

La dynamique de la construction entre 2009 et 2018

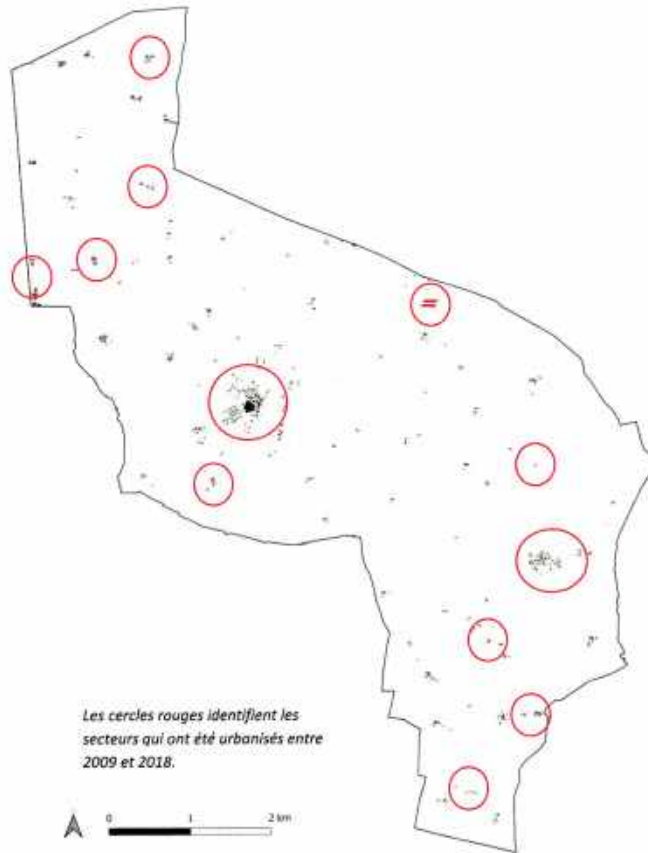


Le centre bourg



Le hameau de Crieu

⇒ UN PROCESSUS D'URBANISATION QUI SE TRADUIT PAR UN CONFORTEMENT DU HAMEAU DE CRIEU, MAIS AUSSI PAR UNE DIFFUSION DES CONSTRUCTIONS DANS LES PARTIES RURALES DU TERRITOIRE.



Les cercles rouges identifient les secteurs qui ont été urbanisés entre 2009 et 2018.

d.2 ) L'analyse de l'état initial de l'environnement.

Le rapport de présentation dresse ensuite un état initial de l'environnement à travers :

