale lors d'une opération de sortie de véhicule.

ANNEXE 6

Consultation des propriétaires des monuments historiques par la
commission d'enquête, courrier du 20 août 2024.

Le Président de la commission d'enquête PLUi et PDA

Communauté de communes Arize Lèze,
Route de Foix
09130 LE FOSSAT

Monsieur
09... ..

Le Fossat, 20 août 2024

Objet : Consultation des propriétaires dans le cadre de la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) d'un Monument Historique – *Château et chapelle de Pailhès – Commune de Pailhès*.

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire d'un immeuble classé Monument Historique qui fait l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour du monument.

Par délibération du 28 septembre 2023, le conseil de communauté de la Communauté de Commune Arize-Lèze (CCAL), autorité compétente en matière d'urbanisme, a approuvé le projet d'un nouveau Périmètre Délimité des Abords de votre immeuble.

La servitude d'utilité publique définie selon ce nouveau périmètre voulu plus adapté aux enjeux du site et à ses covisibilités, viendra en substitution des abords « rayon des 500 mètres » actuels du monument historique dont vous êtes propriétaire.

L'Architecte des bâtiments de France de l'Ariège a travaillé conjointement avec la collectivité, et a émis un avis favorable à ce projet de PDA.

Pour rappel, les articles L621-30, L621-31 et R621-92 à R621-95 du Code du patrimoine réglementent la création de PDA. Extraits :

L621-30 : « Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. »

R621-93 : (...) Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, le président de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

(...) Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Vous trouverez annexé au présent courrier le projet de PDA. Conformément à l'art. R.621-93 du Code du Patrimoine, je vous saurai gré de bien vouloir me faire connaître votre avis sur ce projet de modification du périmètre des abords de monument historique.

Votre avis est à adresser :

- Dès à présent, par courrier à mon attention au siège de la CCAL, à l'adresse indiquée en entête,
- Ou, après ouverture de l'enquête publique le 23 septembre prochain, et jusqu'au 24 octobre 2024 à 17h00 au plus tard, par courriel à l'adresse plui-arize-leze@mail.registre-numerique.fr

Je vous invite par ailleurs à consulter le dossier complet d'enquête publique à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/plui-arize-leze>

Le président de la commission d'enquête

Jean-René ODIER

PJ : projet de PDA.

ANNEXE 7

Procès-verbal de synthèse des observations du public.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PROCES-VERBAL de SYNTHÈSE des

OBSERVATIONS RECUES

Concernant l'enquête publique unique ayant pour objet :

- la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Arize (opposable) avec extension à la partie Lèze suite à la modification du périmètre de l'EPCI,
- l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne,
- la révision des zonages d'assainissement des communes du Mas d'Azil, du Carla Bayle et de Castéras,
- l'élaboration des périmètres délimités des abords pour les sept communes concernées (Daumazan sur Arize, Fornex, le Mas d'Azil, Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et Saint Ybars) .

Tenue du 23 septembre au 24 octobre 2024

COMMISSION D'ENQUETE :

Jean René ODIER, président

Alexandra RALUY, membre

Christian LOPEZ, membre

Nombre de pages : 47

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	4
RAPPEL DE LA PROCEDURE	5
COMPOSITION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
NUMEROTATION DES OBSERVATIONS	7
DECOMPTE DES OBSERVATIONS REÇUES	7
DECOMPTE GENERAL :	7
OBSERVATIONS REÇUES SELON LA COMMUNE CONCERNEE	8
OBSERVATIONS REÇUES SELON LE THEME CONCERNE	9
1. ARTIGAT	11
2. CAMARADE	15
3. CAMPAGNE SUR ARIZE	16
4. CARLA BAYLE	16
5. CASTERAS	20
6. CASTEX	20
7. DAUMAZAN SUR ARIZE	20
8. DURFORT	23
9. FORNEX	25
10. GABRE	25
11. LA BASTIDE DE BESPLAS	26
12. LANOUX	26
13. LE FOSSAT	26
14. LE MAS D'AZIL	31
15. LES BORDES SUR ARIZE	34
16. LEZAT SUR LEZE	35
17. LOUBAUT	38
18. MERAS	38
19. MONESPLE	38
20. MONTFA	38
21. PAILHES	39

22.	SABARAT	41
23.	SAINT-YBARS	42
24.	SAINTE – SUZANNE	43
25.	SIEURAS	44
26.	THOUARS SUR ARIZE	44
27.	VILLENEUVE DU LATOU	44
	QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :	45

Préambule

Par décision N° E24000085 / 31 du 24 juin 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné comme suit la commission d'enquête :

- Jean René Odier, président de la commission d'enquête,
- Alexandra Raluy,
- Christian Lopez.

Par décision modificative du 22 juillet 2024, sur demande de la CCAL datée du 4 juillet 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a élargi à l'abrogations des cartes communales existantes et précisé comme suit le périmètre de l'enquête publique unique préalable à « *La révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal, la révision des zonages assainissement des communes de Castéras, Carla-Bayle et le Mas-d'Azil , l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques pour les communes suivantes : Daumazan-sur-Arize, Fornex, Lézat-sur-Lèze, le Mas-d'Azil, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars, et l'abrogation des cartes communales de Durfort, Sieuras, Pailhès et Sainte-Suzanne* », sur le territoire de la communauté de communes Arize Lèze.

L'enquête s'est déroulée du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024.

L'article R123-18 du Code de l'Environnement stipule :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. (...) »

Le présent Procès-Verbal de synthèse est établi dans ce cadre. Il comporte :

- Les observations du public recueillies en cours d'enquête, pouvant faire l'objet de demandes de précisions ou de positions adressées au porteur de projet par la commission d'enquête,
- Les questions ou demandes de précision adressées en propre par la commission d'enquête au porteur de projet.

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, « Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Rappel de la procédure

Durant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations, propositions ou contre-propositions :

- sur le registre numérique librement accessible à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/plui-arize-leze>
- par courriel adressé à l'adresse : plui-arize-leze@mail.registre-numerique.fr
- par courrier à l'attention du Président de la commission d'enquête PLUi Arize Lèze, adressé au siège de de la Communauté de communes Arize Lèze, route de Foix – 09130 LE FOSSAT
- sur les registres à feuillets non mobiles ouverts à cet effet au siège de la communauté de communes Arize Lèze et dans les mairies du Fossat, du Lézat, de Daumazan sur Arize et du Mas d'Azil, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Dix-neuf permanences pour accueillir le public et recevoir ses questions et observations ont été assurées dans chacune des quatre polarités du territoire et dans les principaux bourgs :

A la mairie de Lézat sur Lèze :

- le vendredi 27 septembre 9h00 à 12h00
- le mercredi 16 octobre 14h00 à 17h00
- le jeudi 24 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie de Saint Ybars :

- Le samedi 5 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie de Sainte Suzanne :

- Le mercredi 16 octobre 9h00 à 12h00

Au siège de la Communauté de communes Arize Lèze au Fossat

- Le mardi 8 octobre 14h00 à 17h00
- Le mercredi 16 octobre 09h00 à 12h00
- Le jeudi 24 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie d'Artigat :

- Le samedi 5 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie du Carla-Bayle :

- Le samedi 12 octobre 9h30 à 12h00

A la mairie du Pailhès :

- Le mardi 8 octobre 8h30 à 12h30

A la mairie des Bordes sur Arize :

- Le vendredi 11 octobre 14h00 à 17h00

A la mairie de Sabarat :

- Le mercredi 9 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie du Mas d'Azil :

- Le vendredi 27 septembre 14h00 à 17h00
- Le mercredi 9 octobre 14h00 à 17h00
- Le samedi 19 octobre 9h00 à 12h00

A la mairie de Daumazan sur Arize :

- Le mardi 24 septembre 9h00 à 12h00
- Le mardi 8 octobre 9h00 à 12h00
- Le jeudi 24 octobre 9h00 à 12h00.

Les permanences se sont bien déroulées, sans incident à signaler.

La permanence du 24 septembre à Daumazan a dû être ouverte avec retard, semble t'il sans incidences sur l'accueil du public.

Composition du Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique

Le Procès Verbal de synthèse se compose de deux documents complémentaires et indissociables:

- **La présente synthèse des observations reçues par les commissaires enquêteurs** oralement lors des permanences, déposées sur l'un des quatre registres papier, ou parvenues par courrier ou déposées dans les lieux d'enquête et annexées aux registres papier.
Pour permettre à la CCAL d'anticiper ses analyses et réponses, une première version provisoire et - par la force du calendrier – encore incomplète, lui a été communiquée le mardi 15/10/2024.
La présente synthèse présente également les totaux récapitulatifs des consultations du dossier et des observations reçues, ainsi que les principales statistiques : observations selon la commune concernée, ou selon le thème concerné.
- **Le rapport de clôture du Registre Numérique**, registre clos de façon automatique à la clôture de l'enquête publique le 24 /10/2024, et édité par la commission d'enquête le 26/10/2024.
La CCAL, qui a commandé la prestation de registre dématérialisé, a eu accès à ces observations en temps réel.
Ces observations peuvent faire doublon avec les observations recueillies lors des permanences. Dans la mesure du possible, ces doublons ont été mentionnés dans la présente synthèse.

Trois observations du registre numérique ont été modérées, et en pratique placées hors publication : un message publicitaire automatique en allemand émis semble t'il depuis la Roumanie, et deux contributions transmises par erreur par la commune du Mas d'Azil qui les a immédiatement rappelées.

Numérotation des observations

Les observations du Registre Numérique sont classées par numéro d'ordre par le système informatique, selon deux types.

@ : Observation reçue sur le Registre dématérialisé

E : Observation reçue sur la boîte mail associée au registre dématérialisé.

C : **C**ourrier reçu au siège de l'enquête : numérotation attribuée par le secrétariat de la CCAL, avant annexion au Registre papier.

Les contributions reçues sur les registres papier, ainsi que les documents remis en mains propres lors des permanences et annexés aux registres, sont numérotés comme suit :

CL (Registre **L**ézat) : CL1, CL2, etc ..

CF (Registre **F**ossat)

CD (Registre **D**aumazan)

CM (Registre **M**as d'Azil)

Les contributions reçues en permanence par les CE sont numérotées comme suit :

PA (**P**ermanence A Raluy) : PA1, PA2, etc ...

PC (**P**ermanence C Lopez) : PC1, PC2, etc ..

PJ (**P**ermanence JR Odier) : PJ1, PJ2, ...

Décompte des observations reçues

Décompte général :

Décomptées par commune, 364 observations ont été reçues, doublons inclus.

Décomptées par thème, 406 observations ont été reçues, doublons inclus.

La moitié des observations provient du Régistre Numérique, qui a par contre été utilisé pour la quasi-totalité des consultations.

Aux dire des secrétariats des sites d'enquête, la consultation des dossiers papier en dehors des permanences des commissaires enquêteurs a été quasi nulle.

Le Registre Numérique a enregistré 508 visiteurs différents, qui ont cumulé 1154 visites.

1453 documents ont été vus, et 1694 téléchargés.

Observations reçues selon la commune concernée

Plusieurs communes pouvant être concernées par une observation, le total de ces observations par commune peut excéder le total des observations reçues.

Les doublons sont fréquents, le public ayant souvent utilisé plusieurs canaux d'expression différents pour une même demande. La commission d'enquête n'a pas cherché à les supprimer, pour deux raisons :

- Assurer la traçabilité de toutes les observations reçues,
- Respecter les différences d'expression du public selon le canal utilisé.

