

Opération de restructuration de l'îlot sis aux n°39, 41 et 43 – Cours G. Fauré Commune de Foix

A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

1. Notice explicative



SOMMAIRE

I -	PREAMBULE	3
II -	OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION.....	4
II.1 -	Contexte d'intervention.....	4
II.1.1 -	L'identité de la commune de Foix	4
II.1.2 -	Les conventions passées au titre de la politique de la ville.....	5
II.1.3 -	Le centre-ancien : un enjeu de réinvestissement urbain	6
II.2 -	Présentation du site : Ilot Cours G. Fauré	9
II.2.1 -	Occupation actuelle des immeubles	11
II.3 -	Enjeux et contraintes du site	13
II.3.1 -	Un site urbain connaissant une insalubrité avérée	13
II.3.2 -	Un site en cœur de ville, bénéficiant d'une bonne accessibilité, et d'une valeur patrimoniale reconnue	17
III -	JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DU PROJET	20
III.1 -	Rappel des enjeux	20
III.2 -	Objectifs et intérêt général du projet	21
III.3 -	Parcelle concernée par la DUP	21
IV -	CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES.....	24
IV.1 -	Raisons du choix du projet.....	24
IV.1.1 -	Périmètre du projet retenu	24
IV.1.2 -	Présentation des variantes.....	24
IV.1.2.1 -	Variante VO dite « au fil de l'eau ».....	24
IV.1.2.2 -	Variante V1 : réhabilitation de l'îlot n°39-41-43 - Cours G. Fauré.....	24
IV.1.2.3 -	Variante V2 : démolition partielle et reconstruction de l'îlot n°39-41-43 - Cours G. Fauré	24
IV.1.3 -	Comparaison des variantes et choix de la solution	24
IV.2 -	Présentation du projet retenu	25
IV.3 -	Le projet et son contexte réglementaire	25
IV.3.1 -	Loi « Montagne ».....	25
IV.3.2 -	Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)	25
IV.3.3 -	Plan Local d'Urbanisme (PLU)	26
IV.3.3.1 -	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	26
IV.3.3.2 -	Orientation d'Aménagement et de Programmation	26
IV.3.3.3 -	Zonage et règlement.....	27
IV.3.4 -	Servitude d'utilité publique.....	32
IV.3.5 -	Programme Local de l'Habitat (PLH)	32
IV.3.6 -	Plans de Prévention des Risques naturels (PPR)	33

V -	AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET RETENU	34
V.1 -	Les avantages attendus de l'opération	34
V.2 -	Impacts sur l'environnement	34
V.3 -	Les nuisances et les mesures pour éviter, réduire ou, si nécessaire, compenser ces nuisances ...	37
V.3.1 -	L'atteinte au droit de propriété et de jouissance des occupants.....	37
V.3.1.1 -	Synthèse des besoins du site	37
V.3.1.2 -	Principes prévus pour le relogement des activités.....	37
V.3.2 -	Les nuisances entraînées par les travaux et les mesures associées.....	39
V.3.3 -	Les nuisances en phase exploitation	39
VI -	INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES.....	40
VI.1 -	Les objectifs de l'enquête	40
VI.2 -	Textes régissant l'enquête	40
VI.3 -	Insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération.....	41
VI.3.1 -	Le projet avant l'enquête	41
VI.3.1.1 -	Procédure de concertation	41
VI.3.1.2 -	Etude d'impact.....	41
VI.3.1.3 -	Évaluation des incidences Natura 2000.....	41
VI.3.2 -	Organisation et déroulement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	42
VI.3.3 -	Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire.....	43
VI.4 -	Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête	44
VI.5 -	Au-delà de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire conjointe : La phase judiciaire de l'expropriation.....	44
VI.6 -	Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet	45
VI.6.1 -	Au titre de la protection de l'environnement	45
VI.6.2 -	Au titre de la procédure d'urbanisme	45

I - PREAMBULE

Le présent dossier traite du projet de restructuration de l'îlot sis au n°39, 41 et 43 Cours Gabriel Fauré porté par la Commune de Foix et visant la création de 9 logements locatifs sociaux.

La Déclaration d'Utilité Publique est sollicitée par la commune de Foix, laquelle a délégué le portage foncier à l'EPF d'Occitanie qui sera l'autorité expropriante et achètera les biens nécessaires à l'opération

Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Foix
Hôtel de Ville
45 Cours Gabriel Fauré
09000 FOIX
05.61.05.4.03

Les trois immeubles composant ledit îlot sont dans un état d'insalubrité avéré et essentiellement vacants.

Le projet s'inscrit dans le cadre des nombreuses conventions et actions en cours sur le centre historique de Foix (convention ANRU et Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation de Territoire), visant entre autres à redynamiser le centre-ville, lutter contre la vacance et l'habitat indigne, et créer des logements diversifiés.

Au titre d'une Convention Opérationnelle signée entre la commune de Foix, la CA du Pays Foix-Varilhes et l'EPF d'Occitanie, ce dernier peut effectuer le portage foncier.

L'EPF d'Occitanie étant déjà propriétaire des deux immeubles n°39 et 43, l'immeuble n°41 en position centrale reste à acquérir afin de mener le projet à sa finalité.

Les partenaires du projet sont les instances suivantes : État, Anah, ANRU, EPF d'Occitanie, SCIC Toit pour tous, Ville de Foix, agglomération Foix-Varilhes.

II - OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION

II.1 - CONTEXTE D'INTERVENTION

II.1.1 - L'IDENTITE DE LA COMMUNE DE FOIX

Préfecture de l'Ariège, la commune de Foix se localise à l'Est du département, et a une superficie de 1 932 ha. Elle se positionne sur un axe orienté Nord/Sud entre Pamiers et la principauté d'Andorre, et sur un axe Est/Ouest entre Perpignan et Saint-Girons.

Elle appartient au territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Foix-Varilhes.

Elle est desservie par 3 routes départementales : la RD117, la RD 919 et la RD17. Foix est reliée directement à Toulouse par voie express jusqu'à Pamiers puis par l'autoroute A 66.

La ville de Foix se situe aussi sur la ligne du Transpyrénéen oriental qui opère la jonction entre Toulouse et la Cerdagne par la vallée de l'Ariège et le col de Puymorens.

La commune accueille, en 2019, **environ 9 493 habitants**, avec une densité de population de 491,4 habitants par km² (Données INSEE).

Il est observé une **diminution annuelle de la population** (-0,4%) entre 2013 et 2019, due à un solde naturel négatif (-0,3%) ainsi qu'à un solde des entrées/sorties sur le territoire communal faiblement négatif (-0,1%). En effet, la tendance observée est une augmentation de l'attractivité territoriale de la partie Nord de l'agglomération au détriment de Foix.

La croissance de la population est en « dent de scie » sur la période 1968 à 2013 durant laquelle elle a connu des hausses et des baisses successives. Les mouvements migratoires ont suivi les mêmes tendances, tandis que le solde naturel est resté nul ou négatif depuis 1982.

La population est relativement âgée avec 26,1% de personnes de plus de 65 ans contre 19,7% de moins de 19 ans. Les moins de 14 ans représentent 14,5% de la population.

Le nombre de ménages a augmenté entre 2013 et 2019, pour atteindre **4 954 ménages en 2019**. Cette augmentation est due à la diminution de la taille des ménages. La part des familles (50,8%) est quasiment équivalente à celle des ménages d'une personne (47,8%).

Sur les **6 354 logements** que compte la commune de Foix en 2019, 78% sont des résidences principales, 7,4% des résidences secondaires ou logements occasionnels et 14,6% sont vacants. Ce dernier chiffre est important.

A noter que le nombre de logements a seulement doublé en 50 ans. Le phénomène de desserrement des ménages a été constaté sur la même période, passant de 2,89 personnes par ménages en 1968 à 1,87 personnes en 2019.

La majorité des logements sont des maisons (51,5%) et non des appartements (46,1%). 49,2% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, 47,9% sont locataires et 2,9% sont logés gratuitement.

Les résidences principales sont relativement anciennes, avec 49,4% construites avant 1970, et 25% entre 1991 et 2015.

44% des ménages ont emménagé depuis plus de 10 ans dans leur logement.

La commune de Foix compte **3 951 actifs en 2019, dont 3 237 actifs ayant un emploi**. L'indicateur de concentration d'emploi, correspondant au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, est de 218.

Le taux de chômage de la commune est de 18,1%, il est supérieur à la moyenne départementale (15,1%).

La majorité des actifs habitant la commune de Foix et ayant un emploi (57%) travaillent sur la commune en 2019 et 43% des actifs résidant sur la commune travaillent dans une autre commune.

Il apparait ainsi que Foix est une commune attractive, où l'essentiel des actifs résidents y travaillent.

● **Zoom sur la population du centre ancien de Foix**

La population en centre-ville est majoritairement plus jeune que sur le reste du territoire communal avec une moyenne de moins de 15% d'individus de plus de 65 ans.

Le centre ancien confirme ainsi son rôle de quartier d'accueil de ménages en début de trajectoire résidentielle ou en situation de dé-cohabitation familiale.

De manière très significative, le centre-ville de Foix accueille une proportion de ménages à faibles revenus bien supérieure au reste de la commune, confirmant ainsi sa fonction de « parc refuge ». Il s'agit principalement du parc locatif ou d'opération de primo-accession dans le parc dégradé et dans des conditions financières très fragiles. Au total, 866 ménages vivent sous le seuil de pauvreté dans le centre-ville, soit un taux particulièrement alarmant de 37% de ménages pauvres.

II.1.2 - LES CONVENTIONS PASSES AU TITRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le centre-ancien de Foix a été retenu comme quartier prioritaire dans le cadre du contrat de ville signé le 11 septembre 2015, et comme site d'intérêt régional du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), dont le protocole de préfiguration a été signé le 23 mars 2016. Afin de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain sur le centre ancien, une Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional co-financé par l'ANRU a été signé pour la période 2020-2024.