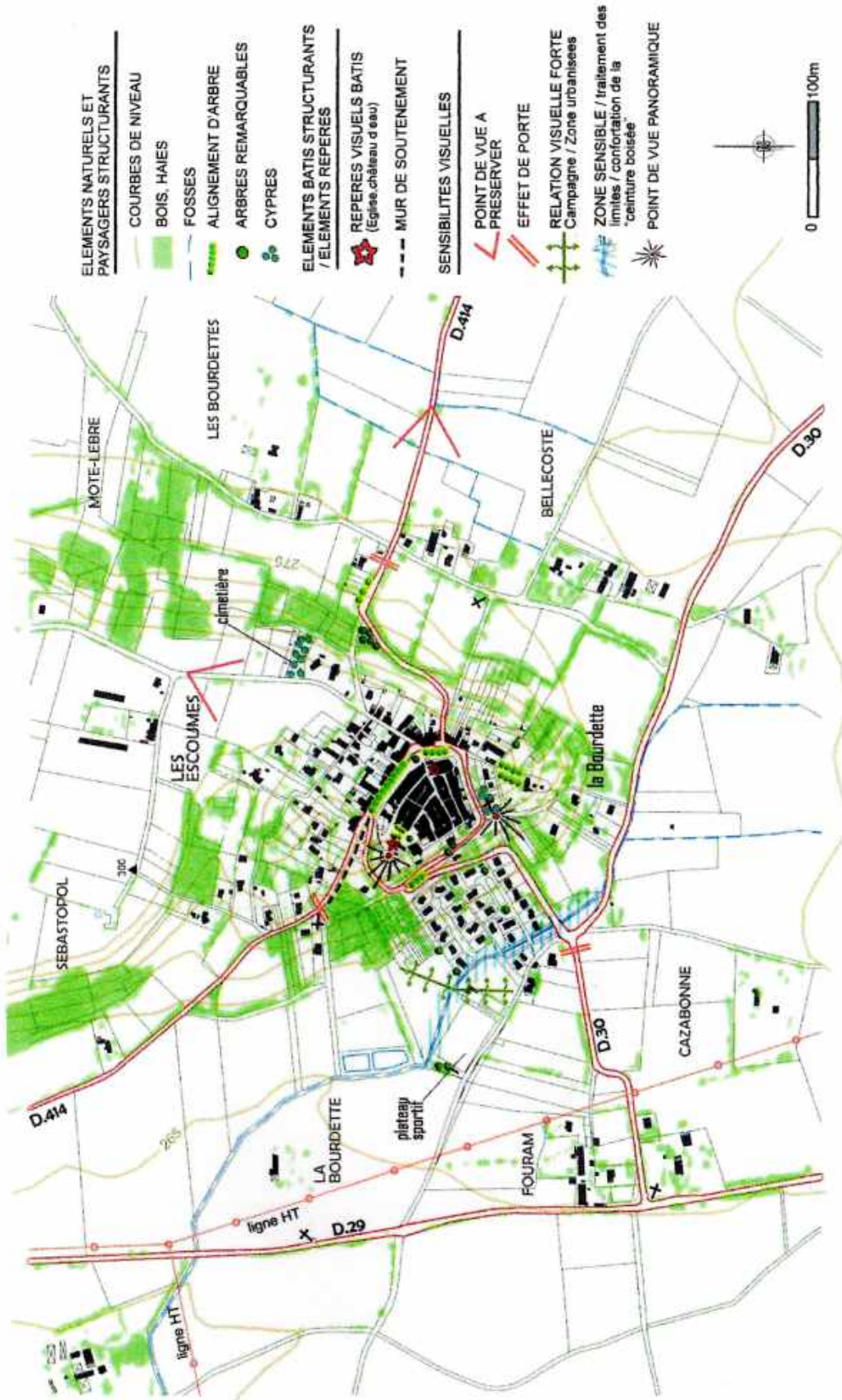
- le milieu physique (climat, géologie, relief, réseau hydrographique) ;
- le milieu naturel (les sites protégés en particulier la ZNIEFF « basse plaine de l'Ariège et de l'Hers », les différents milieux naturels, la trame verte et bleue (Le schéma Régional de Cohérence Écologique n'identifie sur la commune que des corridors correspondants aux cours d'eau, ruisseaux et fossés) , les enjeux environnementaux ;
- la gestion des ressources naturelles (gestion des cours d'eau, ressources en eau, sous-sol, production d'énergie) ;
- les risques naturels (risque inondation du Crieu, risque sismique (faible), mouvements de terrain) ;
- les pollutions et les nuisances ;
- le changement climatique .

d.3) Le rapport de présentation aborde ensuite les aspects principaux du cadre de vie :

- L'occupation du sol,
- les paysages ,

++++

**SITE DU VILLAGE / COMPOSANTES PAYSAGERES**



- l'urbanisation,
- les enjeux du développement,
- la voirie et les déplacements,
- les équipements publics, le réseau AEP, la défense incendie, l'assainissement et la gestion des déchets,
- les ouvrages techniques (réseau électrique, réseau numérique et téléphonique, réseau de gaz, réseau d'irrigation),
- les servitudes d'utilité publique (SUP).

d.4)

Le rapport de présentation justifie ensuite les choix retenus dans le PADD. Il présente les caractéristiques des différentes zones et les règles applicables à chacune d'entre elles, puis les autres limitations réglementaires et les choix retenus dans les OAP.

d.5)

Enfin, il examine la compatibilité du PLU avec le SCOT de la Vallée de l'Ariège et le SDAGE Adour Garonne, puis les incidences sur l'environnement.

#### e) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ( PADD)

Le conseil municipal, par délibération de prescription du 20/01/2012 jointe en annexe (annexe 9), a fixé au PLU les objectifs prioritaires suivants :

- maîtriser le développement démographique, maintenir sur place les jeunes de la commune qui cherchent à s'installer, et accueillir des habitants supplémentaires dans les dix prochaines années,
- définir les zones de développement urbain organisées, en lien avec le centre et les équipements collectifs,
- préserver l'activité agricole ainsi que les terres à fort potentiel agronomique,
- développer des activités artisanales et commerciales de proximité,
- améliorer les équipements collectifs : accueil petite enfance, équipements pour les associations sportives et de loisir en fonction des capacités financières de la commune,
- valoriser les éléments patrimoniaux et environnementaux qui fondent l'identité de la commune,
- soutenir et promouvoir les activités touristiques (sentiers de randonnée, accueil, etc..)
- mener une réflexion sur les points d'insécurité routière,

pour répondre aux souhaits de la commune en matière :

- de développement organisé et maîtrisé de l'urbanisation,
- de préservation de l'activité agricole,
- de préservation du patrimoine naturel et architectural,

- de préservation de la qualité de vie et de l'équilibre économique et social.

Le PADD répond, lui à trois objectifs principaux :

- conforter la position de la commune dans son bassin de vie (objectif économique et social ),
- contenir et structurer le développement urbain (objectif urbain),
- valoriser les qualités du cadre de vie (objectif paysager et environnemental) .