Commune	Registre numérique Nombre de contributions	de Permanences de Registres papier de Nombre de contributions	et TOTAL brut par commune
Artigat	6	22	28
Camarade	4	4	8
Campagne-sur-Arize	3	3	6
Carla-Bayle	16	20	36
Casteras	0	0	0
Castex	2	2	4
Daumazan-sur-Arize	13	18	31
Durfort	1	7	8
Fornex	3	0	3
Gabre	2	7	9
La Basride-de-Besplas	7	1	8
Lanoux	0	2	2
Le Fossat	21	22	43
Le Mas-d'Azil	35	23	58
Les Bordes-sur-Arize	10	7	17
Lézat-sur-Lèze	7	19	26
Loubaut	0	0	0
Méras	0	0	0
Monesple	0	0	0
Montfa	2	0	2
Pailhès	13	12	25
Sabarat	4	8	12
Saint Ybars	0	7	7
Sainte Suzanne	0	2	2

Sieuras	0	0	0
Thouars-sur-Arize	1	2	3
Villeneuve du Latou	0	0	0
			0
Sans affectation communale	22	4	26
			0
	172	192	364

Observations reçues selon le thème concerné

Plusieurs thèmes pouvant être concernés par une observation, le total de ces observations excède le total des observations reçues.

Comme pour les observations par communes, le décompte ci-après comporte de fréquents doublons entre les divers moyens d'expression offerts au public.

Thème	Registre numérique Nombre de contributions	Permanences et Registres papier Nombre de contributions	TOTAL brut par thème
Procédure Concertation Information	3		3
PLUi Constructibilité parcelle et zonage	85	114	199
PLUi Habitat et mobilité	22	11	33
Environnement, Trame verte et bleue, Biodiversité	9	0	9
PLUi Paysages	5	0	5
Energies renouvelables	21	7	28
PLUi Economie et Tourisme	23	3	26
Revitalisation, emplacements réservés, règlement, changement de destination	36	39	75
Cartes communales	2	0	2
Zonages d'assainissement	1	0	1
Périmètres délimités des abords	2	0	2
Autres ou hors sujet	2	21	23
			0
	211	195	406

Les observations concernent pour les 2/3 d'entre elles des demandes individuelles concernant la constructibilité d'une parcelle, le classement agricole des terres cultivées, ou le changement de destination d'un bâtiment à prévoir au Règlement.

Les observations de portée générale ou visant l'intérêt général sont moins nombreuses mais néanmoins significatives.

La politique d'aménagement territorial, l'aménagement urbain, la politique de la ville, sont fréquemment citées par les personnes publiques associées mais ne font l'objet de quasiment aucune remarque explicite de la part du public, à l'exception de quelques remarques sur la définition de certaines OAP et à l'exception de demandes individuelles diverses, observations retracées dans le PV de synthèse.

La politique de soutien à l'économie agricole a généré un nombre important (une vingtaine, doublons inclus) de demandes de reclassement en zone agricole A de parcelles cultivées classées en zone naturelle N, pour pouvoir faire bénéficier les exploitations des diverses souplesses prévues au Règlement écrit pour les aménagements ruraux, les hébergements touristiques, les locaux d'exploitation ou les locaux de conditionnement et vente des produits de l'exploitation. Ces demandes sont particulièrement importantes sur la commune de Daumazan, où la protection des milieux naturels (anciennes terres agricoles le plus souvent) semble avoir primé sur le soutien à un renouveau paysan.

Il est également possible, de façon marginale, que des exploitants aient craint qu'un classement en N puisse avoir un impact défavorable sur leurs déclarations PAC ou MSA, alors que celles-ci ne dépendent pas du droit du sol applicable.

La politique en matière de tourisme n'est abordée qu'au travers d'une demande de constructibilité plus grande en bordure de lac au Carla Bayle, exprimée au nom des copropriétaires du village-vacances actuel, et à l'inverse d'une remarque critique contre le projet de bungalows touristiques à proximité du lac du Mas d'Azil (OAP 27).

La politique de l'habitat n'a été abordée qu'au travers de l'habitat alternatif démontable (yourtes, cabanes, ...). Une vingtaine observations regrettent la quasi-absence de secteurs STECAL permettant l'implantation de ce type d'habitat en zone agricole ou naturelle. Deux associations demandent la création de zones à urbaniser permettant la consolidation des situations actuelles.

La seule zone dédiée à ce type d'habitat, à Pailhès (OAP n°17), est par contre contestée par quelques riverains, de même que les prémices d'une progressive cabanisation du territoire.

La recherche d'une densification des zones bâties et des nouvelles opérations n'est pas un objet de débat et n'est évoquée que par de très rares contributions, qui le plus souvent en admettent le principe.

Un nombre significatif de remarques de particuliers, d'élus ou de deux comités de défense locaux contestent les choix effectués ou envisagés pour l'installation de parcs

photovoltaïques au sol, notamment à Daumazan compte tenu de la dimension du projet d'ensemble (40 ha), et sur le lac de Mondely à Gabre dont la valeur paysagère et d'agrément serait mise à mal par la couverture du lac avec du photovoltaïque flottant.

L'absence de retours d'expérience valides génère aussi des craintes concernant le maintien d'un bon état écologique du lac, ainsi que concernant le bien-être animal sous panneaux photovoltaïques, certains auteurs estimant que le bétail serait plus sensible que les humains aux ondes électromagnétiques issues des panneaux solaires.

A l'inverse, les professionnels du secteur des énergies renouvelables, ainsi qu'un exploitant agricole, soulignent l'insuffisante justification des mesures restrictives retenues au PLUi pour limiter le développement des centrales photovoltaïques, voire même leur inadéquation dans les zones de développement d'énergie photovoltaïque où les surfaces de construction autorisées ne permettent pas l'installation des postes de raccordement ou de livraison.

Le projet de création d'un supermarché Carrefour au Fossat fait l'objet de remarques individuelles et associatives critiques, voire même d'une contre-proposition conduisant à son implantation au sein du bourg et à une réduction de son dimensionnement. Les commerçants du Fossat ne se sont pas exprimés, sauf probablement au travers de la voix critique de la CCI. L'existence d'un permis de construire en cours de régularisation et de consolidation mettra sans doute fin à la discussion, mais la CCAL aurait tort de s'abstenir d'en analyser les conséquences sur les commerces et les services locaux, tant ce projet d'un impact économique important à l'échelle de la commune paraît s'éloigner de la politique de la CCAL de revitalisation des centres bourgs.

Quelques demandes concernent enfin la planification d'un réseau cyclable sur le territoire.

Les objets connexes de l'enquête publique unique (cartes communales, zonages d'assainissements ou délimitation des périmètres des abords des monuments historiques), ne font l'objet que de quelques remarques.

Les observations reçues en permanence, ou par dépôt d'une contribution sur les registres papier, sont retracées ci-après, par commune. Les observations reçues sur le Registre Numérique font l'objet d'un document distinct.

1. Artigat

Observation PJ 10 : monsieur Soula

Constata avec satisfaction que ses parcelles OC 1113 et OB 0179 sont constructibles, en zone UC.

Observation PJ 32 : Mme Sans, conseillère municipale

Signale qu'une grande enclave agricole existe au sein des zones urbanisées au nord du village, à l'ouest de la zone UP : secteur des parcelles B1, 2, 1918 et 1860. Il est regrettable que ce tènement situé dans le village ne soit pas constructible.

Elle rejette la question d'un arbitrage entre ce secteur et la zone AU1 actuellement prévue au PLUi.

Observation PJ 33 : M Lagarde, pour sa mère Ginette Lagarde

Sa parcelle 213 de 2753 m² est classée en zone A, alors qu'elle est contigüe à la zone Up qui longe la route de Toulouse au Nord du village, bordée de maisons sur deux côtés.

Ce secteur a perdu toute vocation agricole, le foin n'y est même plus fauché.

Il demande une constructibilité permettant de construire trois maisons sur des lots d'environ 800 m².

Observation PA1: SCI FUSTIE

Conteste le zonage des parcelles N°70-71

Observation PA2: Mme CLAVEL

Demande la constructibilité des parcelles N°1788-1157-1152 en vue d'un projet de résidence senior individuel.

Observation PC 3 : Monsieur MARI Alain Joseph.

Demande de reclassement en zone constructible de parcelles situées sur la commune d'Artigat, dont les numéros ont apparemment été modifiés :

- Sur le document (relativement ancien) que m'a présenté M. MARI :
 - o B1, B2, B 1918 - B 1860, B 1855, B 1919
- Sur le site Mon territoire Carto (cadastre 2022) :
 - o B1, B2, B 1855, B 1856, B 1857, B 1859, B1860

Observation PC 4 : Mm RAZIES DEJEAN Nicole.

N° de parcelles : B 218 et B 1588.

Est venue vérifier si ces parcelles étaient toujours constructibles.

Observation PC 7 : Monsieur et Mm Thomas Xavier,

N° de parcelles : A 1598 et A 1571 à Artigat, jouxtant une zone UD. La 1571 semble en partie constructible.

Parcelles achetées il y a 10 ans, demande de CU avec réponse positive.

Demande de permis de construire déposée.

Demande le classement des parcelles en zone constructible.

Observation PC 8 : Monsieur OUAZA Brahim.

Parcelles C 1362, C 1363, C 1364, C 1365, C 1366.

Parcelles classées en zone urbaine, mais classées aussi en tant qu'élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

Questions de Monsieur OUAZA :

- Qu'est-ce qui justifie ce classement particulier qui ne concerne que ses parcelles ?
- Si ce classement est pleinement justifié, quelles sont les contraintes qui en découlent ?

Observation PC 9 : M. AUTHIER.

Parcelle concernée : B 1240, sur la commune d'Artigat.

Parcelle située en zone agricole, sur laquelle subsistent les ruines d'une ancienne habitation. M. Pailhès voudrait savoir s'il lui serait possible d'y construire une nouvelle habitation.

Observation PC 15 : Monsieur et Madame ERNSBERGER.

Propriétaires des parcelles A 903, A 904 ; A 905, A 906, A 1373 ; A 1376 situées sur la commune d'Artigat.

Les parcelles A 1376, A 906 sont en zone UD.

Les autres parcelles sont situées en totalité ou en partie en zone A. Cependant, la carte est difficilement lisible.

Demandent à ce que les parcelles 903, 904, 905 et 1373 soient constructibles.

Observation PC 16 (et Registre numérique @ 27) : Mm GUCCIARDI Béatrice.

Parcelles concernées situées sur la commune d'Artigat : A 932, A 937, A 938.

Demande de mise en constructibilité de la parcelle 932, pour laquelle un permis de construire avait été accordé il y a 10 ans et des travaux de fondations engagés.

Cette parcelle est classée en zone A alors que le terrain est inexploitable.

Demande que cette parcelle, que Mm GUCCIARDI souhaite vendre, redevienne constructible.

Observation PC 17 : Messieurs CARPENTIER Pierre et Nicolas BONNEL,

La demande concerne la parcelle B 212, classée au projet de PLUi en zone agricole, jouxte une zone Up, située en zone inondable mais semble-t-il en aléa faible.

La demande porte sur la mise en constructibilité de cette parcelle, pour y construire un logement.

Certificat d'urbanisme accordé.

Demande de permis de construire déposée avec comme réponse un « sursis à statuer »

Observation PC 19 : Mm BACQUIE Catherine.

Propriétaire de plusieurs parcelles, dont la C 1248, situées sur une OAP en zone 1AUC, sur la commune d'Artigat.

La demande de Mm BACQUIE porte sur les délais d'ouverture à l'urbanisation de son terrain, sachant que celle-ci interviendra en dernier, après que les zones 1AUA et 1AUB aient été urbanisées.

Observation PC 28 : Madame FASAN Vilma.

Propriétaire d'une résidence secondaire située sur la parcelle A 946, située en zone UD sur la commune d'Artigat.

Est également propriétaire :

- Des parcelles A 949 et A 950, également situées en zone UD sur la commune d'Artigat,
- De la parcelle C 112, située en zone agricole, sur la commune d'Artigat.

Mm FASAN voulait vérifier la constructibilité de ses parcelles B 946, 949 et 950 au projet de PLUi.