● **Conventions ANRU et d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)**

La communauté d'agglomération du Pays Foix-Varilhes se trouve confrontée à un processus de dévalorisation de son parc de logements anciens qui présente donc un potentiel très important d'amélioration, d'adaptation et de réinvestissement. Au-delà de la question du mal logement, la qualité du parc ancien constitue également une clé de l'attractivité du territoire.

C'est pourquoi la rénovation du parc ancien reste un enjeu prioritaire du Programme Local de l'Habitat.

Le bilan de la première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en quelques chiffres (2016-2020- sources bilan d'activité 2021) fait état de :

- 206 logements réhabilités, répartis en 55 logements locatifs et 151 propriétaires occupant,
- 1,8 million d'euros de subventions totales en 5 ans, dont 1 million d'euros d'aides de l'ANAH et 160.000 € de la communauté d'agglomération,
- 2,4 millions d'euros de travaux générés, soit 2,2 € privés pour 1 € d'aides publiques.

La commune de Foix s'inscrit aujourd'hui dans le périmètre de l'OPAH-RU (2021-2026) et vise à développer des opérations de rénovation urbaine sur le centre ancien.

Dans le cadre du Programme national Action Cœur de Ville 2018-2025, une convention pluriannuelle Action Cœur de Ville a été établie, laquelle a fait l'objet d'un avenant de la phase de déploiement valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Cette convention a été passée entre la commune de Foix, la CA du Pays de Foix-Varilhes, l'Etat, la CDC, l'ANAH, l'ANRU, la région, le département, l'EPF d'Occitanie et les autres communes associées.

Ainsi, la ville de Foix s'est inscrite dans une démarche importante de renouvellement urbain de son centre ancien au travers les différentes actions du programme Cœur de Ville de Foix/Convention (ORT) et des opérations de rénovation urbaine (Convention ANRU).

Le site du projet portant sur l'îlot sis Cours G. Fauré fait l'objet de la Convention Opérationnelle signée entre la commune de Foix, CA du Pays Foix-Varilhes et l'EPF d'Occitanie en date du 19/12/2017, et ayant fait l'objet d'un avenant de périmètre et financier en date du 25/01/2019, pour une durée de 8 ans. Un des objectifs de la-dite convention est le fait que l'EPF puisse assurer portage foncier.

A noter que la Ville de Foix a été lauréate de l'appel à projets *Réinventons nos cœurs de ville* en mai 2022.

● Une précarité des ménages

L'agglomération Foix-Varilhes se distingue par un taux élevé de ménages éligibles aux aides ANAH. Sur la ville de Foix, environ 800 ménages sont concernés, soit un quart de l'effectif total.

Aujourd'hui, 50% de la population est éligible au parc social, pour un total de 694 logements sociaux (dont 587 situés sur Foix).

II.1.3 - LE CENTRE-ANCIEN : UN ENJEU DE REINVESTISSEMENT URBAIN

Depuis plusieurs années, le centre ancien de Foix perd peu à peu des habitants et rassemble de nombreux logements vacants et potentiellement indignes ou insalubres.

La commune souhaite remédier aux dysfonctionnements observés dans le centre historique et veut s'inscrire dans une perspective de développement équilibré et durable du territoire.

Si les actions de ses dernières années portent en priorité sur le centre ancien, l'enjeu de redynamisation et d'attractivité est de taille, et nécessite la poursuite des actions en faveur du réinvestissement urbain et de la réhabilitation des logements vacants.

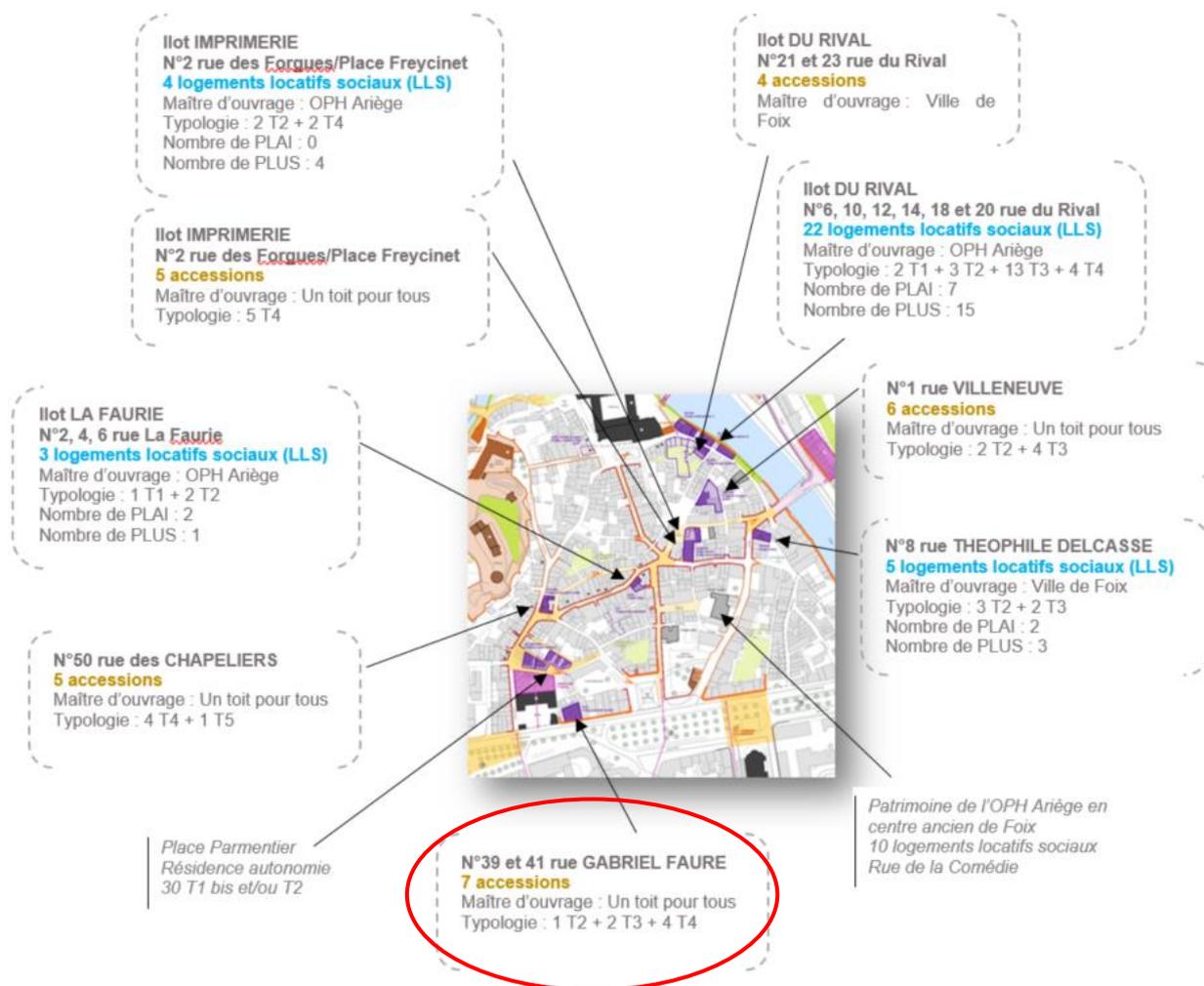
Les principaux enjeux issus de la convention ANRU et ORT sont les suivants :

- Rendre visible et attractif le centre-ancien en agissant sur les éléments « vitrine »,
- Habiter le centre-ancien en attirant notamment les familles et réinventer une qualité résidentielle,
- Intensifier les usages citoyens, commerciaux et touristiques du centre-ancien,
- Conforter l'intermobilité et conserver un équilibre avec le mode de déplacement véhicule,
- Redonner de la place à la nature en centre-ancien et de l'espace libre en cœur d'îlots.

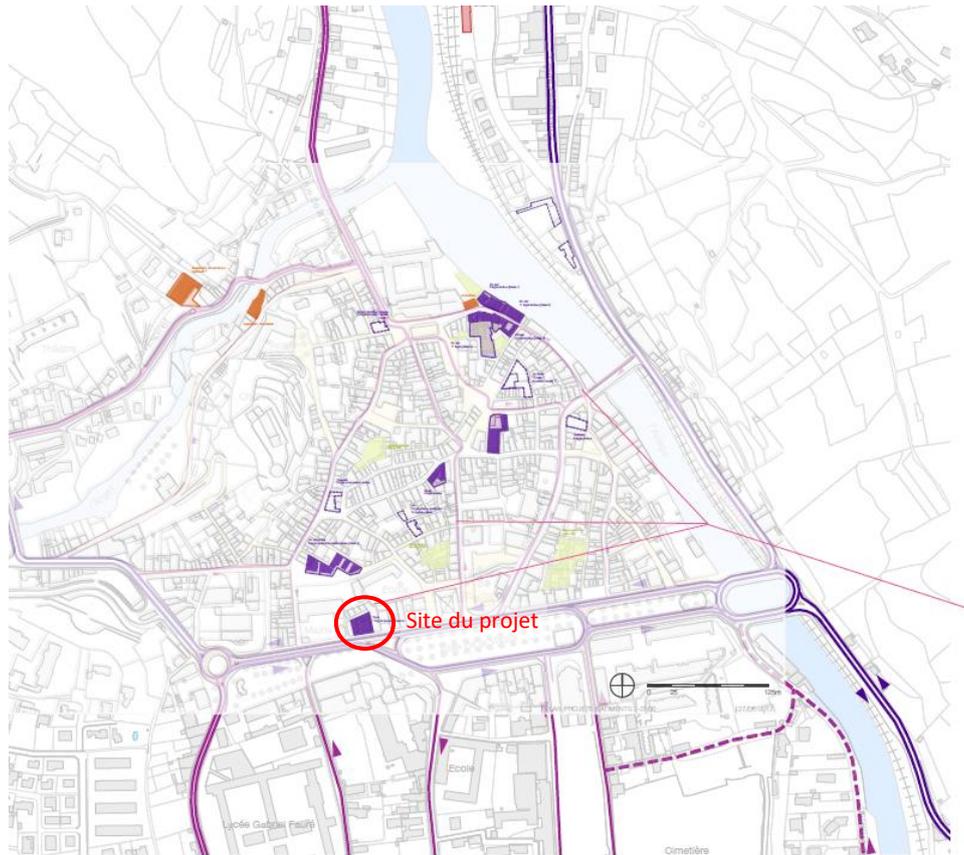
La poursuite des objectifs du PLH jusqu'en 2035, c'est-à-dire à l'horizon du PLU, permettra de répondre à la prescription du SCoT visant à remettre sur le marché de l'immobilier près de 50% des logements vacants d'ici cette échéance.