**Par rapport à l'habitat, les objectifs chiffrés du PADD à l'horizon 2035 sont les suivants :**

- nombre de nouveaux habitants sur la commune : **170 habitants**
- enveloppe foncière «habitat» : 5 ha , soit environ 60 logements avec une densité moyenne à l'échelle communale d'au moins 12 logements à l'hectare
- remobilisation des vacants : 9 logements
- renouvellement urbain: 1,1 ha soit 10 logements
- changement de destination: 14 logements,

**soit un nombre de logements au total : environ 95 logements , et une consommation foncière moyenne par logement : de l'ordre de 870 m<sup>2</sup>.**

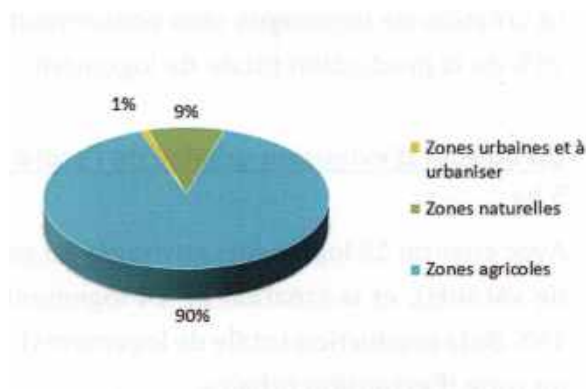
Par rapport aux activités/équipements, la commune prévoit une extension de la zone de sport et de loisirs, d'une superficie de 1,26 ha.

Par rapport à l'environnement, les objectifs sont :

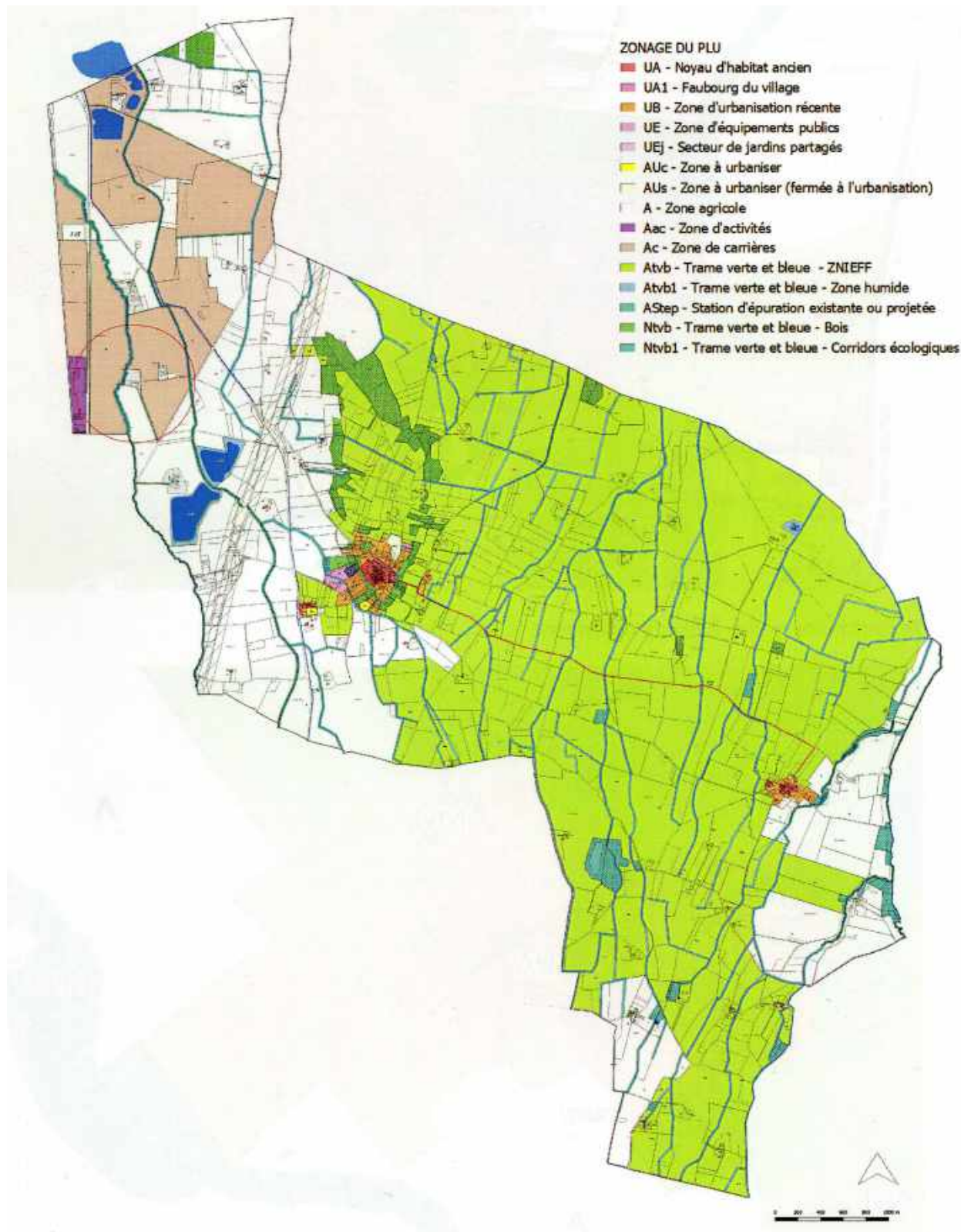
- protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ,
- préserver et valoriser les espèces remarquables ainsi que les éléments de nature et de patrimoine « ordinaires ».