Observation PC 33 : Mm TORO Marie Lou et M. ROUAIX Romain
Lieu dit les Andrélous,

Propriétaires de la parcelle C 1265, sur laquelle est implantée leur habitation et deux parcelles situées en zone NJ : C 1268 et C 1269. Ils souhaitent que ces deux parcelles redeviennent constructibles.

Observation PC 34 : BONHOURS Régine, et CAUHAPE Hélène, Les Andrélous, Artigat

Réitèrent la demande de M. ESCOUTE Christian, qui a déposé une contribution sur le registre numérique (@12) dans laquelle il demande que les parcelles 1240 (Murgas. Nota : selon le cadastre 2022, cette parcelle serait communale ?) et 1225 (Murgas) soient classées en zone constructible.

Demandent en outre que les parcelles C 366, C 367, C 368, C 369, C 370 soient également classées en zone constructible.

Observations PC 10, 11, 12, 13 et 14 - Registre numérique @26 – Contributions anonymes

Ces contributions traitent de plusieurs thématiques d'intérêt général.

Ces questions, développées sur le Registre Numérique, concernent :

- L'agrivoltaïsme (PC 10),
- Le projet de grande surface commerciale au Fossat (PC 11),
- L'habitat léger (PC 12),
- Les mobilités alternatives (PC 13),
- Le déroulement de la concertation préalable, où selon leur propos, l'information n'était que « descendante » et au cours de laquelle les thématiques pour lesquelles elles sont venues déposer une contribution, auraient été systématiquement écartées (PC 14).

Observation PC 43 et Registre numérique @ 63 : M. CAUHAPE Patrick

Demande concernant la parcelle C 1309

Permis d'aménager obtenu en 2023 (6 lots, réseaux, tout géométré)

Assainissement : projet de micro-station

Mais cette parcelle C 1309 a été en partie classée en zone A dans le projet de PLUi.

Demande un classement en zone UD de la totalité de la parcelle.

Observation PC 51 : M. Charles BONADEI

Demande concernant les parcelles B 72 et B 73.

M. BONADEI voulait vérifier si ces deux parcelles étaient toujours constructibles.

Elles sont effectivement classées en zone en zone UP

Observation PC 52 : M. GOUZY Xavier

Demande concernant les parcelles A 984, A 985, A 986, A 987, A 988, A 1523 et A 1527

Plusieurs de ces parcelles sont en zone NJ, en totalité ou en partie.

Or, pour M. GOUZY, cette zone NJ représente une enclave dans une zone UD. Il conteste donc ce classement et demande à ce que toutes ses parcelles soient classées en zone UD

Observation PC 49 : M. GOENSCH Martin, Pauline, Artigat

Ce monsieur a un projet de réalisation d'un tunnel de stockage sur son terrain et il se demande pourquoi on lui demande une étude de sol.

Ne concerne pas le PLUi.

Observation PJ43 : M et Mme Ritz

Demandent le reclassement des parcelles 1287, 1288 et 1290 (ancien propriétaire : M Bardou) de N en NJ, permettant la construction d'abris de jardin en bordure de parcelles construites.

2. Camarade

Observation PA3: Mr DARTIGUES

Sur la parcelle N°518, section B, un bâtiment n'est pas répertorié sur le règlement graphique

Sur la parcelle N°2033, bâtiment + stabulation (60 m env.) non répertoriées sur le règlement graphique.

Observation PA4 : Mr Mme BARTHE - CORVISIER

Parcelle N°3092 : Un changement de destination est possible. Porte-t-il sur l'ensemble des bâtiments présents ou sur un seul immeuble ?

Observation PA5: Mme LUMETHAIRABETIAN

Parcelle N°2508 :Demande le changement de destination du bâtiment.

Observation PJ42 : M Serge Clanet

Il fera une demande de changement de destination.

Il proteste contre la cabanisation du territoire par le développement irrégulier d'habitats alternatifs.

3. Campagne sur Arize

Observation PA6 et Observation CD1 Cahier Daumazan 1: Monsieur SEGUELA
Demande la constructibilité de ses parcelles N°898,899 et 615

Observation CD1 Cahier Daumazan 1: Monsieur SEGUELA
Demande la constructibilité de ses parcelles N°898,899 et 900

Observation PC 38 – Registre numérique @ 61 : Association La gerbe de Blé

La demande concerne tout un ensemble de parcelles classées en zone A, pour lesquelles il est demandé de passer en zone UD

B 1206 : parcelle sur laquelle est implantée une école pour laquelle sont prévus des projets d'extension.

Il existe également des projets concernant les parcelles limitrophes B 2088, 2090, 2091, 2093, 2094 et pour lesquelles il est demandé un classement en zone UD, compte tenu des limites imposées pour les extensions en zone A.

4. Carla Bayle

Observation PC 1, CF Cahier Fossat1 et Registre numérique E 20

Monsieur MASSAT Rémy, pour son frère Jean Claude

N° de parcelle : B 649 et une partie de la parcelle n° 648 :

Justifications précisées sur le registre numérique en E20. Ces parcelles anciennement constructibles ont été viabilisées au travers de raccordements à l'eau potable, de la création d'un nouvel accès via chemin communal, de l'implantation d'un poteau électrique, de l'étude d'un raccordement au réseau d'eaux usées du SMDEA.

Parcelles situées à l'intérieur des panneaux de signalisation d'agglomération.

Observation CF1, Cahier Fossat 1 : Monsieur JC Massat

Détaille son argumentaire et présente les conclusions de l'étude de sol et diverses photos du site et de sa viabilisation.

Observation PC 2, CF2 Cahier Fossat 2, et Registre numérique E 21, E 22, E 23, 24, E 25

Monsieur MASSAT Rémy, pour son frère Jean Claude.

N° de parcelle : B 726.

Demande de changement de destination du hangar parcelle B 726. Les observations E22 à E25 concernent la transmission de photos.

Observation CF2 : monsieur JC Massat

Précise que la parcelle est viabilisée (eau, électricité et chemin rural goudronné), et fournit diverses photos du hangar. Indique qu'un hangar similaire, de la même époque, a bénéficié d'un changement de destination parcelle D259.

Observation PC 18 : Mm De Robert Nathalie, Gaillard du Bost, Carla-Bayle.

Propriétaire des parcelles ZI 214, 215, 216, 217 situées à Carla-Bayle.

A vendu les parcelles 216 et 217 en juin qui étaient alors constructibles.

S'inquiète du fait que la 216 ne soit plus constructible qu'en partie et rende tout projet de construction impossible.

Demande à ce que la parcelle 216 redevienne constructible.

Observation PC 31 – Registre numérique E 59 : M. BRUSCIANI Didier, représenté par M. SCHOEGJE Charlie, avocat au barreau de Toulouse.

M. BRUSCIANI est président du syndicat des copropriétaires de la résidence de tourisme « l'Oustal del Carla », où il possède un appartement. Cette résidence d'hébergement touristique regroupe 61 appartements. Elle est implantée en zone UL. Cette résidence est déficitaire. Elle doit prochainement être vendue à un nouvel opérateur. Cependant, la vente est conditionnée à son extension et à la création d'une vingtaine de nouveaux logements. Or, les parcelles concernées où sont prévues ces extensions sont en zone A. Ce qui compromettrait toute perspective de vente.

Les parcelles concernées sont les suivantes : ZE 112, ZE 114, ZE 115, ZE 117, et ZE 148. Il est demandé pour elles un classement en zone UL.

Observation PC 32 - Registre numérique E 59 : MM. BRUSCIANI Didier, et M. SCHOEGJE Charlie, avocat.

Par ailleurs, ils demandent également un assouplissement de la règle et plusieurs modifications au règlement écrit concernant :

- Le coefficient de terre plane de 50 % pour les surfaces de plus de 1 000 m² (page 28 du règlement écrit),
- Le recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, ainsi que la hauteur maximale des bâtiments (pages 68 et suivante du règlement écrit)

Enfin, leur demande porte également sur une extension aux hébergements touristiques de la règle concernant la création d'annexes d'habitation en zone agricole (page 92 du règlement écrit)

Observation PC 35 – Registre numérique @ 8 : Mm THAZET Marianne et THAZET Fanette,

Concerne les parcelles ZL 104 et ZL 79, sur la commune d'Artigat

Sur la ZL 104, demande de permis de construire accordée en 2012. Travaux d'accès et branchements aux réseaux effectués. Parcelle classée en zone A au projet de PLUi.

Demande un classement en zone UD

S'étonnent que les parcelles ZL 141, 143 et 144 aient été classées sur une partie de leur surface en zone UD, alors que ces parcelles font actuellement l'objet d'une exploitation agricole.

Observation PC 36 – Registre numérique @ 82 : Mm ESTEBE Marianne et REPERT Gilles

Propriétaires des parcelles ZI 158 et ZI 159 situées sur Carla-Bayle, achetées en janvier 2024

Un projet de rénovation et deux projets de construction

Certificat d'urbanisme obtenu en octobre 2023, au moment de l'acte de vente.

Ces parcelles qui jouxtent une zone UD étaient constructibles et ont été classées en zone A.

La demande porte donc sur un classement en zone UD de ces deux parcelles.

Observation PC 37 : Mm LEROUX Marie, et Mm SOULERE Gisèle.

Concerne la parcelle ZI 164, appartenant à M. Raymond SOULERE, classée en zone UD, la demande porte sur le reclassement de cette parcelle en zone A.

Observation PC 38 : Monsieur FREYCHE Didier

Deux frères ont hérité de plusieurs parcelles situées sur Carla-Bayle : ZC 77 ; ZE 5, ZE 53, ZE 54.

La demande concerne principalement la parcelle ZE 53, classée en partie en zone UD et en partie zone A et qui jouxte toute une zone UD.

La demande porte sur la mise en constructibilité de la parcelle sur la totalité de sa surface.

Observation PC 39

M. DE ROBERT, Gaillard du Bosc, Carla-Bayle

Sa demande concerne la parcelle ZI 108, dont une partie est en zone UP et une autre en zone A.

M. DE ROBERT voudrait savoir quelle est la surface de la parcelle située en zone constructible.

Observation PC 40

M. Alain BOUFFIL, habitant de Carla-Bayle

Propriétaire de la parcelle B 2045.

Vérification est faite en séance que sa parcelle est bien constructible.

Observation PC 41

M. Jérôme BROSSERON, lieu-dit Amouroux, 09130 Carla-Bayle

Propriétaire via une SCI des parcelles B 1470, B 1472, B 1474, B 1475, B 1477.

Toutes ces parcelles sont situées en zone A, alors qu'elles sont bâties et habitées depuis 24 ans.

La demande porte sur le classement en zone UD de toutes les parcelles sur lesquelles sont implantées, en plus du logement de M. BROSSERON, d'autres habitations ou constructions.

Observation PC 45 : Franck SANS

Parcelles concernées : ZE 3, ZE 133, ZE 131

La ZE 3 est en zone UD

Les ZE 133 et 131 sont en partie en zone UD et en partie en zone A

La demande porte sur une reconfiguration des zones UD et A sur ces parcelles
Il propose de supprimer la partie constructible sur la ZE 131, de manière à rajouter une surface constructible équivalente sur la ZE 133

Observation PJ 46 : Mme Françoise de Solan Bethmale, exploitante agricole

Dans le PLU actuel figure une zone AUTa permettant la construction d'hébergements touristiques sur la parcelle 226.

Dans le projet de PLUi cette zone a disparu.

Elle souhaite pouvoir installer 2 ou 3 HLL sur la parcelle 240, plus facilement viabilisable.

Je lui rappelle les possibilités de construire des gîtes ruraux au sein des exploitations agricoles, prévues au Règlement.

Observation PJ47 : MM Picaronie et Bergougnoux

Leur question concerne le régime des servitudes de passage, qui ne relèvent pas du PLU.

Observation PJ 48 : MM Vergé et Villoteau

Leurs demandes concernent les emplacements réservés ER 66 (espace de stationnement en centre ville) et ER 64 (liaison piétonne entre le bourg et la ZAE où est installé l'hôtel d'entreprise / fablab ouvert au public).