En effet, une tension est apparue sur le marché immobilier, avec notamment une pénurie de l'offre locative qui bénéficie au marché de la transaction. D'après le PLH, plus de 60% des logements vacants sont inoccupés depuis 1 an ou plus sur le territoire intercommunal, et près d'un tiers l'est depuis 5 ans et plus.

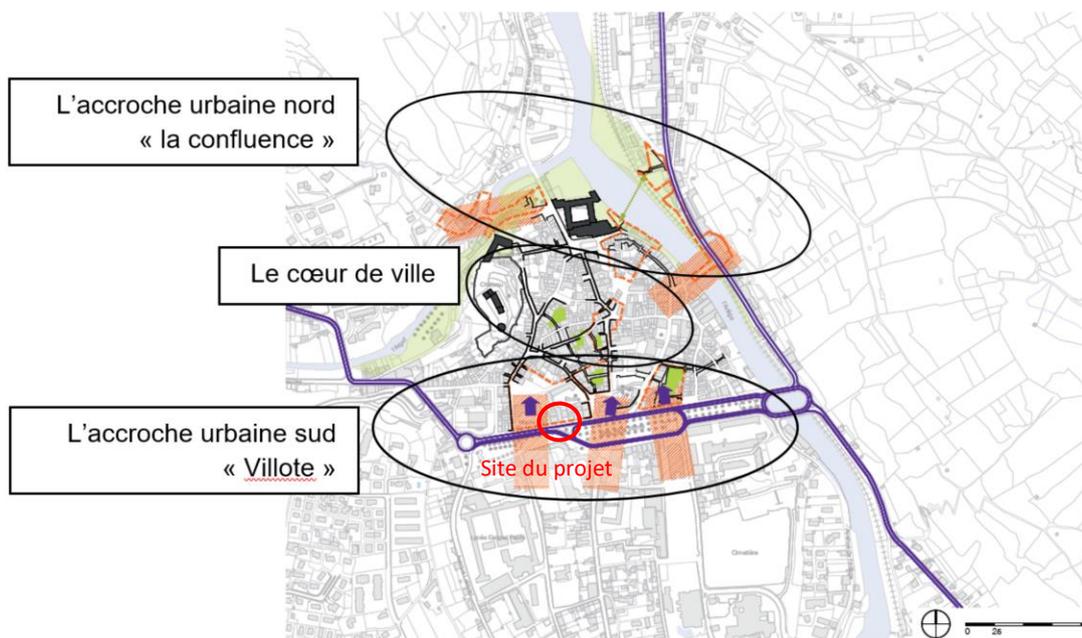
Par ailleurs, des phénomènes d'insalubrité et d'habitat indigne sont relevés et la vacance progresse.



Présentation des îlots traités dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU de Foix Centre ancien



Zoom sur les opérations de réinvestissement urbain envisagées au sein du centre historique



Vue des secteurs d'intervention

II.2 - PRESENTATION DU SITE : ILOT COURS G. FAURE

Le Cours Gabriel Fauré fait partie des secteurs très fréquentés de Foix, à l'entrée du quartier prioritaire du centre-ancien, le long des Allées de Villote.

Il délimite la zone urbaine dense qu'est le centre-historique des équipements et d'une zone plus commerciale au Sud de celui-ci. Son terre-plein central est utilisé lors de manifestations ou marchés, il est aussi occupé par des parkings.

Le long de ce cours sont recensés des commerces, services de proximité et équipements publics (hôtel de ville, poste, centre médico-psychopédagogique, gendarmerie nationale).

Vue aérienne du projet

Echelle : 1/ 5 000 - Source : Géoportail



D'une superficie d'environ 450 m², l'îlot concerné par le projet est constitué de trois immeubles, au numéros 39, 41 et 43 Cours G. Fauré, à vocation majoritaire d'habitat et intégrant en rez-de-chaussée un établissement de restauration. Deux autres locaux d'activités sont présents en rez-de-chaussée des immeubles, mais sont inoccupés.

Ces trois immeubles donnent directement sur le cours G. Fauré et sont situés sur un lieu emblématique du patrimoine de la ville de Foix car à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville et en face d'une ancienne chapelle, objet d'un projet municipal de transformation en halle commerciale avec activités économiques et associatives, lieu d'expositions. Cette ancienne chapelle est située sur les allées commerçantes et sur l'axe stratégique de la Ville, les Allées de Villote (site classé).

Une opération est prévue sur les parcelles C n°739 – 747 et 5217 qui composent le site.

L'impasse arrière, dite des Hospitaliers, se trouve hors du périmètre de DUP. Elle dessert des habitations à l'arrière de l'îlot.



Vue du secteur opérationnel : îlot composé des n°39, 41 et 43

Les immeubles composant le site sont de niveau R+3 et **sont des constructions vétustes aussi bien à l'intérieur qu'au niveau des parties communes (façades, toitures, cages d'escalier).**

Des études structurelles ont été réalisées et concluent à un état de forte dégradation des bâtiments. Des actions de soutènement de l'immeuble voisin sont aussi nécessaires.

De plus, le site apparaît très contraint, compte tenu de son environnement urbain, en bordure d'une voie à grande circulation.

II.2.1 - OCCUPATION ACTUELLE DES IMMEUBLES

Comme indiqué ci-avant, les bâtiments existants sont à usage d'habitation majoritairement.

En termes de logements, l'on compte :

- 1 appartement inoccupé mais initialement utilisé par un professionnel de santé, sur la parcelle C 739,
- 2 appartements inoccupés, sur la parcelle C 5217,
- 1 appartement inoccupé, sur la parcelle C 747.

Seul un restaurant est présent sur la parcelle C 747, le bail a pris fin en mars 2022.

Sur les deux parcelles (C 739 et 5217), les immeubles sont dotés de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, les deux sont libres de toute occupation.



Etats existants des immeubles sis aux n° 39 et 41 Cours G. Fauré (façade/coupe en long)



II.3 - ENJEUX ET CONTRAINTES DU SITE

II.3.1 - UN SITE URBAIN CONNAISSANT UNE INSALUBRITÉ AVÉRÉE

L'îlot du Cours G. Fauré est composé de trois immeubles en mixité fonctionnelle à dominante habitat. Il s'insère dans un quartier densément bâti dont la hauteur moyenne des bâtiments alentours est de R+2 à R+3.

Les entrées principales des immeubles donnent sur le cours G. Fauré. Une impasse étroite longe l'îlot côté Ouest et donne sur la cour arrière sur laquelle d'anciens wc publics dégradés sont encore présents.

Cependant, il est précisé que l'EPF d'Occitanie est déjà propriétaire des immeubles sis aux numéros 39 et 43 Cours G. Fauré.

- **Une vétusté du bâti**

Le tissu urbain du centre-historique de Foix est très ancien. Malgré certaines actions de rénovation entreprises, les bâtiments sont donc devenus très vétustes, et les effets du temps apparaissent ainsi sur les façades de nombreux bâtiments.

L'immeuble du n°39 du cours G. Fauré est de type R+3 avec un sous-sol partiel. Il est mitoyen avec les bâtiments situés aux n° 37 et 41 du même cours. La façade arrière donne sur l'impasse des Hospitaliers. Cette partie est plus récente, elle date du milieu 20ème siècle, alors que la partie Sud date du XVIII ou XIXe siècle.

L'immeuble se compose d'un cabinet médical au rez-de-chaussée, un salon d'esthétique au 1er étage et des logements aux 2ème et 3ème étages.

La partie arrière abritait une piscine de balnéothérapie au rez-de-chaussée, 3 studios au 1er étage et une terrasse au 2ème étage.

Une cour intérieure couverte sépare les structures des 2 parties.

La solidité des 3 niveaux de planchers apparaît très insuffisante. Les poutres bois et leurs portées sont en limite de rupture sous le poids propre des planchers et des cloisons, d'après les calculs réalisés.

Au niveau du soubassement, une déformation en forme de « ventre » est relevée, indiquant l'existence de poussées. Il y a des traces d'efflorescences indiquant la présence de salpêtre et d'eau dans le remblai situé sous la piscine.

La présence de fissures importantes dans les cloisons transversales et de décollement des hauts des cloisons par rapport aux poutres béton armé superposées est observée.

Un tassement différentiel des fondations des deux murs de façades de cette extension est suspecté.

De plus, une partie avait subi un incendie.



Mur de soubassement « ventru », poussée des terres et de l'eau. Salpêtre, efflorescences.

Vues sur le 3^{ème} étage du n°39. Côté cours Gabriel Fauré.
Le plafond en lattes plâtré est très fissuré.



L'immeuble du n°41 cours G. Fauré est de type R + 3 + sous-sol.
Il existait une boutique de vente de disques au rez-de-chaussée – côté n° 43, et des logements en étages.
Tous les planchers ont une résistance très insuffisante. Ils présentent plusieurs niveaux décalés à chaque étage du bâtiment. De nombreuses infiltrations d'eaux sont constatées.

Niveau R+3 – lattis plâtrés très abimés – pannes pourries sur appuis.



L'immeuble du n°43 cours G. Fauré est de type R+3, comprenant un sous-sol. Il se compose d'un restaurant, et d'un logement inoccupé.

Des fissures sur les enduits extérieurs sont apparentes et les menuiseries apparaissent en mauvais état.
A l'intérieur, des travaux de mise aux normes sont nécessaires concernant l'ensemble des réseaux et des éléments de confort.