#### f) Le règlement graphique

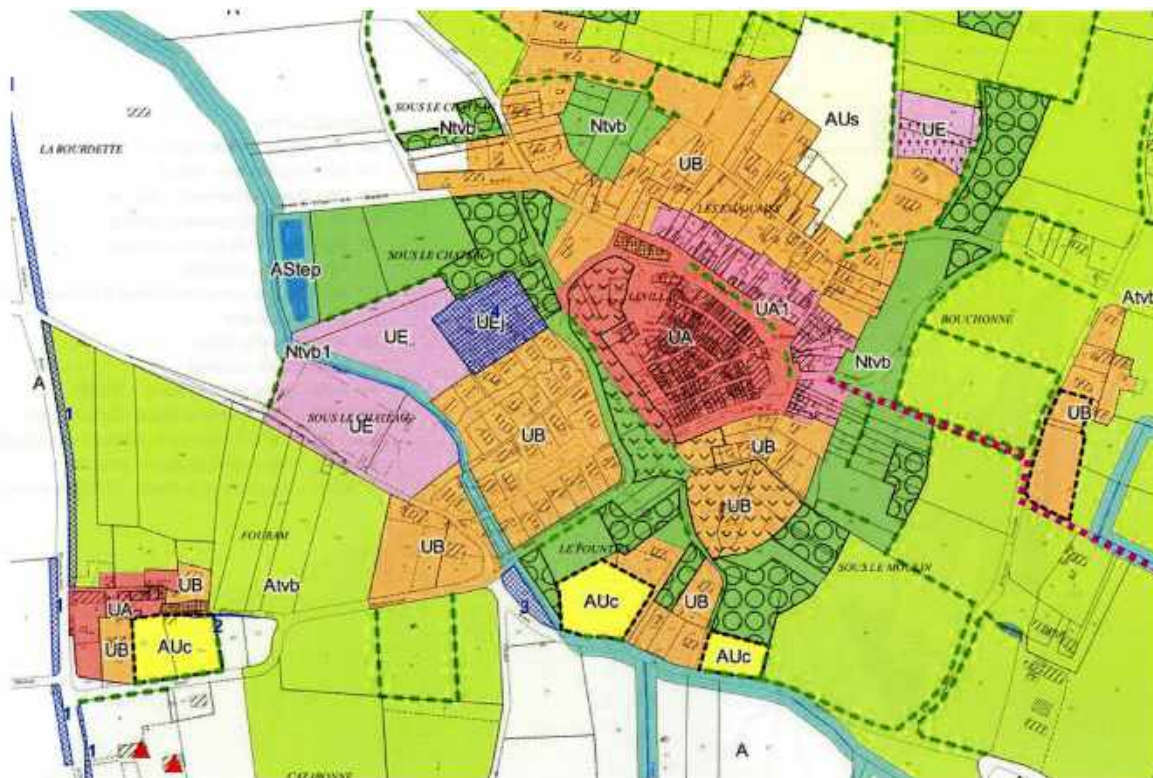
Le PLU distingue : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles (N).