Réponses apportées sur la base du dossier PLUi, annexe au Règlement.

Observation PC 66 Mathieu PASQUIO – Conseiller municipal

Est venu déposer en main propre une contribution au nom d'élus municipaux de Carla-Bayle concernant plusieurs parcelles incluses dans le périmètre du projet d'aménagement touristique et de développement du lac de Carla-Bayle, porté par l'équipe communale. Pour répondre aux attentes du repreneur pressenti de la Résidence de Tourisme « L'Oustal del Carlat », il demande la redéfinition du zonage autour du lac. Sa note est annexée au registre papier d'enquête du Fossat. Aucun plan ni esquisse ni bilan de surface n'est communiqué.

Observation CF4 Cahier Fossat 4 : M et Mme Gand

Parcelles cadastrées ZI 24 et 25, de 3000 m2 environ, sur le chemin du Gaillard du Bosc entre deux parcelles construites.

Parcelles constructibles lors de leur achat en 2006, constructibles au PLU en cours, non constructibles au projet de PLUi.

Demandent le maintien de leur constructibilité.

5. Castéras

6. Castex

Observation PJ 45 : M Michel OLIVIER,

Recherche un conseil, pour régulariser un bâtiment construit avec permis de construire il y a une dizaine d'année, mais jamais déclaré achevé.

Déposera une nouvelle demande de permis de construire.

Observation CD2 Cahier Daumazan 2 : Mme Pruvot

Demande le maintien d'une partie de sa parcelle ZL47 en zone constructible, pour implanter un projet de maraichage sous serre avec habitation sur l'exploitation.

7. Daumazan sur Arize

Observation PA7 et Observation CD 3 Cahier Daumazan 3: Propriété DUMAS : exploitation agricole familiale

Parcelles N°1477,1479 et suivants. Terrains agricoles en exploitation et fermage sur la commune de DAUMAZAN sur Arize et sur CAMPAGNE sur Arize.

Conteste l'emplacement réservé N°26 et le tracé rouge (sentier à conserver et à créer) figurant au règlement graphique. Critique l'absence d'information sur ce tracé entre

«existant » et « à créer» et le manque de lisibilité du plan. Estime que la morphologie du terrain ne permet pas la viabilité du tracé.

Demande comment intégrer un cheminement piéton, accès public, quand celui-ci traverse une exploitation agricole privée en activité ?

Observation CD 3 Cahier Daumazan 3 : M Dumas

Il conteste :

- Le principe et le tracé d'un « sentiers à conserver ou à créer » au travers des parcelles B1062 et suivantes, sur un secteur de fortes pentes actuellement dépourvu de sentier,
- L'inscription de l'emplacement réservé N°22 pour la création d'un chemin piétonnier (dessiné à côté du tracé du sentier à créer),
- L'inscription d'un emplacement réservé au travers de prairies d'élevage, qui nécessiterait de longs linéaires de clôture et gênerait l'exploitation, au travers des parcelles B1474 et suivantes.

Observation PA8 et PJ 37: Monsieur AMMOUR

Conteste l'emplacement réservé N°25 (agrandissement du cimetière) parcelles N°1867,1865,1864 (cimetière). Explique que les besoins actuels sont largement pourvus car le cimetière existant n'est rempli qu'à moitié.

Critique le refus de prendre en compte son courrier déposé dans le registre de la concertation.

Exprime une accusation personnelle, non reprise ici.

Observation PA9 et Observation CM8 Cahier Mas d'Azil 8: CLAV et M Florian van Bellinghen

Parcelles n°1868 et 1869 , sur lesquelles cette société civile est titulaire d'un droit depuis 13 ans (2011) selon le fichier cadastral de 2022 mis à notre disposition pour l'enquête publique. Déclare avoir acquis ces parcelles en terrain en bâtir (prix 60 000 euros) mais classées en zone A dans le futur PLUI.

Exprime une accusation personnelle, non reprise ici.

Observation CM8 Cahier Mas d'Azil 8 : M Florian van Bellinghen

Concerne les mêmes parcelles A 1868, A 1869, et aussi A1870

Dossier de 32 pages déposé sur le registre du Mas d'Azil, où il exprime l'absurdité et l'injustice du déclassement de ses parcelles alors qu'il porte un projet exemplaire en matière environnementale.

Observation PA10 : BOUSQUETS ET VILLENEUVE

Demandent le classement des parcelles N°181-182-165-166 en zone A et non en zone N.

Observation PA11: Mr CASTEROT

Vérification par le propriétaire du classement de ses parcelles N°1074-1075 en zone A.

Observation PA47 : M. Florian VAN BELLINGHEN. Semble faire doublon avec l'observation PA9. Voir aussi dossier déposé en CM8 Cahier Mas d'Azil 8.

Demande le classement de ses parcelles N°1868-1869-1870 de 7924 m2 en zone constructible car achetées en 2023 au prix d'achat d'un terrain constructible. Cette demande fait l'objet d'une contribution écrite sur le registre du MAS D'AZIL de 31 pages de pièces justificatives.

Observation PC 5 : M Pauly Hubert

N° de parcelle : B 1279 à Daumazan.

Un permis de construire a été accordé et des travaux engagés, sur une partie de la parcelle.

Demande que la totalité de la parcelle soit classée en zone constructible pour un projet de construction d'un deuxième logement (parcelle de 2 600 m2).

L'emplacement réservé N° 20 paraît mal positionné, et traverse inutilement la parcelle au lieu de la longer comme le sentier ou chemin à préserver.

Observation PC 6 : M Pauly Hubert

N° de parcelle : B 1278 à Daumazan.

Terrain classé en zone agricole, soumis à un risque naturel de « glissement de terrain »

Mais apparemment, ce n'est pas la totalité de cette parcelle qui serait concernée par ce risque

Demande que la partie non concernée par ce risque soit classée « constructible ».

Observation PJ 35 : M Elhayem, conseiller municipal

Demande la suppression des ER 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

ER 22 et 24 pourraient être maintenus si modifiés. ER 26 à conserver.

Les itinéraires piéton passent en plein champs, il faut donc les modifier ou les supprimer. Concerne les parcelles 1008, 1007, 1064, 1065, 1068, 1070, 1490.

Par ailleurs, estime que la proportion de PSLA (logements financés par prêts social location accession) prévue dans l'OAP des trop importante pour permettre l'accès de tous à cette opération.

Observation PJ 36 : M Cyril Janer

Parcelles 181, 182, 165, 166

Ces parcelles anciennement cultivées avaient été classées en N au précédent PLU. Elles sont cultivées, il demande leur classement en A.

Observation PJ37 : M Rabah Ammour

Conteste le projet d'extension du cimetière sur ses parcelles (ER 25).

Invoque une litanie de prétendues irrégularités.

Signale que l'extension du cimetière n'est pas justifiée, car sa première extension, sur la parcelle 1829, serait libre à 70 %.

Dépose une réclamation écrite, annexée au Registre d'enquête de Daumazan.

Observation PJ38 : M Schelbert Stéphane, exploitant agricole, Ferme Ruisseau de Montbrun, au lieu-dit Luquette de Montbrun, depuis 2019.

Renouvelle la demande faite lors de la concertation préalable, de voir ses parcelles cultivées – et déclarées à la PAC, être classées en zone agricole et pas en zone naturelle. Le classement en zone naturelle est très pénalisant car ne permet pas l'aménagement agricole ni l'extension de ses installations de production de jus de fruits pressés, de cidres et de vinaigres.

Concerne 75 parcelles, pour un total de 25 ha environ.

Dépose un dossier justificatif de son activité agricole et listant les parcelles concernées. Ce dossier est annexé au Registre d'enquête de Daumazan.

Observation PJ 39 : SCI Parc des Cazalères A déposé une observation sur le Registre Numérique.

Ses terres sont exploitées et déclarées à la PAC. Elles sont classées en N depuis le précédent PLUi Arize.

Demande que l'exploitation agricole soit reclassée en zone A.

Observation PJ 40 : M Florent Marrot

Il refuse que sa grande parcelle B0814 soit reclassée en zone A. Au PLUi Arize actuel, elle est en UB. Acquise en 2021 en terrain constructible dans la continuité d'une zone urbanisée. Parcelle construite d'une maison et d'un hangar.

Il dépose une confirmation écrite de sa demande, avec extrait PLUi actuel et PLUi à venir. Documents annexés au Registre d'enquête de Daumazan.

Après discussion, il pourrait modifier sa demande via le Registre Numérique, réduire de façon significative la surface constructible demandée pour une nouvelle construction et demander la possibilité d'un changement de destination pour son hangar.

Note par ailleurs que, s'il faut économiser les zones à urbaniser, plusieurs secteurs placés en zone rouge du PPRi pourraient être « récupérés » et placés en zones inconstructibles, dont par exemple la parcelle 1698.

Observation PJ 41 : Isabelle Bouny et Simon Luijk, pour l'association La Gerbe de Blé.

Constatent que le secteur sur lequel l'association souhaite étendre son école est bien classée au projet de PLUi en zone UE dédiée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt général.

Mais l'inscription UD sur le plan, incohérente avec la légende colorée, porte à confusion. Cette incohérence est à lever, la mention UD inscrite sur ce secteur doit être changée en UE.

8. Durfort

Observation PJ 19 : Mme Tartié, et mme Balondrade adjointe au maire

Constatent que l'OAP 08 est mal dessinée et doit être corrigée sur deux points : l'OAP demande la création d'un passage pour la desserte des terrains agricoles en contrebas, matérialisé sur le plan de l'OAP par un pointillé. Mais il existe déjà un chemin agricole à l'Est de la parcelle, propriété de mme Tartie et non inclus dans le périmètre de l'OAP. Pourquoi en créer un second ? Par ailleurs l'OAP demande le maintien de la haie existant à l'Est de la parcelle, alors que cette haie est de l'autre côté du chemin agricole, sur la parcelle voisine de mme Belondrade.

Observation PJ 20 : Mme Tartié

Demande que sur la parcelle 225, à côté du vieux moulin repéré comme patrimoine à protéger, soit créée une petite zone constructible permettant la construction d'une maison.

Observation PJ 21 : Mme Balondrade

Demande sur ses parcelles un réagencement de la surface incluse dans la zone urbaine, à surface globale inchangée.

Laisser en zone agricole le bas de la parcelle 1150, et reporter la surface constructible sur le haut de la parcelle 201 en bord de route.

La parcelle 201 est déjà encadrée par des maisons, il n'y aurait donc pas d'extension de la zone urbaine.

Observation PA 45 Lieu-dit : «Souleilla de Gassiot» Exploitation agricole

Le fond de plan cadastral comporte une erreur d'implantation des bâtiments existants, ceux ci étant imprimés en miroir.

Demande le changement de destination d'un bâtiment. Fera l'objet d'une contribution écrite sur le registre numérique.

Observation PC 56 et Observation CF6 Cahier Fossat 6: M. Arnaud L'HUILLIER, Durfort

Signale ne pas avoir été informé de la concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Parcelles concernées : C 170 et C 316, classées en zone N

Constate que sa maison d'habitation est la seule classée en zone N dans le secteur

Demande un classement en zone A

Observation PC 57 Observation CF6 Cahier Fossat 6: M. Arnaud L'HUILLIER, Durfort

Constate sur le plan cadastral que son habitation est signalée « patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architecturaux »

Demande sur quels critères se fonde ce classement et quels en sont les contraintes ou les obligations qui en résultent pour le propriétaire ?

Renvoyé au Règlement du PLUi.

Observation CF6 Cahier Fossat 6: M. Arnaud L'HUILLIER

Précise avoir été informé de la présente enquête publique par un courrier du Maire. Demande un classement C170 et C316 en zone A au titre de l'égalité de traitement entre propriétaires, à l'instar par exemple de la parcelle 240.