Dans les étages, les planchers ont une solidité insuffisante, ce qui implique une démolition et une reconstruction car la réhabilitation apparaît difficile. Des infiltrations d'eau ont été observées, ce qui montre l'existence d'un problème d'étanchéité de la couverture sur le mur mitoyen avec le n°41.

Compte tenu du diagnostic réalisé, la structure de ces immeubles n'a pas une résistance suffisante pour un usage de logement.

Des arrêtés d'insalubrité ont été pris sur l'îlot au regard des désordres constatés et ont interdit l'habitation et toute utilisation. En effet, l'arrêté d'insalubrité concernant le n°39 cours G. Fauré a été pris le 6 décembre 2017 et l'arrêté d'insalubrité concernant le n°41 cours G. Fauré a été pris le 5 octobre 2017.

Vues sur le 3^{ème} étage, intérieur du logement vétuste, traces d'infiltrations d'eau en plafonds.



Vues sur le 2^{ème} étage, cage d'escalier et intérieur logement côté arrière.
Poutres bois visibles en plafond. Plancher bas fléchi et déformé.

II.3.2 - UN SITE EN CŒUR DE VILLE, BENEFICIANT D'UNE BONNE ACCESSIBILITE, ET D'UNE VALEUR PATRIMONIALE RECONNUE

● **Un site ayant une accessibilité mixte**

Le site est accessible depuis la D117 (Cours G. Fauré) qui comporte au niveau du site 3 voies de circulation, à double sens avec trottoirs.

L'impasse des Hospitaliers est accessible par voie piétonne.

Le réseau de bus est assez développé sur la commune de Foix et au niveau de centre-historique où se trouve l'îlot étudié.

L'agglomération est le nouveau réseau de transport régulier et à la demande de l'agglomération Foix-Varilhes. Il comporte 4 lignes régulières, un service de transport à la demande (TAD).

Ce réseau de transport en commun a été élargi à de nouvelles communes et bénéficie d'horaires avec des rotations plus fréquentes et de la gratuité entre la gare et les allées de Villote à Foix, afin de favoriser les multimodalités.

Les lignes 1, 2, 3, 4, passent par le cours G. Fauré et longent le secteur d'étude. L'arrêt le plus proche se trouve devant l'Hôtel de ville : *Le parvis*.

Le réseau de bus n'entre quasiment pas dans le cœur historique, excepté la ligne 2, mais permet tout de même une bonne desserte du secteur.

Le réseau viaire au sein du centre-historique est fait de ruelles et venelles très étroites ne simplifiant pas la circulation des véhicules ni leur stationnement. La marche à pied est bien souvent le mode de déplacement le plus pratique.

● **Protection-du Patrimoine**

Le centre-historique de Foix est un site historique remarquable comprenant de nombreux Monuments Historiques, et notamment l'Abbatiale Saint-Volusien et le château des Comtes de Foix.

Le site se trouve donc en zone de protection des Monuments Historiques avec à la fois des immeubles classés et inscrits :

- L'Eglise Saint-Volusien,
- Le Château,
- La maison des cariatides,
- L'immeuble Rival.

Le site du projet se trouve aussi au sein d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques du centre-historique. L'îlot fait donc partie des zones concernées par l'archéologie préventive.

Le site du projet se trouve en limite du site inscrit au titre des monuments naturels : Allées Villote à Foix (inscrit, 30/03/1943). Ces allées englobent le Cours G. Fauré avec son mail de platanes.

Face au site du projet se trouve un ancien lieu de culte (ancienne chapelle Saint-Jacques), acheté par la ville de Foix, dans le but d'un projet économique et associatif.

● **Enjeux paysagers**

L'Atlas régional découpe le territoire en 12 familles.

La ville de Foix est incluse dans l'entité *Montagne et vallée des Pyrénées*, à la limite entre le paysage du piémont pyrénéen et le paysage des montagnes pyrénéennes.

Le site objet du présent dossier n'est concerné par aucun enjeu spécifique.

L'Atlas des Paysages d'Ariège-Pyrénées précise que l'urbanité des paysages d'agglomération transparaît, dans les villes, comme Foix, placées aux confluences des rivières et carrefours de grandes voies de communication les reliant à la campagne et à la montagne.

Il indique « *qu'autour de la ville ancienne, la ville moderne offre la diversité des paysages d'un espace public fortement qualifié par le végétal mais désormais exposé aux aléas d'une circulation automobile envahissante et parfois banalisante* ».

Le secteur d'étude se trouve sur un espace public fréquenté. Situé dans la continuité de l'hôtel de ville, l'enjeu paysager est important et dénote dans l'image valorisante que doivent renvoyer les abords immédiats de cet équipement.

Les arbres présents sur le cours G. Fauré valorisent cet espace et lui donnent une fraîcheur et une naturalité agréable.

Enfin, l'îlot s'inscrit dans le prolongement d'un front bâti, constitué de constructions plus ou moins anciennes.

● Réseau hydrographique

La zone d'étude se trouve à environ 370 m à l'Ouest de l'Ariège et environ 280 m au Sud-Est de l'Arget.

Aucun risque inondation ne concerne le site du projet.

● Milieu naturel

La zone d'étude n'est concernée par **aucune zone de protection biologique**.

Aucune végétation n'est présente sur le site du projet. Des plantations d'alignement sont en revanche présentes le long du cours G. Fauré.

Les enjeux floristiques sont nuls et aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur le site.

Le site est éloigné d'environ :

- 280 m de la ZNIEFF¹ de type 2, 730012054, *Massif de l'Arize*,
- 280 m de la ZNIEFF de type 1, 730030456, *Aval de l'Arget et affluents (vallée de la Barguillère)*,
- 340 m de la zone Natura 2000 (directive habitat), *Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste*, FR7301822,
- 650 m de la zone Natura 2000 (directive habitat), *Pechs de Foix, Soula et Roquefixade, grotte de l'Herm*, FR7300842.

De plus, aucun réservoir écologique n'est identifié au PLU au niveau du site du projet.

● Risques naturels

Le site se trouve hors zone de risque naturel.

L'aléa de retrait et gonflement des argiles indique de la zone d'étude est soumise à un aléa faible.

¹ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

L'article **R.563-4** du Code de l'Environnement relatif à la prévention du risque sismique divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante : 1, 2, 3, 4 et 5. La commune de Foix se trouve en zone 3 de sismicité modérée.

III - JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DU PROJET

III.1 - RAPPEL DES ENJEUX

La vétusté et l'état général de dégradation des bâtiments au sein du centre ancien de la ville de Foix ont conduit la collectivité à envisager des actions de restructuration et de réhabilitation sur certains de ces immeubles.

En effet, l'état du bâti parfois proche de l'habitat indigne et la présence de populations fragilisées a amené la collectivité à intervenir sur certains îlots, comme notamment celui Cours G. Fauré, ce dernier faisant l'objet d'actions coercitives de la part de l'EPF et de la commune Foix.

Une étude de calibrage et de faisabilité au titre du dispositif RHI ont été menées sur cet îlot et validées par la CNLHI.

Différents programmes visant à la redynamisation et à la requalification globale du centre ancien sont portés par la ville de Foix et la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes.

La ville de Foix a été retenue en mars 2018 dans le plan national Action Cœur de Ville (convention signée le 28 septembre 2018), qui s'articule étroitement avec le projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.

L'inscription du centre ancien de la commune dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) constitue des engagements stratégiques pour une revitalisation et un développement équilibré et durable du territoire.

Par ailleurs, l'îlot fait partie d'un programme de réinvestissement urbain plus large comprenant l'ensemble du centre-historique au travers d'un NPNRU qui a vocation à redynamiser le centre de Foix.

Une convention a été passée en décembre 2017 et étendue en janvier 2019, entre la commune de Foix, la CA du Pays Foix-Varilhes et l'EPF d'Occitanie sur le périmètre du projet.

Il s'agit ainsi d'apporter des solutions en matière de restructurations du bâti par une intervention sur des bâtiments anciens et vétustes. La création et la réhabilitation d'immeubles visant à une mixité sociale et intergénérationnelle, et le développement économique doit contribuer au retour d'habitants dans la ville historique.

Des acquisitions foncières ont d'ores et déjà été menées, étant précisé que l'EPF d'Occitanie est propriétaire des immeubles sis aux numéros 39 et 43 Cours G. Fauré.

De plus, un enjeu patrimonial et paysager est identifié le long du Cours Gabriel Fauré qui constitue un espace public important au Sud du centre ancien.

La démolition -reconstruction de cet îlot est souhaitable au regard des enjeux de restructuration urbaine et de l'intérêt qu'il représente.

III.2 - OBJECTIFS ET INTERET GENERAL DU PROJET

La ville de Foix souhaite poursuivre les opérations de réinvestissement urbain programmées sur son centre historique et en particulier sur l'îlot du cours G. Fauré.

Cette opération d'aménagement caractéristique des interventions de requalification urbaine à petite échelle, permettra de répondre aux enjeux énumérés ci-dessus et a pour objectifs de :

- **Répondre à la demande et aux besoins spécifiques en logements sociaux sur la commune et la communauté d'agglomération du Pays Foix-Varilhes, ainsi qu'à une partie des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.** En effet, la réalisation du projet permettra de créer une **offre de l'ordre de 9 logements répondant aux normes de confort et de sécurité actuelles**. De plus, des patios et terrasses intérieures apporteront de la lumière et de la ventilation naturelle importante pour le confort des habitants.
- **Restructurer un îlot dégradé.** Le projet permettra le traitement des désordres architecturaux recensés et une suppression des risques pour les résidents, de par les actions de restructuration envisagées. Cette opération participera aussi à la **recomposition urbaine et à l'amélioration de la qualité visuelle du quartier**. La reprise des façades, l'architecture du projet et la prise en compte des objectifs de développement durable dès sa conception donneront une image qualitative au quartier.
- **Construire des logements de qualité.** Le projet a été réfléchi en matière de développement durable et selon des **critères de performance énergétique**. L'opération déploie un grand nombre d'exigences environnementales et respectera la norme RE 2020.
- **Maintien du commerce de proximité**, nécessaire et prépondérant au cœur du centre-ville, avec l'implantation d'une structure commerciale.
- **Renforcement de l'attractivité du centre-ville** de par la création de logements diversifiés et la mixité fonctionnelle proposée.