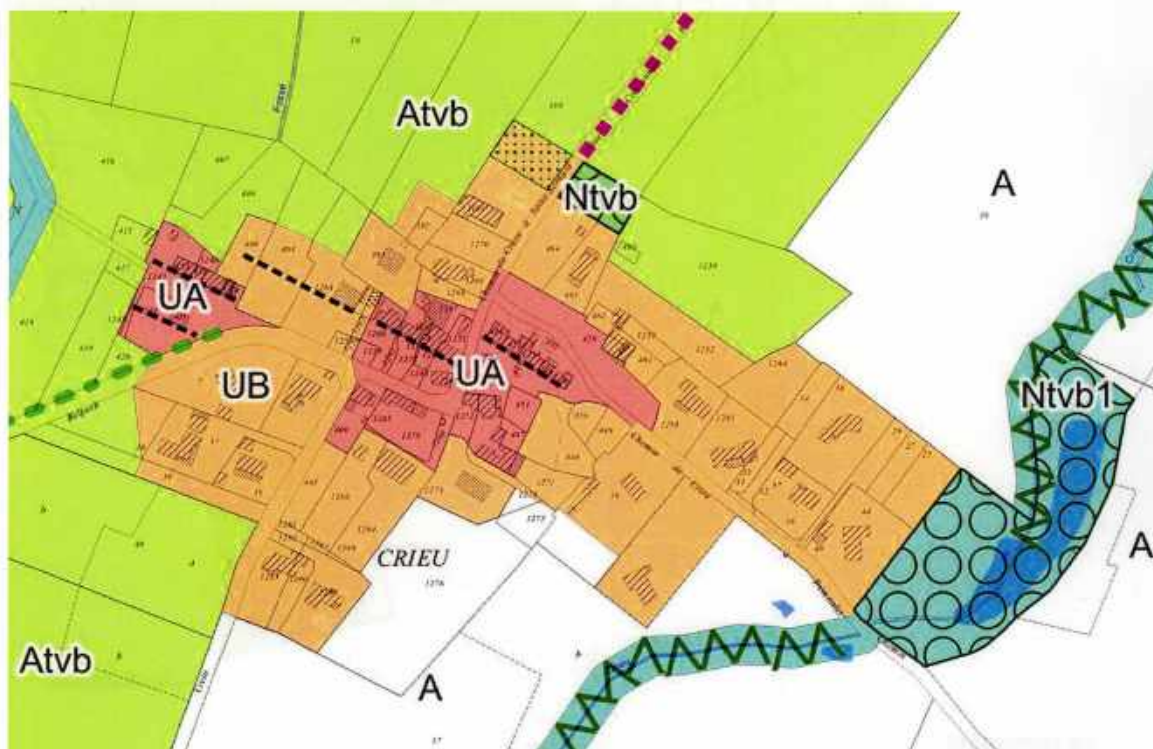




*Zonage communal*



*Le centre-bourg et le hameau de Fouram*



*le hameau de CRIEU*

### g) Le règlement écrit

Chaque type de zone est régi par des dispositions spécifiques. Ce règlement est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016.

### h) Les annexes

Les annexes comprennent :

- 1) Les annexes sanitaires
  - 11) notice sanitaire
  - 12) réseau adduction eau potable
  - 13) réseau eaux usées
  - 14) schéma communal d'assainissement
    - délibération approbation zonage assainissement
    - dossier zonage assainissement
  - 15) règlement départemental défense contre l'incendie (Deci)
  - 16) guide technique accessibilité et défense contre l'incendie
  
- 2) Les servitudes d'utilité publique
  - 21) liste des servitudes d'utilité publique
  - 22) plan servitudes d'utilité publique
  - 23) carte informative zones inondables
  - 24) arrêté préfectoral classement sonore
  - 25) arrêté préfectoral gaz
  
- 3) Les autres pièces
  - 31) liste des sites archéologiques
  - 32) Délimitation zones humides