Concernant les parcelles C166 et C288, support d'une ligne THT de RTE : pour éviter les défrichements opérés tous les trois ans par RTE, veut faire évoluer le couloir RTE (50 m de large environ) vers une prairie, et demande le classement du couloir en zone agricole.

9. Fornex

10. Gabre

Observation PA12 : Pétitionnaire nom inconnu : Lieu-dit «SOULEILLA», tissu type hameau.

S'assure de l'inconstructibilité de la zone classé en A.

Pose la question du choix et de la justification de la zone UP hors centre du village.

Observation PA13: Lieu-dit «Pigassous».

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle N°42 pour le projet d'implantation d'une habitation en lien avec la future activité de maraîchage que propose les parcelles attenantes. La pétitionnaire est déjà en activité sur la commune de CASTEX.

Observation PA14 : groupe d'élus municipaux de GABRE :

Conteste la future implantation du projet de photovoltaïque de 12 hectares sur le Lac de Mondely.

Demande le classement en ZNP de la partie du lac située sur la commune de Mondely.

PA15 et Observation CM 5 Cahier Mas d'Azil 5 : Association Mondelybre :

Conteste la future implantation du projet de photovoltaïque de 12 hectares sur le Lac de Mondely.

Observation CM 5 Cahier Mas d'Azil 5

Demande le reclassement du lac de Mondely (berges et plan d'eau) en Np Zone naturelle protégée. Rappelle le classement du lac en ZNIEFF 1 et 2 ; certaines espèces sont classées en « vulnérables ou menacées ».

PA16 Mr Philippe DE ROBERT : Association MONDELYBRE

Conteste le projet de photovoltaïque de 12 hectares sur le Lac de Mondely.

PA 17: Mr MACE

Constate la mention d'une étoile auy Règlement graphique parcelle N°1278 et précédentes, permettant un changement de destination.

11. La Bastide de Besplas

Observation PJ44 : M Nicolas Garcia, agriculteur, accompagné de M Duffes de la société Valeco.

M Garcia indique que ses terres ont été reclassées de A en Ap uniquement pour bloquer son projet agrivoltaïque, alors que ses terres ne répondent à aucun des 4 critères définis pour un classement en Ap.

Il estime que cet abus de procédure résulte de la création d'un collectif local contre son projet.

Il déclare que la pierre historique réputée marquer une bataille ancienne, a été déplacée sur son terrain pour faciliter le blocage de son projet.

Il dépose un dossier de 27 pages présentant son projet et contestant le classement en Ap opéré au projet de PLUi, dossier annexé au Registre d'enquête de Daumazan.

12. Lanoux

Observation PC 66 : Mm Rose-Marie QUARTERO

Demande de mise en constructibilité concernant la parcelle A 346 située à Lanoux ; classée en zone agricole et en zone bleu du PPRI.

Un chalet est implanté de longue date sur cette parcelle qui bénéficie de l'accès à l'eau et à l'électricité.

Observation PC 67 : M. GRANCHER, agriculteur à la retraite

Propriétaire de plusieurs parcelles sur Lanoux : A 778, A 779 , A 1909 , A 1910

A besoin de construire un hangar agricole sur la parcelle A 1909.

13. Le Fossat

Observation PJ 23 : M Briot – Mme Guerreiro

Se déclarent membres du Collectif Lèze Arize citoyen (Clac)

Contestent le projet de centre commercial Carrefour sur la nouvelle ZAE prévue route de Toulouse à l'extérieur du bourg.

Le projet, il est pour partie (accès et parking) en zone rouge du PPRI. Placé à l'extérieur du bourg, il ne permettra pas un accès piéton contrairement à aujourd'hui où de nombreux habitants, dont personnes âgées, fréquentent le magasin Carrefour actuel proche de la pharmacie. Un emplacement réservé pour voie piétonne est prévu, mais non programmé, et une liaison piétonne ne règlera pas la question de la distance.

Le projet est trop important, contraire au projet de PLUi qui privilégie le confortement des commerces de centre bourg.

Le PC du 13 mars 2021 a été attaqué, un sursis à statuer a été prononcé par le Tribunal Administratif le 7 juin 2024, d'une durée de 4 mois, pour permettre au pétitionnaire d'obtenir un PC modificatif régularisant l'interdiction d'implanter une partie du parking et l'aire de retournement en zone inconstructible du POS alors en vigueur.

Contre propositions :

Ils conseillent d'implanter le nouveau magasin, de taille plus réduite, dans le bourg, par exemple sur le site de l'ex station essence, parcelle 1426 en zone Up, + partie de la zone 2AU contigüe. Autre solution envisageable : parcelles 73 et 74 derrière la zone sportive.

M Briot remet le jugement du 7 juin 2024, qui est annexé au Registre du Fossat.

Observation PJ 24 : M Briot – Mme Guerreiro

A propos de l'habitat léger démontable, demandent que quelques zones soient créées pour faciliter la résolution des problèmes actuels, ou aucune autorisation ne peut être accordée alors qu'il y a des implantations non autorisées.

Observation PJ 25 : M Briot – Mme Guerreiro

Mobilités douces : trouvent que ce qui est annoncé manque de cohérence. Demandent la définition d'un Schéma directeur cyclable sur le territoire de la communauté de communes.

Observation PJ 26 : M Briot – Mme Guerreiro

Photovoltaïque : le projet de Daumazan comporte une extension de 40 ha , ce qui est beaucoup trop grand et créera une atteinte disproportionnée à la biodiversité. Avec 10 ha, le projet du Lézat est moins déraisonnable.

Observation PJ 27 : M Banach

Parcelles 1287 et suivantes, sur la petite route de Carla Bayle, face à des terrains bâtis de l'autre côté de la route. Il demande à pouvoir lotir, 4 lots de 1000 m2 environ le long de la route qui serait alors urbanisée des deux côtés en entrée de bourg. Se

satisferait de 4 lots de 500 m². Accepte de laisser une bande de terrain libre pour l'emplacement réservé ER39 (piste piétons cycles).

Question de la commission d'enquête : ces terrains forment une vaste enclave dans la ville, et sont plus proches du centre et de ses commerces que les terrains de la zone 1AU derrière la gendarmerie. Pourquoi avoir privilégié ces derniers ?

Observation PJ 28 : M Milhort Mme Miorat

Parcelles 47, 50 et suivantes, sur la petite route du Carla après la déchetterie. Forment un petit lotissement de 4 parcelles. Un CUB a été refusé, notamment parce que la CC demande des parcelles limitées à 500 m².

Mais au projet de PLUi, ces parcelles sont classées en Up, où le règlement ne prescrit pas de densité cible.

Observation PJ 29 : MM Lestrade et Couret

Leur parcelle N° 140 est aujourd'hui partiellement constructible ; elle est entièrement inconstructible au projet de PLUi. Ils demandent qu'un morceau de cette parcelle reste constructible, à côté des maisons existantes.

Observation PJ 30 : MM Lestrade et Couret

Signalent de graves discordances dans les plans des PPR tels qu'ils sont affichés. Les plans figurant au dossier d'enquête PLUi positionnent la parcelle 140 en zone rouge au PPR, alors que le Service Départemental d'Urbanisme présente un plan où la parcelle est en secteur Bleu BV1 !

Question de la commission d'enquête : quelle est l'appréciation de la CCAL sur la lisibilité, la complétude et la fiabilité des annexes PPR du projet de PLUi ?

Observation PJ 31 : Mme Barbero

Constata avec satisfaction que la parcelle C 2249, créée par division parcellaire sans opposition chemin de la Laillère, de 1026 m², est classée en Up au projet de PLUi.

Observation PA43 Parcelle N°168 :

Demande le classement de la parcelle en zone UD. Celle-ci possède tous les réseaux nécessaires à la viabilité du lot ainsi que assainissement collectif. Fera l'objet d'une contribution écrite sur le registre numérique.

Observation PC 42 : Johann SANCERNI, de DISSCHOP Marion, FARHANGI Damien, président de la société « La foncière de Pourgues » et propriétaire du domaine de Pourgues.

Installés sur le site depuis 7 ans. Y développent une activité associant hébergement, stages de formation (bien être, développement personnel, leadership), restauration et café associatif.

150 000 € de CA, 400 personnes pour des séjours d'une semaine, 25 bénévoles, pas d'école

Le site regroupe une quinzaine de bâtisses et 6 tentes de 4 à 5 personnes (permis d'aménager en 2019 et demandes de modifications)

Parcelles concernées : B 327 et suivantes, toutes classées en zone A

La demande porte sur un classement de l'ensemble du site permettant le maintien et le développement de l'activité touristique.

Observation PC 44 : Mm Thérèse SOLER.

Concerne les parcelles C 728 et 729, classées toutes deux en partie en zone UP en zone A

Demande un reclassement de ces parcelles en zone UP afin de pouvoir y réaliser un projet d'implantation d'un dépôt et d'un magasin pour une entreprise de peinture regroupant 11 salariés. Mm SOLER a aussi évoqué un projet de lotissement.

Observation PC 46 : M. ARNAUD François, maire du Fossat depuis septembre 2024, et M. GROS Christian, adjoint à la mairie du Fossat

Demande concernant la parcelle C 760, classée en zone UP.

Sur cette parcelle sont implantés un terrain de foot et un complexe sportif .

Il serait plus pertinent de la classer en zone UE

Observation PC 47 : M. ARNAUD François, maire du Fossat depuis septembre 2024, et M. GROS Christian, adjoint à la mairie du Fossat

Demande concernant l'emplacement réservé n° 35, pour création de voirie, qui loge la zone 2AU au sud-ouest

La création d'une voirie à cet endroit et donc la mise en place d'un emplacement réservé à cet endroit ne se justifie pas et n'a pas de sens. Ils en demandent donc la suppression de cet emplacement réservé.

Observation PC 48 : M. ARNAUD François, maire du Fossat depuis septembre 2024, et M. GROS Christian, adjoint à la mairie du Fossat

Demande concernant les parcelles C 769 et C 1430.

Ces deux parcelles appartiennent à la commune. Elles sont classées en zone inondable, dont une partie en zone rouge dans le PPRi. La demande porte sur un classement de ces deux parcelles en zone UX, afin de permettre l'installation d'entreprises.

Observation PC 50 : M. Bernard CANTEGRIL d'Artigat

Demande concernant la parcelle ZK 104, de plus de 10 000 m², classée en zone agricole

Cette parcelle jouxte une zone UP sur un côté.

Demande son classement en zone UP, dans la mesure où tous les réseaux sont accessibles

Observation CF8, Cahier Fossat 8 : M Bernard Cantegril

Indique avoir reçu l'indication le 16/10/2024 de ce que sa parcelle Z104 au Fossat serait inconstructible au PPRi.

Il conteste toute inconstructibilité liée au PPRi.

Note du Président de la commission d'enquête : la CCAL a constaté le 16/10/2024 que le PPRi joint au dossier d'enquête publique n'était pas le bon, PPRi obsolète, et m'en a informé ce même jour. Le PPRi à jour a été diffusé et mis en ligne sur le site du Registre Numérique le 17/10/2024.

Il demande le maintien de cette parcelle en zone constructible compte tenu de sa localisation et de sa viabilisation.

Observation PC 53 : M. Xavier GOUZY, habitant Artigat, pour Mm Madeleine GOUZY, Le Fossat

Demande de constructibilité concernant la parcelle ZI 22, de 3400 m², classée en zone A

Observation PC 54 – Rejoint la contribution PC 48 : M. MARTY Benjamin, Sainte Suzanne

Souhaite réaliser un complexe sportif de paddle, intégrant salle de Gym et vestiaire.

Concernerait que les parcelles C 769 ou C 1430 soient constructibles.

Observation PC 69 et Registre numérique @ 157 : M. Damien BINI

Demande concernant un projet d'aménagement du lieu « Vittoria », ancienne ferme englobant plusieurs parcelles, pour laquelle un changement de destination avait été enregistré lors de la concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU et qui a, semble-t-il, reçu une réponse favorable (Voir Atlas des changements de destinations).