Au vu de ces différents éléments, le projet a un intérêt général indéniable et s'inscrit dans les grands enjeux des politiques partenariales mises en œuvre dans le centre ancien. Il apporte de fait plus d'avantages que d'inconvénients.

III.3 - PARCELLE CONCERNEE PAR LA DUP

Dans le périmètre du projet, la Commune de Foix ne possède pas la maîtrise foncière des parcelles concernées.

En effet, il est précisé que le périmètre du projet comporte 3 parcelles pour un total d'environ 450 m² dont 2 parcelles appartenant à l'EPF (C739 et C 747) et 1 parcelle (C 5217) appartenant à des propriétaires privés.

Des négociations à l'amiable ont été engagées auprès des propriétaires concernés mais elles n'ont pu aboutir.

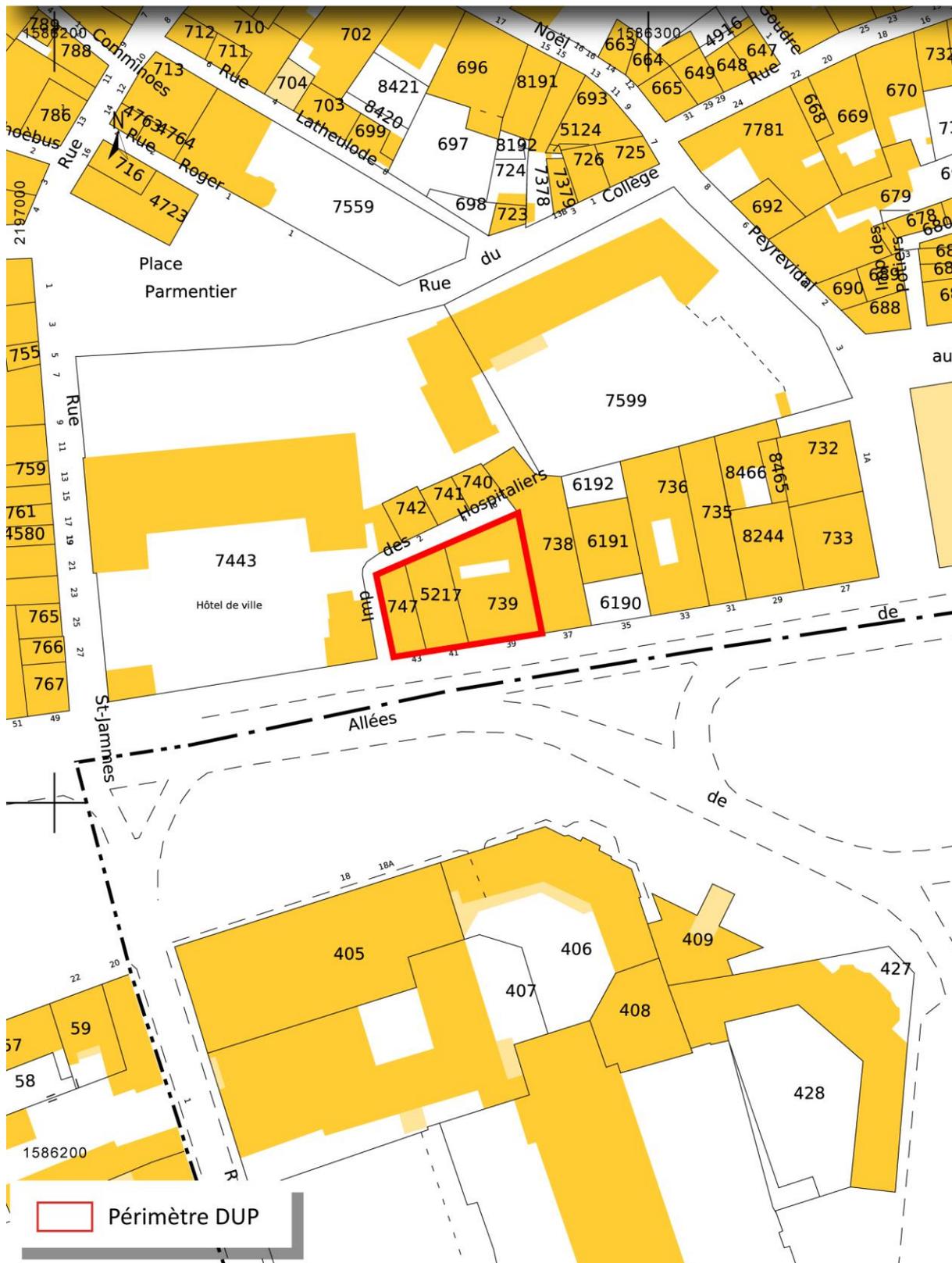
En l'absence d'accords amiables, la Commune de Foix a décidé de recourir à la procédure d'expropriation afin d'assurer la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet. Dans le cadre de la convention opérationnelle liant la commune et l'EPF d'Occitanie, la procédure d'expropriation sera menée par l'EPF d'Occitanie.

Elle envisage ainsi l'acquisition d'une emprise totale de parcelle, cadastrée section C n°5217, soit environ 120 m².

Le plan en page suivante permet d'identifier le périmètre de la DUP.

Périmètre DUP

Echelle : 1/ 1 000 - Source Cadastre.gov



IV - CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

IV.1 - RAISONS DU CHOIX DU PROJET

IV.1.1 - PERIMETRE DU PROJET RETENU

Le site du projet est délimité par le cours G. Fauré au Sud et l'impasse des Hospitaliers au Nord. Il est constitué par trois bâtiments à usage mixte (habitation et commerce), partiellement inoccupés.

Ce périmètre a été déterminé selon l'emprise des immeubles existants, ce qui limite, de fait, les variantes possibles. De plus, il s'inscrit dans le périmètre de l'OPAH-RU et fait l'objet de la convention signée entre la commune de Foix, CA du Pays Foix-Varilhes et l'EPF d'Occitanie en 2017 puis 2019.

Par ailleurs, la Commune ne dispose pas d'un patrimoine de logements vacants susceptible de satisfaire les demandes en logement social.

IV.1.2 - PRESENTATION DES VARIANTES

Les deux variantes étudiées sont présentées ci-après.

IV.1.2.1 - Variante V0 dite « au fil de l'eau »

Cette solution consiste à ne réaliser aucun aménagement.

IV.1.2.2 - Variante V1 : réhabilitation de l'îlot n°39-41-43 - Cours G. Fauré

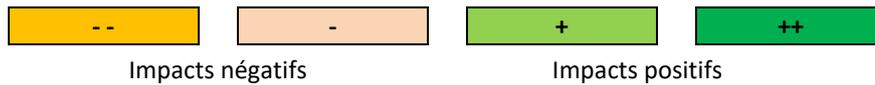
Cette variante consiste en la réhabilitation de l'ensemble de l'îlot, en conservant l'enveloppe bâti existante.

IV.1.2.3 - Variante V2 : démolition et reconstruction de l'îlot n°39-41-43 - Cours G. Fauré

Cette variante consiste en la déconstruction des trois bâtiments dégradés en accord avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiment de France, et la reconstruction d'un ensemble immobilier comportant 9 logements et une structure commerciale. Cette variante portera sur un remembrement de l'immeuble dans son ensemble.

IV.1.3 - COMPARAISON DES VARIANTES ET CHOIX DE LA SOLUTION

	Variante V0	Variante V1	Variante V2
Renforcement de l'offre de logement social	0	++	++
Impact global sur l'environnement : milieu physique	0	0	0
Impact global sur l'environnement : patrimoine naturel	0	0	0
Impact global sur l'environnement : milieu humain	-	++	++
Impact global sur l'environnement : patrimoine et paysage	0	+	+
Impact global sur la qualité de vie	-	-	++
Acquisition par la commune de terrains privés	0	-	-
Coût technique	0	--	-

Légende :

La variante 0 n'engendrant aucun travaux, laisse perdurer la situation de bâti dégradé et présente des risques pour les résidents. La variante n°1 maintien le patrimoine mais ne permet pas de répondre à la demande de logements **répondant aux normes de confort et de sécurité actuelles**. De plus ce scénario présente un coût supérieur à la variante n°2. En effet, cette dernière variante de démolition -reconstruction (variante 2) apparaît être la solution la moins coûteuse compte tenu des désordres observés et répond aux besoins identifiés dans les études et les documents stratégiques liés à l'habitat.

La ville de Foix a donc retenu la variante V2 et décidé de réaliser la restructuration complète de l'îlot n°39-41-43 du Cours Gabriel Fauré.

IV.2 - PRESENTATION DU PROJET RETENU

Le projet consiste en la réalisation d'une opération de démolition reconstruction visant l'aménagement de 9 logements locatifs sociaux et d'une structure commerciale en rez-de-chaussée. Ce projet veille à respecter l'ancien ordonnancement bâti et les volumétries caractéristiques du patrimoine situé sur les allées de Villote. L'objectif étant d'apporter une touche de modernité dans un contexte patrimonial remarquable.

Dans le détail, 6 appartements T3 et 3 appartements T4 seront réalisés sur l'ensemble bâti entrecoupés d'espaces extérieurs (terrasses) qui respectent la trame et la volumétrie actuelle. Un rez-de-chaussée commercial complètera l'offre et apportera de la mixité fonctionnelle.

Différents principes d'aménagement seront établis comme celui de favoriser l'ensoleillement des futurs logements, ainsi que les vues vers le château, au Nord.

Voir la pièce n°4 intitulée « *Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants* ».