### i) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

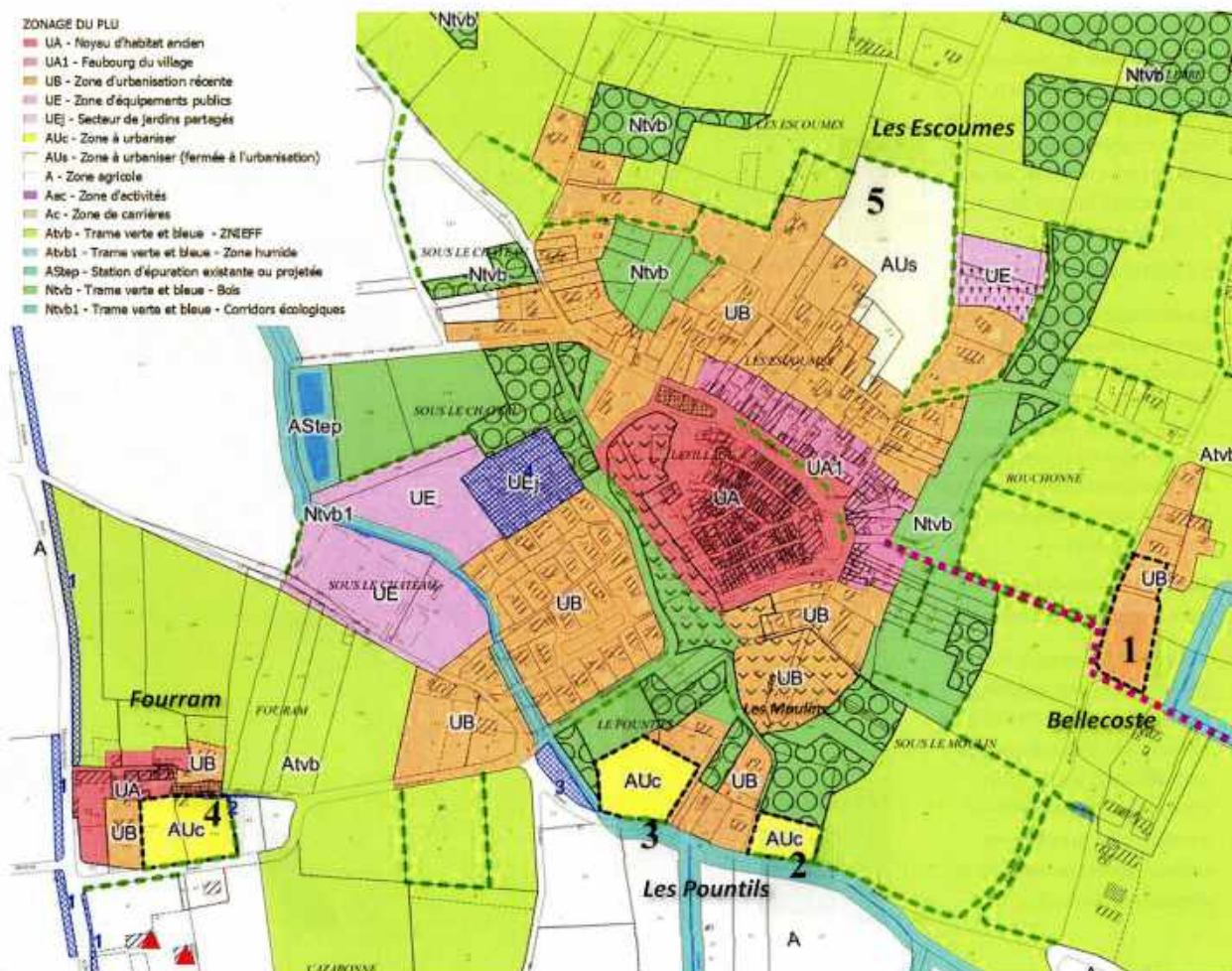
Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les paysages, et permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les OAP sont opposables : les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées.

Mais le parcellaire et les accès sont donnés à titre indicatif dans les schémas.

Ces OAP concernent des secteurs constructibles du centre-bourg, et du hameau de FOURAM. Elles sont mises en place sur une zone urbaine UB, et des zones à urbaniser, AUc.





Quatre secteurs font l'objet d'une OAP immédiate :

- 1 – la zone UB de BELLECOSTE.
- 2 – la zone AUc de POUNTILS-EST.
- 3 – la zone AUc de POUNTILS -OUEST.
- 4 - la zone AUc du hameau de FOURRAM.

Un secteur fera l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation :

- 5 - La zone AUu des ESCOUMES est une zone à urbaniser à moyen ou long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est gelée pour l'instant.  
L'OAP ne sera mise en place qu'au moment de l'ouverture effective de cette zone.

i1) La zone de BELLECOSTE





Les parcelles concernées par la zone AUc de BELLECOSTE sont les parcelles 78 et 90. La parcelle 78 est très boisée dans sa partie nord, avec en outre la présence d'une mare (asséchée?) .





SCHÉMA DE L'OAP

**1** : Les faîtages devront être dans le sens des indications du schéma , parallèles à ceux des constructions existantes.

**2** : L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des bandes jaunes du schéma .

**3** : Les accès aux parcelles créées devront se faire à partir du chemin de Bellecoste.

Densité demandée au moins 10 logements/ha ; nombre de lots : au moins 6 ;

Superficie de la zone de l'OAP de BELLECOSTE : 5800 m<sup>2</sup>.



2) La zone Les POUNTILS – Secteur est



SCHÉMA DE L'OAP



i3) La zone des POUNTILS – secteur OUEST



SCHÉMA DE L'OAP

1 : Espace vert arboré aménagé à l'entrée de la zone, intégrant et préservant la zone humide existante.(2)

3 : Préserver et conforter les boisements existants en limite de zone .

4 : Desserte de la zone à partir du RD30.

5 : Voie interne d'au moins 8 mètres de largeur.

6 : Bande constructible.

Superficie de la zone de l'OAP des POUNTILS ouest : 6200 m<sup>2</sup> ; densité : au moins 8 logements /ha ; nombre de lots : au moins 5.

#### i4) Le hameau de FOURAM



SCHÉMA DE L'OAP

- 1 et 2** : Conforter l'habitat en bordure d'un espace public qui vient intégrer et élargir le patus.
- 3** : Zone de jardins privés marquant l'entrée du hameau.
- 4** : Voie interne d'au moins 6 m de large.
- 5** : Accès au lot , indicatif.
- 6** : Bande constructible jaune.
- 7** : Conforter les boisements existants, limites naturelles de la zone.

Superficie de la zone de l'OAP de FOURAM : 6332 m<sup>2</sup> ; densité : au moins 12 logements au m<sup>2</sup> ; au moins 8 lots.