Cependant, le projet de M. BINI ne se limite pas à cette première opération et concerne les parcelles A 825, A 82 et A 1310.

M. BINI communique un document dans lequel son projet est expliqué et précisé en détail. Ce document est annexé à l'observation @157.

Observation PC 70 et Registre numérique @ 158 : Damien BINI

Contribution concernant le soutien au développement de l'habitat léger, mobile et réversible sur le territoire

Par ailleurs, M Bini demande que le PLUi intègre tous les habitats réversibles, installés de manière permanente et qui satisfont un besoin d'habitation dès lors qu'il n'y a pas d'atteinte manifeste à l'environnement ou de dangers spécifiques. Il remet le texte d'une pétition à laquelle il s'associe, texte annexé au Registre d'enquête du Fossat.

Observation PC 71 : M. et Mm LELEU, côte de Guillassou, Le Fossat

Agriculteurs et propriétaire de la parcelle ZE 40, d'une surface de 3,3 ha sur laquelle ils produisent du raisin de table, vendu sur plusieurs marchés de la région. La surface cultivée est pour l'instant de 1,1 ha.

Ils ont pour projet de développer cette production, pour laquelle existe une forte demande .

Problème, toute une partie de leur exploitation, laissée un temps en friche, est classée en zone naturelle alors qu'elle était encore exploitée au moment où ils ont acheté cette parcelle.

Demandent le classement de la totalité de la parcelle ZE 40 en zone agricole

M'ont présenté le Relevé d'exploitation de la MSA qui atteste de la réalité de l'activité agricole de , du 10/09/2024, comportant la parcelle ZE 040 dans sa totalité, dont 1 ha de vigne.

14. Le Mas d'Azil

Observation PA18 : Parcelles N°2530, 2531.

Ces parcelles sont classées en zone A dans le futur PLUI, le pétitionnaire s'étonne de ce classement car ces parcelles ont fait l'objet d'une autorisation d'aménagement PA valable jusqu'en 2027 et construites en partie par du logement individuel.

Observation PA19: Mr. Mme BARTHE

Parcelles N°2609-2610-2611 - Demande le classement de la parcelle en zone Up dans la continuité de la zone constructible.

Observation PA20: SCI DE BALUET

Parcelle N°1952 au lieu dit «Balulette» - Demande la mise en place d'une étoile permettant un «changement de destination» sur son bâtiment.

Observation PA21 : SCI LES ROSIERS

Parcelle N°2458 - Demande l'extension de la zone Ud jusqu'à la limite parcellaire.

Observation PA22 Parcelles N°587 et 588 lieu-dit «Lasserre» :

L'ensemble foncier est marqué d'une étoile permettant un changement de destination; il s'avère qu'il y a deux propriétaires.

Que peut-on en déduire ? Y a-t-il un bâtiment en particulier désigné ou est-ce l'ensemble qui est concerné ?

Observation PA23 et Observation CM 4 Cahier Mas d'Azil 4 : : Mme LAC
Parcelle N°822 - Demande la suppression du classement de la parcelle en Nj.
Souhaite le classement en UD permettant la construction d'un futur logement.

Observation CM 4 Cahier Mas d'Azil 4 : Mme Lac
Confirme la demande ci-dessus.

Observation PA 24 , et Observation CM 3 Cahier Mas d'Azil 3: M et Mme Teychenne
- Parcelle N°824

La propriétaire demande la suppression du classement d'une partie de la parcelle en Nj. Souhaite le classement en UD dans le cadre de la construction d'un futur logement. Suggère le classement de la parcelle N°819 en Nj pour compenser le retrait des parcelles N°824 et N°822. (La parcelle 819, relevant d'un autre propriétaire, est encadrée de maisons).

Observation CM 3 Cahier Mas d'Azil 3 : M et Mme Teychenne
Confirme demande ci-dessus.

Observation PA 25 et Observation CM7 Cahier Mas d'Azil 7 : : Mr GOSSELIN
Parcelles N°274 - Indique que les bâtiments répertoriés sur le règlement graphique n'existent plus. En effet, il s'agissait de serres démontables.
S'inquiète du devenir de cet espace foncier d'environ 8 000 m², non constructible et n'ayant pas fait l'objet de proposition de reprise en exploitation agricole.

Observation CM7 Cahier Mas d'Azil 7 : M Gosselin.
Demande que ses parcelles C 273, 274, 281, 282 soient classées en zone constructible, Zone UP ou UD.

Observation PA26 Lieu-dit LESSE : Association TERR'ASIL
Parcelles N°884-885-886 - Demande le classement en STECAL ou AU pour un projet construction d'un hameau en lien avec le projet associatif de vie collective.

Observation PA27: Mr COMMENGE
S'enquiert des parcelles N°977-978-979. Classées en Zone A.

Observation PA28: Monsieur AMARDEILH
Demande de renseignements Parcelle et zonage

Observation CM 2 Cahier Mas d'Azil 2 : M Amardeilh
Demande que sa parcelle O 817, qui n'a pas de potentiel agricole et qui située entre deux parcelles bâties, reste constructible.

Observation PA29: Mr RUMMENS (également en @ 11 et @48 sur le Registre Numérique et Observation CM1 Cahier Mas d'Azil 1 et Observation CM6 Cahier Mas d'Azil 6)

Conteste le zonage de ses parcelles. Parcelles N°1480-1479-1478-1477-1476-1475, notamment concernant la zone Nj.

Observation CM 1 Cahier Mas d'Azil 1 : M Rummens

Indique que la limite entre l'urbain et l'agricole tracée au projet de PLUi dans le secteur sous le plateau de Brusquette n'est pas justifiée car elle s'affranchit des limites naturelles (rupture de pente) , des équipements existants, et même des orientations d'aménagement qui comportent la création d'un nouveau chemin de desserte à l'Est de ce secteur, et invoque d'autres incohérences. Demande le maintien des parcelles de ce secteur, et notamment les siennes, en zone constructible, sous condition qu'elles disposent de voies d'accès et de dessertes en eau et électricité.

Observation CM6 Cahier Mas d'Azil 6 : M Rummens

Propose un nouveau découpage parcellaire pour obtenir 500 à 600 m2 constructibles sur la partie la plus plane de son tènement foncier. Voir plan sur registre Mas d'Azil.

Observation PA41: Monsieur Daniel DI GREGORIO (également en @99 sur le Registre Numérique)

Demande le maintien de la constructibilité de ses parcelles N°973-972-968-1911-969-970 comme sur le PLU en vigueur en zone UD.

Demande le changement de destination du hangar sur la parcelle n°968.

Observation PA42 : Parcelles N°2530-2531 :

Demande le classement de ses parcelles en zone UD.

S'étonne du classement prévu au PLUi car la parcelle a fait l'objet d'un Permis d'Aménager en 2021, valide. Les constructions déjà réalisées (2 PC accordé en 2024) ne sont pas toutes mentionnées sur le document graphique. Cette zone A est coincée entre deux zones déjà urbanisées et considérée comme une dent creuse.

Observation PA43 COMMUNE DU MAS D'AZIL : M. COMMENGE

-Emplacement réservé à modifier : réduction de la surface. Sera conservé que la parcelle N°855 d'une contenance de 3510 m2.

-Suppression de la zone 1AUla Cap del Pouech.

-Demande d'un nouveau emplacement réservé en face le chemin qui monte à la grotte, chemin du solitaire et corniche sud; aménagement et consolidation voirie.

-Demande la classification de tous les dolmens présents sur la commune en emplacement réservé.

-Demande de changement de destination pour les parcelles N°1734 et 1742, lieu-dit Lacoste.

-Demande de changement de destination pour les parcelles N°2284, lieu-dit Gouzy.

-Rectificatif parcelle N°1491, lieu-dit Prugnon.

L'ensemble fera l'objet d'une contribution écrite sur le registre numérique

Observation CM 6 Cahier Mas d'Azil 6 : M Darang Roland

Lieu-dit La Serre, parcelle non indiquée.

Constate qu'une étoile « changement de destination » figure sur le site.

Signale qu'il y a deux propriétaires et demande confirmation que cela concerne les bâtiments existants dans leur totalité.

CM9 Cahier Mas d'Azil 9 : M Rummens

Contre-propositions, sur un document de 9 pages, à ce qui est prévu au Mas d'Azil par le projet de PLUi, dans un contexte de nécessaire arbitrage des projets en raison de l'obligation légale de diminuer la consommation d'espaces à urbaniser.

Concerne notamment :

- L'OAP 27, qui gaspille 15 000 m² de constructibilité pour quelques lodges de luxe pour lesquels l'opérateur n'est pas connu. Propose de surseoir à l'inscription de ce projet.
- Demande que les projets d'intérêt communautaire ne s'imputent pas sur les enveloppes communales.
- L'ancienne usine (OAP 13) : demande de différer le projet de création de 10 logements, pour réserver les financements à la revitalisation du centre bourg.
- Les motifs de la priorisation de l'OAP 11 au détriment du secteur Bel Air / Cap de Lourm mieux équipé,
- Un réexamen du classement du corridor Trame verte et bleue sur les secteurs Gloriette/Malepugne.

15. Les Bordes sur Arize

Observation PA30 : Madame BOURGAILH

Demande le classement de sa parcelle N°2727 en zone UD pour la construction d'un logement.

Observation PA31: Mr Mme DEAT

Constatent la possibilité d'un changement de destination du bâtiment, et le classement d'une partie de la parcelle N°1185 en zone UD.

Observation PA32: Mr RAYMOND

Constate la division de sa parcelle N°2905 en deux zones UD et A.

Observation PA33: Mr DELEBERT - Architecte-Urbaniste-CAUE (aussi en @5, @69, @70, @72 au Registre Numérique)

Conteste les limites de zonage et les attendus de cette OAP zone 1AUa.

Présente une proposition de l'organisation de cette zone.

Demande le renforcement du couloir écologique.

Observation PA34: Mr DELINGUA DE SAINT BLANQUAT

Parcelle N°2676 - Demande le changement de destination pour un bâtiment en ruine, non répertorié sur le règlement graphique ainsi que ses accès.

Le zonage du PPR sur les bâtiments principaux bloque la faisabilité et/ou la création d'un logement.

Observation PC 74 : M. Laurent LOUBET, habitant de Pailhès

Demande concernant tout un ensemble de parcelles situées dans la commune de Les Bordes sur Arize, sur lesquelles est situé le château de Salenques et ses dépendances.

Il s'agit d'un site historique sur lequel était implantée une abbaye du 14^{ème} siècle.

Le château a brûlé et son implantation n'est pas signalée sur le plan cadastral. Il subsiste une chapelle (ou une église) à ainsi que des dépendances qui sont bien signalées sur le plan cadastral.

Au dire de M. LOUBET, seule la chapelle est inscrite au titre des monuments historiques

Il souhaite rénover le site et créer des habitations au niveau des dépendances.

Sa demande de mise en constructibilité concerne les parcelles A 1549, A1550, A 1551, A 1552, A 208, A 209, A 218, A 219, A 216 ; A 212, A 213, A 214, A 215 ; A 216 et une partie des parcelles A 1547 et A 1548.

Observation CF3 Cahier Fossat 3 : Mmes Massat, nues propriétaires en indivision, et M René Massat usufruitier

Parcelle B 2785, 2858, 2856, lieux-dits Rébaillou et La Bourdette. Etaient constructibles avant le PLUi de 2015. Terrains viabilisés en continuité du village, constructibles au PPR (zone bleue). Demandent le classement de ces parcelles en zone constructible.

16. Lézat sur Lèze

Observation PJ1 : Mme Respaud

Indique que sa parcelle D0931, qui serait classée en zone A, est enclavée entre parcelles déjà soit bâties soit viabilisées (D930). Elle demande le reclassement de sa parcelle en zone constructible.