IV.3 - LE PROJET ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

IV.3.1 - LOI « MONTAGNE »

La loi Montagne s'applique à la commune de Foix.

Aucune Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) n'est applicable.

Le projet se localise au sein du centre-ville de la ville de Foix, et ne crée aucune ouverture à l'urbanisation mais bien une densification et une « reconstruction de la ville sur la ville » au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le projet est compatible avec la Loi Montagne.

IV.3.2 - SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

La commune de Foix est incluse dans le territoire du SCOT de la Vallée de l'Ariège, approuvé le 10 mars 2015, qui regroupe la communauté d'agglomération du Pays Foix-Varilhes, les communautés de communes des Portes d'Ariège-Pyrénées et du Pays de Tarascon.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise une « part de logements locatifs et de logements sociaux à développer pour répondre à une mixité sociale et intergénérationnelle et à

l'amélioration du parcours résidentiel des ménages » et la favorisation des opérations de réinvestissement urbain.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) favorise le principe de réinvestissement urbain à travers les prescriptions n°30 - *Prescription relative à la production de logement sous la forme de renouvellement / réinvestissement urbain* et n°36 - *Prescription relative à la remise sur le marché des logements vacants et insalubres*. Il prévoit également de mettre en œuvre les conditions d'une mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle. Les prescriptions relatives à cet objectif portent notamment sur la production de logements sociaux (n°51). Le Document d'Orientations et d'Objectifs, comme le PADD, identifie la ville de Foix comme un pôle urbain structurant.

Le projet objet de la présente DUP vise en particulier à poursuivre la politique de restructuration urbaine et à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle au cœur du centre ancien.

Le projet répond aux orientations générales de production de logements, de valorisation et de renforcement des centralités.

Il comporte des logements en mixité sociale et des surfaces commerciales.

De plus, les futurs bâtiments tiennent compte des normes environnementales et énergétiques actuelles.

Le projet est donc compatible avec le SCOT de la Vallée de l'Ariège.

IV.3.3 - PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La deuxième révision du PLU de Foix a été approuvée par délibération du 19 octobre 2022.

De plus, un PLUi-H a été prescrit en conseil communautaire le 23 février 2022 et a vocation à porter sur l'ensemble de l'agglomération Foix-Varilhes.

IV.3.3.1 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU révisé indique que la commune s'inscrit dans la poursuite « des actions en faveur du renouvellement urbain et de la réhabilitation des logements vacants ».

La commune souhaite aussi renforcer la dynamique d'accueil de population et améliorer le cadre de vie.

L'orientation n°4 - *Conforter la structure de l'urbanisation en lien avec les équipements et les déplacements*, prévoit le renforcement de la centralité en poursuivant la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien, notamment des logements vacants, dans le centre en lien avec la politique de la ville. Elle vise également à assurer un habitat diversifié et à créer de la mixité.

L'orientation n°5 – *Soutenir l'activité économique, commerciale et touristique*, prévoit, quant à elle, de maintenir et renforcer l'offre commerciale dans le centre-ville.

L'îlot G. Fauré s'inscrit au sein du périmètre de centralité commerciale, il est concerné par la protection du linéaire commercial le long du Cours G. Fauré et le renforcement de la centralité. Dans ce périmètre, les changements de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces et d'activités de services sont interdits.

L'opération de réinvestissement urbain envisagée s'inscrit dans le cadre des orientations du PADD relatives à la démarche de rénovation urbaine engagée.

IV.3.3.2 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Aucune OAP inscrite au PLU ne concerne le site du projet.

IV.3.3.3 - Zonage et règlement

Un extrait du plan de zonage a été placé en page suivante.

La zone d'implantation du projet se situe au sein de la **zone urbaine UA**.

Cette zone correspond au centre-ville historique de Foix, où les constructions sont édifiées en ordre continu et à l'alignement des rues.

Dans cette zone sont notamment autorisées :

- les constructions et aménagements à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- les constructions et aménagements à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de cinéma ainsi que leurs annexes à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- les constructions et aménagements à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que leurs annexes à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- mais également l'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants et leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain.
- les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés.

Dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, qui concerne notre site de projet, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces et d'activités de services dans le périmètre graphiquement identifié.

Il est précisé que les opérations d'ensemble à usage d'habitat qui entraînent la création de plus de 500 m² de surface de plancher ou de plus de 4 lots, doivent intégrer 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher qui soit affectée au logement social ou à l'accession à la propriété.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Des saillies sont toutefois autorisées jusqu'à 80cm pour les balcons et toitures à condition de respecter une hauteur par rapport à la chaussée supérieure à 4,50 m.

En zone UA, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15m par rapport à l'alignement.

Lorsque l'unité foncière possède une façade sur rue supérieure ou égale à 16 m, une construction peut ne s'implanter que sur l'une des limites latérales.

En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. La continuité du bâti doit être assurée par une clôture maçonnée.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres à l'égout du toit,
- Pour les constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci,
- Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m.

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative,

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

En zone UA, la hauteur des constructions doit être comprise entre les hauteurs des constructions voisines (constructions limitrophes et en vis-à-vis). S'il n'y a pas de construction à proximité, la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

Dans toutes les zones, des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,
- pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures seront de type traditionnelle :

- les éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des monuments historiques,
- des matériaux locaux tels qu'ils apparaissent dans la majorité des constructions existantes dans le voisinage immédiat du projet doivent être utilisés, à savoir : les tuiles de terre cuite, la tuile canal sur construction traditionnelle, la tuile à côtes sur construction du 19ème siècle et l'ardoise naturelle pour les bâtiments publics,
- les tuiles noires sont interdites,
- la pente maximale des toitures est fixée à 33%. Des pentes de toitures supérieures, jusqu'à 50% sont autorisés, en fonction des constructions mitoyennes, du type de toiture, ou de considérations techniques spécifiques,
- dans tous les cas, l'emploi de fibrociment, hors annexes à usage d'habitation et annexes commerciales, bardeaux d'asphalte et assimilables sont interdits.

Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, les toitures terrasses sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Concernant les façades :

- les ouvertures doivent être de proportion verticale en étage courant (hors rez-de-chaussée et dernier niveau),
- les saillies doivent être inférieures ou égales à 30 cm de débordement sur l'alignement (sauf balcons existants),
- Les matériaux employés doivent éviter toute imitation ou pastiche,
- en dehors des matériaux pouvant rester apparents, les enduits doivent être de type gratté fin, lissé ou taloché,
- les descentes d'égout (eaux pluviales) doivent être positionnées obligatoirement en limite de construction : Le matériau plastique et le PVC est interdit,

De plus :

- les menuiseries doivent être en bois à petits carreaux pour les bâtiments anciens de type traditionnel ou construction de type traditionnel, ou reprendre un découpage particulier suivant le style de composition des façades,
- pour les constructions de type traditionnel, les fermetures doivent être par volets battants en bois. Des volets métalliques repliables en tableaux pourront être autorisés, s'ils s'apparentent à l'existant et suivant l'époque de construction de l'immeuble,
- les volets roulants, avec coffres intégrés non visibles en façade, peuvent être accordés uniquement sur les constructions dont le style architectural est prévu et conçu à cet effet,
- les devantures commerciales doivent être en bois peint ou métalliques avec des profils les plus minces possibles,

- dans le cadre de ravalement complet de façades, avec piquage des enduits existants, les enduits chaux auront une finition taloché fin ou gratté fin.

Sont interdits en façade sur rue :

- les volets roulants en caisson apparent (ou en relief),
- les climatiseurs,
- les antennes (paraboliques notamment),
- les menuiseries et fermetures en PVC ainsi que tous les ouvrages en PVC (avant-toit, planche de rive, ...),
- les procédés d'isolation thermique par l'extérieur sur les bâtiments anciens de type traditionnel.

S'agissant des façades commerciales, les aménagements de façade commerciale ne peuvent pas dépasser en hauteur les bandeaux au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou les appuis de fenêtre du 1er étage, en l'absence de bandeaux.

En zone UA, pour la restauration, la reconstruction et la réhabilitation d'une construction, il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, y compris s'il y a changement de destination des locaux.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Aucun Espace Boisé Classé, ni emplacement réservé n'est présent sur le site du projet.

L'analyse du Plan Local d'Urbanisme de Foix révèle ainsi que :

- Le site du projet se localise en zone urbaine UA,
- Le projet d'aménagement est **autorisé par le règlement** de la zone UA,
- Le site n'est concerné par aucun un Espace Boisé Classé (EBC), ni emplacement réservé.

Le projet étudié ici est donc compatible avec le PLU de Foix.

IV.3.4 - SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Le site est concerné par la servitude d'utilité public AC1 relative à la protection des monuments historiques. Il se trouve dans le périmètre de protection des 500 m autour des monuments historiques.

L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité pour le projet de démolition – reconstruction.

L'Architecte des Bâtiments de France a d'ores et déjà été consulté dans le cadre de l'élaboration du projet.

Le projet est compatible avec la SUP AC1.

IV.3.5 - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH, Programme Local de l'Habitat, de la communauté d'agglomération du Pays Foix-Varilhes, pour la période 2020-2025 a été approuvé en conseil communautaire le 11 décembre 2019.

Il a pour objectif principal de répondre aux besoins en logement et en hébergement de l'ensemble des ménages (actuels et futurs) en favorisant un développement cohérent et diversifié de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire.

Ce PLH s'appuie sur cinq orientations stratégiques :

- Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle,
- Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire,
- Faire de l'habitat un levier d'amélioration du cadre de vie,
- Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques,
- Piloter et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat.

Il s'appuie également sur les actions engagées : Programme Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), projet de renouvellement urbain du centre-ancien de Foix (ANRU)...etc.

Au travers de l'orientation 3 est notamment visé le fait d'assurer la réussite de l'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix, et de lutter contre l'habitat indigne. Tandis que les deux premières orientations favorisent la production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire et à la diversification de l'offre, notamment avec le développement de l'offre locative sociale publique.