## II.9) AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le projet de PLU a fait l'objet d'une double décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale, en date du 21 /01/2015 et du 19/12/2016, (annexe 9).

Il a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF avec toutefois la réserve qu'en zone A et qu'en zone N les extensions et les annexes ne permettent pas la création de logements.

Les Personnes Publiques Associées ayant donné un avis à la suite à leur saisine sont :

### II.9 .1) L'État

L'État a donné un avis favorable en émettant toutefois quelques observations. Cet avis est joint en annexe, (annexe 10).

### II.9 .2) Le Conseil Départemental

Le Conseil Départemental a donné un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'avis technique du SDIAU et de celui de la Direction des routes, joints en annexes (annexes 11 et 12).

### II.9.3) Le C.A.U.E.

Le C.A.U.E. relève un point de litige sur la pertinence de créer la zone UB de BELLECOSTE, jugée en rupture avec le village,  
Cet avis est joint en annexe, (annexe 13).

### II.9.4) La CCI de l'Ariège

La CCI a émis un avis favorable.

### II.9.5) La Chambre d 'Agriculture de l'Ariège



La chambre d'agriculture a émis un avis favorable. Cet avis est joint en annexe, (annexe 14).

II.9.6) Le CRPF Occitanie

Avis favorable.

II.9.7) Le Syndicat Mixte du SCOT de la vallée de l'Ariège

Avis favorable.

II.10) OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Un P.V. de réception a été rédigé. Il a été remis à M. Eric MORANGE, 1er adjoint, représentant le maître d'ouvrage, le 22 juillet, par le commissaire enquêteur au cours de la rencontre prévue par les textes. Ce P. V. est joint en annexe au rapport d'enquête (annexe 15).

II. 10. 1) Observations orales

- .1 M. Jean Louis MARTY s'est renseigné sur les dispositions qui régissent la parcelle AA 201 du village centre, parcelle appartenant à sa mère. Cette parcelle est située en zone Ntvb inconstructible (ceinture verte du village).
- .2 M. Jean-claude MARTY, propriétaire de l'Avocat Neuf sur SAVERDUN ET MONTAUT, cadastré ZA5 et ZA16, est venu se renseigner sur ces parcelles qui sont pour partie en zone A, pour partie en zone N (avec espace boisé classé à préserver). Le commissaire enquêteur l'a invité à prendre connaissance du règlement écrit de ces zones.
- .3 M. Olivier FOURMENT est venu échanger avec le commissaire enquêteur au sujet de sa parcelle ZL 42 au lieu-dit FOURAM. Il demande l'intégration de sa parcelle et de la parcelle voisine 43 dans la zone constructible du hameau.
- .4 M. GOBBATO René, propriétaire de la parcelle ZL 168 à FOURAM, sa fille Mme GOBBATO Betty, et M. AMIEL Pascal, se disent opposés au projet de la zone AUc, et déclarent qu'ils feront parvenir une pétition par courrier. Ils ne donneront pas en outre l'autorisation de passage par le « patus », parcelle privée dont ils sont propriétaires indivis.
- .5 M. et Mme EYCHENNE Christian, propriétaires des parcelles YE 1193 et YE 389 au hameau de CRIEU, souhaitent le déplacement de la limite des zones Atvb/UB de 12 mètres après leur potager. Ils ne trouvent pas pertinente la prescription « jardin à préserver » qui grève leur terrain.
- .6 M. et Mme GIANESINI, propriétaire de la ferme de PÉGULIER à MONTAUT, parcelle ZE 25, souhaitent connaître les prescriptions concernant le bâtiment agricole de leur propriété,

situé en zone A du PLU.

- .7 Mme Monique NICOL, propriétaire de la parcelle YE 17 au hameau de CRIEU est venue se renseigner pour sa parcelle, située en zone A du PLU.
- .8 M. Jean-Pierre LATORRÉ, propriétaire de la parcelle n° ZL 141 au hameau de FOURAM, s'inquiète de l'augmentation des entrées et sorties de la zone AUc de l'OAP par le chemin d'exploitation n°1 et craint pour sa tranquillité.
- .9 M. FILHOL Raymond, locataire à FOURAM, est contre le projet de l'OAP ; il s'est installé à FOURAM pour être au calme.
- .10 M. Jean-François CARPENTIER et Mme Marie-Françoise CATHALA, habitant à FOURAM et propriétaires de la parcelle ZL 47 sont aussi contre le projet de l'OAP ; Ils auraient préféré des constructions plus en continuité avec le hameau sur les parcelles 184, 181,191 et 193 et non devant leur parcelle.
- .11 Mme Sabine RAYNAL, propriétaire des parcelles AA 0010 et AA 0185 du village, souhaite connaître les raisons de leur passage en zone Ntvb du PLU alors que ces parcelles étaient en zone constructible jusqu'à présent. Mme RAYNAL demande la réintégration de ces terrains en zone constructible.