Observations PJ2 et PJ11 : Mme Carbran et M Dumont.

Sur parcelle C74, demandent la possibilité de changer la destination d'une grange traditionnelle de 300 m2 environ. Les réseaux de viabilisation sont existants.

Mme Dumont me communique ensuite la demande en ce sens qui avait déjà été déposée lors de la concertation préalable.

Remettent une demande écrite et des photos qui sont annexées au Registre d'enquête du Lézat.

Observation PJ3 : Mme Seguela, du Lézat, et Mme Caner.

Indiquent que leurs parcelles D 929 et D 930, ainsi que AN10 D 2723, qui seraient classées en zone A, sont viabilisées (D930) et ne présentent aucun intérêt pour l'agriculture (terres à vigne). Elles demandent leur reclassement en zone constructible.

Observation PJ4 : M et Mme Vives.

Terrain chemin des vigneron. Demandent que, sur les parcelles D 589, 590 et 591, une bande de 1000 m2 environ soit constructible au bout du chemin communal goudronné où une raquette de retournement a été réalisée.

Observation PJ5 : M Pauly.

Propriétaire au Lézat des parcelles C 1904, C1726, C 1707. Un CUb positif a été accordé en août 2024, mais il comporte une restriction concernant l'implantation de l'accès qui pourrait interdire physiquement celui-ci et donc remettrait en cause tout le CU.

Demande que la réalisation d'un accès soit autorisée.

Les documents parcellaires qu'il remet sont annexés au Registre d'enquête de Lézat.

Observation PJ6 : Mme Lacoste, agent immobilier

Sur la parcelle D1045, un emplacement réservé est mal positionné et gêne excessivement la constructibilité.

S'enquiert par ailleurs des nouveaux périmètres de protection des abords des monuments historiques ; je l'invite à consulter les plans correspondants, et à revenir vers nous si besoin.

Observation PJ7 : Mme Vialle.

Au lieudit Ferrus et Monicart, la parcelle C150, située en fonds de lotissement, n'est pas constructible. Cette parcelle est desservie par un chemin privé, sur la parcelle C151 dont elle est également propriétaire.

Cette parcelle C151 fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n°63) pour création d'un chemin communal de desserte, qui profiterait donc à tous ses riverains sauf précisément madame Vialle.

Observation PJ 8 : M et Mme Gregorio

Concerne la parcelle 664, de 5000 m2 environ, en bordure de ruisseau et de chemin rural.

Ils demandent qu'une partie d'environ 1000 m2 soit rendue constructible.

Observation PJ 9 : Mme Benazet

Elle indique que sa parcelle D 647 était autrefois constructible. Elle demande que la partie de parcelle située en zone bleue du PPR , plane et limitrophe d'autres maisons, soit constructible.

Observation PJ12 : Mme Franquine, gérante de la Jardinerie

Vérifie le statut de son commerce au regard des zones inondables.

Observation PC 55 : Mm ARNAUDE véronique.

Parcelle concernée : D 695

Parcelle en zone bleu inondation, classée en zone A.

Demande que cette parcelle soit constructible.

Observation PC 59 – Registre numérique @ 105

Anne Marie et Francis CABROL, Lézat-sur-Lèze

Accompagnés par Mm DUARTE, de la société YANTRIS (Géomètre)

Plusieurs observations concernant les parcelles C 1810 - C 1812 et le projet d'OAP qui jouxte leur propriété, détaillées en @105.

Concernent :

- la voirie en boucle prévue pour l'OAP
- L'accès à la propriété de M et Mm CABROL
- la réalisation d'un bassin de rétention
- La gestion et l'aménagement de la zone NJ limitrophe à l'OAP.

Observation PC 60 : Mme Mireille CALVET et M. GARRIGUES Alain,

Parcelles concernées : OC 1960 et OC 152

Permis de construire en date du 06/01/2023

Maison construite et y ont aménagé en décembre 2023, voudraient construire un garage, mais parcelle serait classée en NJ.

Demandent un classement en zone UP permettant la construction du garage.

Observation PC 61 : Christelle ANERE et FONDRILLON Edwin

Parcelle concernée : C 1835, limitrophe avec la parcelle C 96.

Demandent pourquoi cette parcelle C 96 est passée constructible alors qu'il n'y a pas de voie d'accès et que cette parcelle forme un saillant dans la zone A limitrophe, dont on ne saisit pas la logique

Observation PC 62 : Christelle ANERE et FONDRILLON Edwin

Emplacement réservé 63 pour création de voirie sur parcelle C 1835

Ne comprennent pas le tracé de cette voirie qui s'arrête au niveau de la parcelle C 1835, sur laquelle est tracée une aire de contournement qui amputerait donc la surface de cette parcelle.

S'opposent à l'emplacement réservé ER63 tel qu'il est prévu.

Observation PC 63 : Sylvie SCRIBE et Jacques DEDIEU

Parcelle concernée E646, entourée par une zone UD et une zone UX, classée en zone A

Demande de constructibilité pour cette parcelle

Observation PC 64 : Mm Catherine POUGET

Parcelles concernées : E 502, classée en zone A – E 919, classée en zone N- E 1107 et E 1108, classées en zone A

Demande de constructibilité pour toutes ces parcelles

Observation PC 65 – Registre numérique @ 77 : Mm Alice LACOSTE – Lézat sur Lèze

Concerne la parcelle D 1045, située en zone UP mais signalée comme « élément de paysage à préserver pour des motifs écologiques », mais qui était classé en zone UB (constructible) jusqu'à présent.

La demande de Mm LACOSTE est précisée de manière claire et détaillée sur le registre numérique (contribution @ 77)

Observation PC 58 : M. François MAGNET

Conteste la création d'un supermarché au Fossat

- Perte de terrains agricoles
- Dépeuplement du centre bourg
- Obligation de prendre sa voiture

17. Loubaut

18. Méras

19. Monesple

20. Montfa

21. Pailhès

Observation PC 21 et Registre numérique @39 : Monsieur AUTHIER.

Demande concernant les parcelles B 1324, B 1325, B 1890.

Projets de constructions d'extensions et d'annexes sur les parcelles B 1890 ; B 1325 sur lesquelles il y a déjà des constructions.

Projet également sur la B 1324, située en partie en zone inondable. Cependant, M. AUTHIER certifie qu'à cet endroit, la Lèze est bien encaissée et qu'il n'y a jamais eu d'inondation.

La demande porte sur un classement en zone UD de toutes ces parcelles.

Observation PC 22 et Registre numérique @39

Monsieur AUTHIER, Monsieur LASSALE, maire de la commune.

M. AUTHIER est également propriétaire de la parcelle B 2028, parcelle de 2,4 ha à l'extérieur du village.

Ces messieurs m'ont fait part d'un projet de construction d'une résidence seniors pour les motifs ci-après :

- Il n'y a aucune résidence seniors sur le territoire, mais seulement des EPAHD,
- La présence de cette résidence renforcerait l'attractivité de la commune,
- Il y aurait création de quelques emplois locaux,
- Cet équipement collectif répondrait à des besoins et à des attentes,
- Le projet serait soutenu par la commune.

La parcelle est classée en partie en zone UD. La demande porte sur un classement en UD sur sa totalité.

Observation PC 23 : M. et Mme CAZARUC

Propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Pailhès

La demande concerne la mise en constructibilité de la parcelle C 1920, classée en zone A.

M. CAZARUC a un projet de création d'un musée automobile de voitures de collection.

M. CAZARUC avait déposé une observation concernant ce projet sur le registre de concertation lors de la phase d'élaboration du PLU, ainsi qu'en atteste la réponse de la communauté de communes en date du 27 décembre 2023. La réponse de la CC était la suivante : « Défavorable ; Contraire aux enjeux de sobriété foncière avancés dans l'axe 1.3 du PADD »

Observation PC 24 : Monsieur GUETTOUCHE BELKHACEM.

Propriétaire de plusieurs parcelles, dont les B 140, B 139, B 155 qui sont en zone agricole et qui jouxtent la parcelle B 142 qui est, elle, située en zone UD.

La demande porte sur une extension de la zone UD aux parcelles 139, 140 et 155, qui représentent au total à peu près 2 000 m².

Observation PC 27 et Registre numérique E 33 et @ 32 : Madame EVRARD Thérèse et Monsieur EVRARD Vianney (fils de Madame).

Leur demande concerne les parcelles A 1986 et A 1987, classées en zone U sur la carte communale et classées en zone A sur le projet de PLUi.

Demande de classement en zone constructible des deux parcelles.

Pour appuyer leur demande, Monsieur et Madame EVRARD indiquent que ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité. De plus, ils avaient obtenu un certificat d'urbanisme positif pour la parcelle A 1987.

Observation PC 28 et Registre numérique @37 : Mm CUCURNI PIALAT

Propriétaire de la parcelle A 207, limitrophe sur une grande partie de la zone 1UAa, correspondant à l'OAP n° 17, sur laquelle il est prévu d'installer des habitats légers, avec un nombre maximal de 8 logements.

Mm CUCURNI est inquiète par rapport à ce projet qui représente à ses yeux une nuisance potentielle de voisinage. Par ailleurs, Mm CUCURNI affirme qu'au moment d'acheter sa parcelle, le maire lui avait assuré qu'il n'y aurait jamais de constructions au niveau de la zone faisant aujourd'hui l'objet d'une OAP. Elle demande l'abandon du projet à cet endroit.

Une accusation nominative est formulée, non reprise ici.

Observation PC 25 : Mm DELGEILH Aline

Est également conseillère municipale.

Mm DELGEILH s'inquiète de la rétention foncière pratiquée par des propriétaires de grandes parcelles situées en zone constructible. Ils ne souhaitent pas les vendre en les partageant en plusieurs lots pour ne pas avoir plusieurs maisons construites à proximité immédiate de leur propriété. Or, ces parcelles étant trop grandes finissent par devenir de ce fait inconstructibles du fait des objectifs de densité de la collectivité. Elle demande s'il existe une surface maximale autorisée pour construire une maison sur le territoire.

Observation PC 26 : Mm DELGEILH Aline

Est également conseillère municipale.

Elle alerte sur des occupation illégale dans la zone boisée du Burret, située en zone naturelle, par des constructions de type habitat léger occupées par des résidents permanents. Elle souhaite que soit mis un terme à ces occupations illégales.

Observation PC 30 : M. LEREUN.

Agriculteur depuis 35 ans.

Il souhaite construire un gîte rural, une miellerie et un atelier sur les parcelles B 445 et B 446. Il veut savoir si un tel projet est envisageable.

Observation PC 42 – Registre numérique @ 35

Mme SIMONETTO PAVILLON Virginie, Hameau de Ruquet, Pailhès

Propriétaire des parcelles A 1796 et A 1794

Conteste le projet d'OAP prévoyant l'implantation d'habitats légers

Considère que la proximité de ce projet représente des risques de nuisances de voisinage.

Elle remet au commissaire enquêteur une pétition portant le seul texte « Pétition concernant le projet de réalisation d'habitats légers. Liste des habitants du hameau de Ruquet s'opposant à ce projet », et comportant 6 signataires dont Mme Simonetto et M Pavillon.

Pétition annexée au Registre d'enquête du Fossat.

Observation PC 68 : Mm MENEBOO, membre de l'association « les jardins de Pas Sage » de Pailhès.

Exprime son soutien au projet d'OAP de Pailhès et au développement de l'habitat léger sur le territoire. Déclare que les jeunes propriétaires du site ont créé un jardin extraordinaire de vie et de biodiversité.

Dépose cette contribution écrite, qui est annexée au Registre d'enquête du Fossat.

Observation PC 72 et Registre numérique @ 154 : M. Alexandre DECHAUMES

Concerne le projet de zonage 1AEU de Pailhès, sur lequel doit être réalisée l'OAP 17.

M. DECHAUMES réside sur ce site avec plusieurs personnes membres d'une même communauté. Il défend ce projet d'OAP et considère non justifiées les critiques formulées.