Le site du projet se trouve dans le centre ancien, sur lequel le projet de restructuration / réinvestissement urbain et les opération OPAH-RU sont définies.

Sur la seule commune de Foix l'objectif est de 300 logements neufs, soit 50 logements par an, dont :

- 85 en centre ancien soit 28% de l'ensemble des nouveaux logements,
- 90 en intensification et remplissage de dents creuses soit 30% de l'ensemble des nouveaux logements,
- 125 dans le cadre d'opérations d'ensemble soit 42% de l'ensemble des nouveaux logements.

Il est indiqué que chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain.

Le projet prévoit la construction de 9 logements locatifs sociaux dans le centre-ancien de Foix. Ceci permettra de remplir une partie des obligations de réinvestissement urbain et de logements sociaux de la commune de Foix.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la production en logements neufs liée aux opérations de restructuration urbaine. Il est donc compatible avec le PLH de la communauté d'agglomération du Pays Foix-Varilhes 2020-2025.

IV.3.6 - PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR)

La commune de Foix est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels :

- Le PPR Inondation crue torrentielle, Mouvements de terrain, approuvé le 28/05/2004, révisé le 03/04/2017.

- **PPR Inondation, mouvement de terrain**

Le site est en zone non exposée du PPR.

Il se trouve en revanche, en limite immédiate d'une zone bleue BV1 liée au ruissellement de versant et ravinement, dont l'aléa est faible.

A noter que le sol est déjà imperméabilisé au niveau du site du projet.

Le projet n'est pas concerné par le PPR Inondation crue torrentielle, Mouvements de terrain.

V - AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET RETENU

V.1 - LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION

Le projet d'aménagement de l'îlot Cours G. Fauré permettra :

- de renforcer l'offre en locatif social au cœur du centre historique,
- de poursuivre les opérations de réinvestissement urbain engagées,
- de dynamiser et renforcer l'attractivité du centre historique,
- de maintenir les commerces de proximité au cœur du centre urbain de Foix.

V.2 - IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

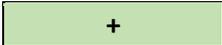
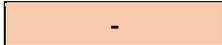
Le projet a pour objectif de réaliser une opération de rénovation urbaine de 9 logements.

Cet aménagement va avoir des impacts positifs au regard du bâti, de l'offre en logements, de la santé humaine et du paysage.

Les impacts négatifs permanents se limitent à l'appropriation par la commune de Foix de terrains privés. En effet, le projet implique l'acquisition d'une parcelle privée, sur la base de l'estimation de France Domaines.

Le tableau ci-après regroupe les principaux avantages et inconvénients du projet retenu.

Légende :

				
Impact positif	Impact plutôt positif	Impact neutre	Impact plutôt négatif	Impact négatif

<u>Milieu physique</u>		
Qualité de l'air	0	Impact négligeable.
Topographie / Géologie	0	Impact négligeable. Prise en compte de la topographie du site dans la définition du projet.
Eaux souterraines et superficielles	0	Impact négligeable. Toutes les précautions seront prises en phase chantier pour ne pas polluer les eaux. En phase exploitation, les eaux pluviales seront récupérées et rejetées dans le réseau pluvial existant.
Ambiance sonore	0	La faible augmentation du nombre d'habitants sur le site et les déplacements en véhicules particuliers que le projet peut générer ne sont pas suffisants pour entraîner une hausse des niveaux sonores en bordure de voie. L'impact du projet sur l'ambiance sonore sera non significatif, notamment étant donné les niveaux sonores de référence le long des voies avoisinantes. Augmentation temporaire des émissions sonores en phase chantier.
Risques naturels	0	Aucun impact significatif.

<u>Milieu biologique</u>		
Protections du milieu biologique	0	Absence d'impact significatif. Le site du projet est éloigné d'environ 300 m des ZNIEFF (<i>Massif de l'Arize, et Aval de l'Arget et affluents (vallée de la Barguillère)</i>) et site Natura 2000 (<i>Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste</i>), et sans continuité d'habitats avec ces espaces.
Faune/Flore	0	L'espace est déjà occupé par des bâtiments ou surfaces bétonnées. Aucune végétation n'est présente sur site.
<u>Milieu humain</u>		
Population	++	Valorisation de l'habitat, des conditions d'habitation et création de logements sociaux actuellement déficitaires sur le territoire de la commune de Foix et la communauté d'agglomération du Pays Foix-Varilhes. Réponse à la demande en logements de la population communale.
Voirie et circulation	0	Impact négligeable sur les voiries existantes.

Bâti	++	Création d'un nouvel ensemble immobilier dans un gabarit quasi-identique à l'existant. Les immeubles existants étant vacants et délabrés, l'action visant une démolition et reconstruction de bâtiments aura un effet positif.
Foncier	-	Acquisition de l'emprise d'une parcelle privée (d'une surface de 120 m ²), afin de pouvoir réaliser les travaux. Sachant que 330 m ² ont déjà été acquis par l'EPF d'Occitanie.
Réseaux	0	Impact négligeable. Les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet.
Activités	++	Maintien d'une activité commerciale en pied d'immeuble avec des locaux modernes répondant à la demande actuelle
Paysage	+	Amélioration de la qualité architecturale et de l'ambiance paysagère au niveau de l'îlot concerné et de façon plus générale aux abords de l'hôtel de ville.
Patrimoine	+	Prise en compte du patrimoine bâti historique aux abords du site et bonne insertion du projet dans son environnement bâti. Travail en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.
Santé humaine	++	Amélioration des conditions d'habitation au sein de cet îlot.

En conclusion, le projet apporte plus d'avantages que d'inconvénients.

Le projet créera une nouvelle offre de logements neufs et accessibles dans un secteur restructuré, ainsi que de nouvelles surfaces destinées à des commerces de proximité.

V.3 - LES NUISANCES ET LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU, SI NECESSAIRE, COMPENSER CES NUISANCES

V.3.1 - L'ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS

V.3.1.1 - Synthèse des besoins du site

Le site est composé de 3 parcelles cadastrées section C n°739 – 747 et 5217.

Ces parcelles sont actuellement occupées par :

- des bâtiments à usage d'habitations, comprenant trois logements, et un cabinet médical (inoccupé),
- des activités commerciales en rez-de-chaussée.

Aucun des logements n'étant occupés, le projet impliquera seulement l'éviction d'un local d'activités.

V.3.1.2 - Principes prévus pour le relogement des activités

Les occupants bénéficient de la protection prévue aux articles L. 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 et L. 423-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

● **Activités**

La privation temporaire ou définitive de jouissance d'un commerçant, d'un artisan ou d'un industriel en raison des travaux réalisés dans un local au sein duquel il exploite son activité est matériellement ou pécuniairement compensée.

Les dispositions des articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme, issus de l'article 17 de la loi n°85-729 en date du 18 juillet 1985 et commentées par la circulaire n°87-60 du 7 juillet 1987, instituent en effet à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement (telle qu'une procédure de restauration immobilière) ou qui bénéficie d'une expropriation, un régime spécifique et renforcé de protection.

Plusieurs situations sont succinctement envisagées :

- l'éviction définitive (article L. 314-2),
- l'éviction provisoire (article L. 314-3),
- le maintien dans les lieux en l'absence d'éviction (article L. 314-4),
- une protection particulière des commerçants, artisans et industriels (articles L. 314-2 alinéa 2, L. 314-5, L. 314-6 et L. 314-8).

L'article L. 314-3 du Code de l'Urbanisme considère qu'au-delà de trois ans, toute éviction doit être considérée comme définitive.

Cas des travaux nécessitant l'éviction définitive des commerçants, artisans et industriels

Dans cette hypothèse, il doit être fait application des dispositions des articles L. 314-2 et L. 314-5 du Code de l'Urbanisme ainsi que des articles L. 322-12, L. 423-2, L. 423-3 et R. 322-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, lesquels prévoient notamment le versement d'une indemnité d'éviction.

Concrètement, deux solutions sont possibles :

- le relogement du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel dans un local équivalent situé dans l'agglomération et le versement d'une indemnité couvrant le préjudice partiel subi (indemnité de déménagement, indemnité compensatrice de privation de jouissance),

- le non-relogement du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel et le versement d'une indemnité d'éviction totale qui doit lui permettre de se rétablir dans les mêmes conditions.

L'article L. 314-5 du Code de l'Urbanisme dispose que le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie d'un droit de priorité pour l'attribution de locaux de mêmes natures compris dans l'opération lorsque leur activité est compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas où le commerçant, l'artisan ou l'industriel a exercé son droit de priorité, aucune indemnité d'éviction ne devra lui être versée.

Enfin, l'article L. 314-6 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à la demande du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel, l'indemnisation afférente à l'activité qu'il exerce dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et par dérogation aux dispositions des articles L. 322-2 et L. 331-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération.

Dans le cas du projet, une activité commerciale est concernée. Dans la mesure où n'est pas possible de reloger cette activité dans la future opération, une éviction commerciale totale sera envisagée.

V.3.2 - LES NUISANCES ENTRAINEES PAR LES TRAVAUX ET LES MESURES ASSOCIEES

La réalisation des travaux dans un site urbain ne peut se concevoir sans nuisances pour les riverains et les usagers.

Toutes les mesures seront néanmoins prises, tant au niveau de la programmation que de la réalisation pour minimiser les conséquences négatives des travaux envisagés.

Le maître d'ouvrage intégrera à son marché de travaux toutes les prestations permettant d'assurer le maintien des fonctions urbaines dans des conditions satisfaisantes.