#### II 10. 2) Observations écrites.

1. Observation de M. Dominique CABIROL, propriétaire de la parcelle YE 38 au hameau de CRIEU ; Il est surpris du déclassement d'une grande partie de sa parcelle en zone Atvb alors que cette parcelle était en zone constructible en totalité dans la carte communale, et demande les raisons de ce changement qu'il conteste.
2. Mme André GREZAUD, propriétaire des parcelles AA 92, 93, 94, 95, du bourg, qui étaient en zone constructible jusqu'à présent et qui sont maintenant en zone Ntvb avec la prescription espace boisé classé à préserver, demande quel recours est-il possible de faire contre ce déclassement, ou quelle compensation est-il possible d'obtenir ?

#### II .10 .3) Contribution écrite

Une contribution de MIDI-PYRENEES GRANULATS – LAFARGE FRANCE de neuf pages et 5 annexes a été déposée par Mme ALBERT Mallorie, le 15 juin 2020. Cette contribution est retranscrite in extenso en annexe du rapport d'enquête (annexe 16) ; Elle soulève les problèmes suivants concernant :

- a) la concertation dans l'élaboration du PLU, et de ce fait l'existence d'erreurs dans le zonage du PLU :

la parcelles ZC1 dans sa partie sud et la parcelle ZC5 en totalité ont été omises dans le zonage des carrières Ac du PLU arrêté. Ces parcelles font partie pourtant de l'emprise autorisée définie par l'arrêté préfectoral d'autorisation.

b) la non prise en compte dans le PLU des besoins d'extension de la zone d'activité de cette société, extension dite nécessaire à la dynamique industrielle de l'entreprise et sa pérennité dans le site.

c) la rédaction du règlement écrit de la zone Ac du PLU qui interdit toute implantation de centrales photovoltaïques au sol, mais aussi sur les surfaces en eau. MPG propose une nouvelle formulation du règlement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones Ac.

#### II .10.4) Courriers reçus par le commissaire enquête

Le commissaire enquêteur a reçu trois courriers arrivés par la Poste :

- courrier de la Délégation Pyrénées d'UNICEM Occitanie,
- courrier de M. FOURMENT Olivier,
- courrier « des habitants du hameau de FOURAM », accompagné d'une pétition.

a) le courrier d'UNICEM, relate des approximations et erreurs en page 9 du bilan de la concertation qu'on retrouve dans le document « B . Suivi de la procédure », et qui présente les vœux du maire 2019.

b) Le courrier de M. FOURMENT relate l'historique du déclassement qu'a connu sa parcelle ZL 42 à FOURAM. Il demande la réintégration de sa parcelle dans la zone constructible.

c)Le courrier des « habitants de FOURAM » est adressé à M. le Maire et relate pourquoi quinze habitants de FOURAM ont signé une pétition « contre la construction du lotissement au hameau de FOURAM ».

Ces trois courriers sont retranscrits in extenso en annexe du rapport d'enquête (annexe 17, 18, 19).

#### II .10. 5) Observations du commissaire enquêteur

Les observations du commissaire enquêteur sont au nombre de trois :

- 1) Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître la position de la commune sur la problématique des gravières, position qu'il convient d'argumenter. Une réponse à la contribution de Midi-Pyrénées Granulats est nécessaire. Le dossier du PLU arrêté n'est pas suffisamment explicite à ce sujet.
- 2) Le commissaire enquêteur souhaiterait mieux comprendre la prise en compte, notamment dans le zonage du plan, de l'objectif du PADD de protection du patrimoine naturel et est



donc demandeur d'une explication à ce sujet.

- 3) La station d'épuration du bourg est arrivée à saturation, ce qui implique contraintes supplémentaires pour les constructions nouvelles. Toute nouvelle construction devra en effet être pourvue d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la réglementation en vigueur avec étude de sol préalable.

Le commissaire enquêteur souhaiterait savoir quelles sont les échéances pour les études des schémas directeurs et la programmation des travaux d'assainissement collectif.

Il en est de même pour le système des eaux pluviales qui ne peuvent pas être évacuées ni dans le réseau routier départemental, ni par le réseau d'assainissement des eaux usées ;

Par ailleurs, une présentation du système d'évacuation des eaux pluviales des voiries communales semble nécessaire.

## OBSERVATION ORALE N°1



© IGN 2019 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 1° 38' 43" E  
Latitude : 43° 11' 10" N

M. Jean-Louis MARTY ; parcelle AA201

## OBSERVATION ORALE N°2



© IGN 2019 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 1° 37' 21" E  
Latitude : 43° 13' 37" N

M. Jean-Claude MARTY ; parcelle ZA5 ; L'Avocat neuf