M. DECHAUMES a déposé une contribution écrite sur le registre numérique dans laquelle il précise et développe ses arguments en réponse aux critiques de plusieurs riverains de la zone.

22. Sabarat

Observation PA35

Visite d'un habitant pour la lecture du règlement écrit de la zone A en vue de l'agrandissement de son projet (PC modificatif).

Observation PA36: Mr. Mme BOUILH -THEUILLON

Constatent que les parcelles N°1224-1227 sont classées en zone UP. Un PC sera déposé pour la construction d'une maison individuelle.

Observation PA37: Mr VERGE

Souhaite la suppression de la zone NJ en fond de sa parcelle N°176.

La destination de l'emplacement réservé n°75 n'est pas mentionnée sur le règlement graphique.

Observation PA1 et CD4 Cahier Daumazan 4: Mr VERGE

Souhaite le classement de la parcelle N°288 en zone Up dans la continuité de la division et des constructions réalisées ou programmées pour les parcelles mitoyennes 289 et 290.

Observation PA38 Lieu-dit «Peyre»

Demande le classement des parcelles exploitées en zone A.

Observation PA46 Lieu-dit «Peyre» : Madame LAC

Demande le maintien de ses parcelles en zone A dans le PLU en vigueur.

Demande le changement de destination de bâtiments.

Ces demandes feront l'objet d'une contribution écrite sur le registre numérique

Observation PA47 : M. Sylvain FOSSAT

Demande le classement de ses parcelles N°548-549-550-551-554 en zone A.

Fera l'objet d'une contribution écrite sur le registre numérique

Observation PC 73 : M. Laurent LARMET

Demande concernant la parcelle A 413.

M. LARMET est éleveur de bovins. Cette parcelle est exploitée dans le cadre de son élevage. Elle a été classée en zone N. Il demande son classement en zone A

23. Saint-Ybars

Observation PJ 13 : Mme Soula Béatrice Renée

Vérifie avec satisfaction que sa parcelle F 773 de 790 m², contigüe à sa maison, est bien constructible.

Constata que sa parcelle WE 66, de 8500 m² environ, est incluse pour l'essentiel dans l'OAP 19 à réaliser en une seule opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération nécessite donc un accord avec le propriétaire de la parcelle voisine WE 65, ou une vente concomitante de leurs parcelles à un lotisseur ou promoteur.

Observation PJ 14 : Mmes Soula Marie Anne et Christiane

Sont en indivision sur la parcelle F720 incluse dans l'OAP 18 devant accueillir 3 à 5 logements. L'OAP positionne un accès mutualisé et un chemin de desserte des parcelles agricoles au sud, à cheval sur la limite parcellaire des parcelles F 720 et F 719 : l'autorisation de vente lot par lot exigera néanmoins un accord préalable des deux propriétaires concernés.

Elles demandent que leurs parcelles 799 et 1303, cette dernière située entre la ferme familiale et une maison de 40 ans.

Observation PJ 15 : Mmes Soula Marie Anne et Christiane

Parcelle 789. Demandent que l'étable et le hangar accolés à la ferme puissent changer de destination.

Observation PJ 16 et Observation CF5 Cahier Fossat 5: Mme Dax-Esquirol

Parcelle 858, en bordure du village ancien. La partie basse de la parcelle est en zone rouge PPR, mais le haut est en zone bleue. Elle demande que la partie en zone bleue soit intégrée à la zone urbaine. Cela ne concerne que quelques dizaines de m2 au sol.

Observation CF5 Cahier Fossat 5: Mme Dax-Esquirol

Parcelle F858. Précise avoir obtenu un CU positif n°00927722A0012 valable jusqu'en 2025, et avoir engagé les travaux de terrassement nécessaires à l'accessibilité du terrain.

Observation PJ 17 : M Rives et Mme Pons

Satisfaits de constater que leur parcelle B1331 au hameau de Saint Sernin est constructible, au moins en partie.

Observation PJ 18 : Mme Veneau

Regrette qu'aucun STECAL (secteur de taille et de capacité limitées, en zone A ou N) ne soit créé permettant d'accueillir de l'habitat alternatif démontable, alors que ces habitats sont peu nuisant, écologiques, et accueillent souvent des familles avec enfants.

Observation PJ 22 : M Fonquerne

Proteste contre le reclassement en zone agricole de la parcelle OF 820 de 1945 m2, qui était constructible (CU favorables) jusqu'en 2021 date de refus d'un CU. Il indique que le chemin qui longe la parcelle porte la conduite d'assainissement communale, et que salle communale et école sont à 100 mètres . Précise que la zone N à proximité n'est pas une zone naturelle mais une zone aménagée, anciens jardins.

24. Sainte – Suzanne

Observation PJ 34 : M Le Glaunec

Parcelle 460 lieu-dit Cluny le Vieux

Souhaite aménager l'étable contigüe à la maison ancienne.

Satisfait de constater que le projet de Règlement écrit permet cet aménagement dans la mesure où l'étable est le prolongement de la maison, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Observation CF7, Cahier Fossat 7 : Mmes Dax

Parcelle C 0988. Terrain d'environ 2ha

Demandent le classement d'une partie de la parcelle en bordure du chemin du Bourrut, pour environ 1000 m², en zone constructible. Le terrain est viabilisé et 6 maisons sont déjà implantées le long de la route.

25. Sieuras

26. Thouars sur Arize

Observation PA39: Monsieur VERGE

Demande la constructibilité de sa parcelle N°547. Surface de 205 m², en prolongement de sa parcelle 548 classée en Up.

Possibilité d'intégrer cette parcelle à l'OAP 22.

PA40 Autre contribution orale sur cette OAP par un pétitionnaire.

Cette OAP jouxte une exploitation élevage de bovins. Cohabitation future difficile à pressentir pour cause de nuisances .

(Nota : distance mesurée sur cadastre.gouv supérieure à 100 m).

27. Villeneuve du Latou

* *

*

Le maître d'ouvrage est invité à répondre, au regard de chacun des thèmes abordés par les pétitionnaires, à toutes les observations reçues, dont le texte intégral figure, pour les observations ayant fait l'objet d'un dépôt écrit et pas seulement oral, sur le registre dématérialisé ou les registres papier.

Questions de la commission d'enquête :

Q1 : Remarques des Personnes Publiques Associées

Les PPA ont formulé et motivé de nombreuses remarques. La CCAL n'a pas souhaité inclure son projet de réponse au dossier d'enquête publique. Au stade actuel de la procédure, et sous réserve de la validation des évolutions correspondantes par le Conseil Communautaire, quelles réponses la CCAL envisage t'elle d'apporter aux remarques des PPA ?

Q2 : Eoliennes.

La DDT a interpellé la communauté de communes sur le fait que le Règlement du PLUi interdit l'installation d'éoliennes sur tout le territoire, mais cette interdiction n'est pas motivée au rapport de justification des choix. En outre cette interdiction de portée générale ne respecte pas l'article L151-42-1 CU. Quelles réponses la CCAL peut-elle apporter ?

Q3 : Changement de destination des bâtiments agricoles.

La DDT a interpellé la communauté de communes sur le fait que le PLUi n'intègre pas les critères de sélection suivants :

- Proximité avec une exploitation existante
- Pas de perte d'accès à un point d'eau ou à une terre d'épandage
- Impact sur l'équilibre des exploitations agricoles du secteur
- Sécurité incendie

Les bâtiments identifiés éligibles au changement de destination respectent-ils ces critères de sélection ?

Plus largement, le Règlement écrit page 19 ne rappelle pas les conditions à respecter à l'occasion du dépôt de Permis de Construire (CDPNAF, règles CU, ..), ce qui laisse entendre que le changement de destination serait de droit alors que ce n'est pas le cas.

La CCAL envisage t'elle de reformuler cette partie du Règlement écrit ?

Q4 : Mesure de la consommation d'espace, et des possibilités de densification des espaces bâtis.

La MRAe développe de façon détaillée et argumentée la nécessité de « nuancer à la hausse les données concernant la consommation d'espace (...) et la capacité de densification des espaces bâtis. »

La commission d'enquête rappelle qu'un défaut de mesure ou de justification en la matière est fréquemment sanctionné par les tribunaux administratifs. La CCAL a-t-elle repris ou affiné son analyse, ou conteste t-elle l'analyse de la MRAe ?

Q5 : OAP N°1 à Artigat.

Il résulte des observations recueillies en cours d'enquête, et de l'analyse de la commission d'enquête, que le secteur retenu pour l'OAP n°1 n'était pas le seul possible, d'autant que plusieurs parties de cette OAP sont d'une faible profondeur et seront difficilement aménageables pour atteindre la densité cible.

Trois autres secteurs auraient pu être pris en compte :

- au nord du projet actuel d'OAP, une urbanisation prolongeant l'existant et rejoignant la route de Toulouse, en lieu et place d'espaces Nj peu ou pas justifiés,
- autour de la parcelle 213, le secteur entre la route de Toulouse et le chemin communal, en prolongement du village,
- dans le village, une grande enclave agricole est disponible sur les parcelles B1, 2, 1918, 1860 et s..

La CCAL peut-elle fournir une analyse comparative de ces sites, justifiant la solution retenue ?

Q6 : OAP n° 4 au Gaillard du Bosc à Carla Bayle

En apparence contradiction avec les principes évoqués au PADD et au rapport de justification des choix, cette OAP est prévue sur un linéaire de crête à des kilomètres du village (7 Km selon les remarques formulées), alors que des continuités d'urbanisation semblent possibles à proximité ou à très faible distance du village.

La CCAL peut-elle fournir la justification de la solution retenue ?

Q7 : logements sociaux au Fossat

L'OAP10 au Fossat devrait accueillir 30 à 35 logements à réaliser en plusieurs opérations groupées. Malgré la taille de l'opération, aucun logement social n'est prescrit par l'OAP. Pourquoi ?

Q8 : Prise en compte de l'assainissement collectif dans les OAP

Plusieurs OAP pavillonnaires sont situées en zone d'assainissement collectif, ou le seront à l'issue de la présente enquête publique. Leur rédaction ne prend pas en compte cette spécificité, alors qu'il est probable qu'un collecteur d'eaux usées partagé en bas de parcelles coûterait moins cher aux pétitionnaires et créerait moins de contraintes de raccordement sous voirie, qu'un poste de relevage et un point de raccordement sous voirie pour chaque maison construite.

Cela concerne notamment : OAP 5 au Casteras, OAP 6 au Castex, OAP 11 au Mas d'Azil.

La CCAL et le SMDEA peuvent-ils préciser les attendus en matière d'assainissement de ces zones ?

Q9 : Adaptation au changement climatique:

Le Règlement page 24, ainsi d'ailleurs que les OAP, notamment l'OAP Densification, imposent d'optimiser l'exposition solaire de la construction et de limiter l'ombrage des bâtiments voisins.

Pour des bâtiments qui existeront encore en 2100, échéance à laquelle est annoncée une augmentation moyenne de température de 4 % en Occitanie, le maintien de cette orientation traditionnelle est-il toujours pertinent ?

Q10 : Emplacements réservés pour chemins piétons en milieu rural:

Sur plusieurs communes, des emplacements réservés ont été définis en milieu rural pour la création ou la protection d'itinéraires de randonnée ou de promenade.

Pourquoi la collectivité ne s'est-elle pas contentée d'un simple repérage de ces itinéraires à protéger, comme permis par le code de l'urbanisme ?

Entend-elle réellement acquérir les terrains correspondants et les clore à ses frais ?

Nota : il est rappelé au maître d'ouvrage qu'il dispose, en application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, à compter d'aujourd'hui, de 15 jours pour remettre son mémoire en réponse.

Le 29 octobre 2024
Pour la commission d'enquête

son Président
Jean-René Odier

Reçu en mains propres
Le 30 octobre 2024
Pour la CCAL



PJ : Rapport de clôture du Registre Numérique