Ces préconisations concerneront :

- **Le confort des riverains,**
Chaque fois que cela est techniquement possible, l'utilisation des procédés de réalisation peu bruyants et permettant la réduction des émissions de poussières sera systématiquement privilégiée.
- **Les accès et la circulation,**
L'attention des entrepreneurs sera attirée sur les contraintes d'accès et de circulation ainsi que la nécessité de limiter la gêne occasionnée aux riverains durant la durée des travaux.
Les circuits d'approvisionnement et d'évacuation des chantiers seront définis avant toute intervention pour limiter au maximum l'impact sur le chantier.
- **La sécurité,**
Il sera rappelé aux entreprises la nécessité de clôturer le site du chantier afin d'interdire toutes pénétrations ou passages piétons extérieurs.
Une signalisation adaptée sera mise en place tant pour le chantier et ses accès que pour les cheminements provisoires qui pourront être créés.
- **La propreté,**
Les entreprises devront prendre toutes les précautions pour limiter les chutes de matériaux ou dépôt de boues sur les voies publiques empruntées par leur matériel.
Elles effectueront en permanence les nettoyages et brossages nécessaires des sorties de chantier ou d'aires de stockage. Toute pollution du milieu par des déversements volontaires ou accidentels sera évitée.
Les modalités de ramassage des ordures ménagères seront, le cas échéant, adaptées pour assurer la continuité du service pendant la durée des travaux.
- **La santé humaine,**
Les bâtiments existants seront si nécessaires désamiantés avant d'être détruits.
Les déchets et les déblais de chantier seront triés et évacués vers les décharges appropriées.

V.3.3 - LES NUISANCES EN PHASE EXPLOITATION

Le projet va nécessiter la **maîtrise foncière totale d'une emprise totale d'une parcelle (C n°5217)** soit une emprise totale à acquérir d'environ 120 m² ; sachant que les parcelles Cn°739 et C n°747 sont déjà propriété de l'EPF Occitanie.

Pour les propriétaires fonciers concernés, la dépossession des parcelles sera indemnisée sur la base de l'estimation de France Domaine.

Des négociations à l'amiable ont été engagées auprès des propriétaires concernés mais elles n'ont pu aboutir.

En l'absence d'accords amiables, la commune de Foix a décidé de recourir à la procédure d'expropriation afin d'assurer la maîtrise foncière **des emprises nécessaires au projet.**

VI - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

VI.1 - LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique poursuit divers objectifs :

- informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par la commune de Foix,
- parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à l'EPF d'acquérir les terrains définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation.

Une enquête parcellaire sera réalisée conjointement.

Elle aura pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

A cette occasion, les propriétaires et ayants droits de toute nature seront appelés à faire part de leurs observations sur les limites des biens à exproprier.

VI.2 - TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est régie par les textes suivants :

- le **Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique, et en particulier ses articles :
 - L.1,
 - L. 110-1 à L. 112-1 : Enquête publique,
 - L. 121-1 à L. 121-5 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales,
 - L. 122-6 : Déclaration d'Utilité Publique – Opération relative à des immeubles soumis au régime de la copropriété,
 - R. 112-1 à R. 121-2 : Enquête publique – Déroulement de l'enquête - Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales,

L'enquête parcellaire conjointe est, elle, régie par les textes suivants :

- le **Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique, et en particulier ses articles :
 - L. 131-1 : Enquête parcellaire,
 - R. 131-3 à R. 131-8 : Enquête parcellaire – Déroulement de l'enquête,
 - R. 131-9 à R. 131-10 : Enquête parcellaire – Clôture de l'enquête.

VI.3 - INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

VI.3.1 - LE PROJET AVANT L'ENQUETE

L'étude du projet a été menée par la ville de Foix.

VI.3.1.1 - Procédure de concertation

Le projet n'est soumis à aucune procédure obligatoire permettant au public de participer au processus d'élaboration du projet :

- ni concertation publique au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme,
- ni débat public au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Environnement.

VI.3.1.2 - Etude d'impact

L'opération prévue sur le site objet de la présente DUP n'entre pas dans les catégories définies à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement comme soumis à une étude d'impact ou à la procédure de « cas par cas » pour déterminer si une étude d'impact est nécessaire.

VI.3.1.3 - Évaluation des incidences Natura 2000

Le projet n'entre dans aucune catégorie de la liste nationale des documents et manifestations soumis à évaluation des incidences Natura 2000 définie à l'article R. 414-19 du code de l'environnement.

Il ne fait pas non plus partie des projets soumis à évaluation des incidences Natura 2000 par l'arrêté du Préfet de l'Ariège du 4 mai 2012 fixant la liste locale des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à évaluation des incidences Natura 2000 pour le département de l'Ariège.

En conséquence, aucun dossier n'est nécessaire au titre de l'évaluation des incidences Natura 2000.

VI.3.2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- **L'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

L'enquête préalable à la DUP est ouverte et organisée par le Préfet de l'Ariège en application de l'article R. 112-1 du Code de l'Expropriation avec désignation du commissaire enquêteur² par le Tribunal administratif sur saisine du Préfet.

L'enquête est ouverte par arrêté préfectoral précisant notamment l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ainsi que les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Cet arrêté fait l'objet d'une publicité collective huit jours au moins avant l'ouverture (avis dans la presse, affichage en mairie, affichage à proximité des ouvrages concernés,...), dans les huit premiers jours (insertion d'un second avis dans la presse) et durant toute sa durée.

- **L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par les intéressés directement sur les registres d'enquête. Elles peuvent également être adressées par correspondance, au lieu fixé par le Préfet pour l'ouverture de l'enquête, au commissaire enquêteur, lequel les annexe au registre mentionné à l'article précité.

Il en est de même pour les observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie territoriales et les chambres de métiers et de l'artisanat de région.

Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R.112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Les observations faites sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures annoncés à l'avance par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

² Selon la nature et l'importance de l'opération, une commission d'enquête peut être nommée plutôt qu'un commissaire enquêteur.

- **La clôture des registres d'enquête et la rédaction du rapport d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

A l'expiration du délai d'enquête, **le registre d'enquête préalable à l'utilité publique est clos et signé par le commissaire enquêteur.**

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toutes personnes qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande.

Le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération. Le commissaire enquêteur transmet le dossier avec ses conclusions soit au Préfet si l'enquête est ouverte à la préfecture, soit au sous-préfet dans les autres cas. Le dossier est transmis, le cas échéant, par le sous-préfet au Préfet avec son avis.

Ces opérations, dont il est dressé procès-verbal, doivent être terminées dans un **délai d'un mois** à compter de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans la sous-préfecture et la préfecture concernées.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au Préfet du département dans lequel se trouve la commune où l'enquête a été ouverte. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions en mairie, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication des dites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier correspondant, le Préfet pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique.

VI.3.3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire sera organisée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et selon les mêmes modalités que celle-ci.

L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique prescrira également l'ouverture de l'enquête parcellaire conjointe.

Un registre d'enquête parcellaire sera déposé sur le ou les lieux d'enquête à côté du registre d'enquête préalable à la DUP.

Il sera clos par le commissaire enquêteur.

Lors de ses permanences, le commissaire-enquêteur recevra tant les observations relatives à l'utilité publique du projet que celles relatives au volet parcellaire.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur comprendront un volet relatif au dossier d'enquête préalable à la DUP et un volet relatif au dossier d'enquête parcellaire.

VI.4 - DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable (article L. 121-2 du Code de l'Expropriation).

Il est pris par le Préfet sous la forme d'un **arrêté préfectoral Déclaratif d'Utilité Publique**. Passé ce délai, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête.

En cas d'avis défavorable du commissaire enquêteur, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dans les trois mois de la transmission du dossier.

Les effets juridiques de la Déclaration d'Utilité Publique sont les suivants :

- l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique autorise l'expropriant à procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet par recours à la procédure d'expropriation,
- si l'expropriant n'a pas manifesté son intention d'acquérir les immeubles dans le délai d'un an suivant la publication de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique, les propriétaires concernés peuvent le mettre en demeure de le faire dans un délai de deux ans à compter du jour de leur demande (article L. 241-1 du Code de l'Expropriation).

Le bénéficiaire de la DUP de la requalification de l'îlot de G. Fauré sera la commune de Foix. Conformément aux termes de la délibération de la Commune de Foix du 12 février 2024, la Commune de Foix demandera à Monsieur le préfet de l'Ariège d'autoriser l'EPF d'Occitanie à poursuivre pour le compte de la Commune les acquisitions par voie amiable et le cas échéant, à poursuivre la procédure d'expropriation.

L'EPF d'Occitanie agit pour le compte de la Commune de Foix afin de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.

Le conseil municipal a en effet par la délibération en date du 2 octobre 2017, approuvé une convention opérationnelle, signée avec l'EPF d'Occitanie et la communauté d'agglomération de Foix Varilhes en date du 19 décembre 2017, approuvée par le préfet de Région le 22 décembre 2017 modifiée par avenant signé le 25 janvier 2019 et approuvé par le préfet de Région le même jour.

En application des dispositions des articles L.321-1, L.321-1-1 du Code de l'urbanisme, les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Les dispositions de l'article L.321-4 du Code précité, permettent à l'EPF d'Occitanie d'agir par voie d'expropriation et d'exercer des droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code.

Au terme de l'enquête parcellaire, le Préfet déclarera cessibles les propriétés à acquérir par **arrêté de cessibilité**.

VI.5 - AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP ET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE : LA PHASE JUDICIAIRE DE L'EXPROPRIATION

La procédure sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ce qui concerne la fixation des indemnités. Les accords amiables seront systématiquement recherchés par le maître d'ouvrage pour ce qui est du transfert de propriété.

VI.6 - AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET

VI.6.1 - AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet ne nécessite aucune décision ou autorisation telles que :

- autorisation ou déclaration en application des articles L.214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement (Eau et Milieux aquatiques).
- autorisation en application de l'article L. 341-10 du Code de l'Environnement (Sites classés),
- déclaration en application de l'article L. 411-2 (4°) du Code de l'Environnement (Protection du patrimoine naturel),
- autorisation en application des articles L. 341-1 et L. 214-13 du Code Forestier (Défrichement).

VI.6.2 - AU TITRE DE LA PROCEDURE D'URBANISME

Les constructions sont soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'aménagement de l'îlot Cours G. Fauré sera soumis à permis de démolir et permis de construire.

L'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité dans le cadre du permis de démolir et du permis de construire.