

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

L'agglo Foix-Varilhes

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Séance du 10 juillet 2024 à 18h30

2024/084 Assemblées / Délégation d'une partie des attributions du conseil communautaire au président – modification de la délibération du 8 novembre 2023

Nombre de membres en exercice	Membres présents	Membres représentés	Votants	Votes		
				Pour	Contre	Abstention
70	40	13	53	53	0	0

Par suite d'une convocation en date du 4 juillet 2024 les membres composant le conseil de L'agglo Foix - Varilhes se sont réunis au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Thomas Fromentin

PRÉSENTS :

Jean-Claude Dupuy (Arabaux), Michel Peruga (Artix), Serge Derramond représenté par son suppléant Didier Bonnel (Baulou), Paul Cayrol (Bénac), Laurence Degraives représentée par sa suppléante Marie Claude Birebent (Brassac), Jean-Pierre Villeneuve (Burret), Denis Martinez (Calzan), Danielle Carrière (Cazaux), René-Bernard Authié représenté par sa suppléante Maria Puntill (Celles), Philippe Quainon (Cos), Raymond Fis (Coussa), Michel Mabillot (Crampagna), Véronique Mangematin (Dalou), Marine Bordes (Foix), Elisabeth Clain (Foix), Thomas Fromentin (Foix), Monique Gonzales (Foix), Florence Rouch (Foix), Yves Marcerou (Gudas), Nathalie Rodriguez (Le Bosc), Jean-Claude Serres (L'Herm), Régis Lassus (Loubens), Colette Lagarde-Authié (Malléon), Sylvie Estrade (Montégut-Plantaurel), Michel Caux (Montgailhard), Daniel Besnard (Saint-Félix-de-Rieutort), Brigitte Fontaine (Saint-Jean-de-Verges), Jean-Louis Pujol représenté par sa suppléante Bénédicte Fournié (Saint-Martin-de-Caralp), Nathalie Maury (Saint-Paul-de-Jarrat), Véronique Rumeau (Saint-Pierre-de-Rivière), Jean-Claude Campourcy (Ségura), Alain Garnier (Serres-sur-Arget), Michel Audinos (Soula), Patrick Eychenne (Varilhes), Philippe Fabry (Varilhes), Jean-Paul Ferré (Vernajoul), Sylvie Berges (Verniolle), Annie Bouby (Verniolle), Didier Dupuy (Verniolle), Jean-François Spriet (Vira)

ABSENTS ET REPRESENTÉS :

Mina Achary (Foix) procuration à Monique Gonzales
Francis Authié (Foix) procuration à Colette Lagarde-Authié
Jean-François Gavelle (Foix) procuration à Elisabeth Clain
André Péchin (Foix) procuration à Florence Rouch
Pierre Ville (Ganac) procuration à Paul Cayrol
Francis Laguerre (Prayols) procuration à Thomas Fromentin
Anne Vilaplana (Rieux-de-Pelleport) procuration à Annie Bouby
Didier Blanleuil (Saint-Jean-de-Verges) procuration à Brigitte Fontaine
Michel Tartié (Saint-Paul-de-Jarrat) procuration à Nathalie Maury
Martine Esteban (Varilhes) procuration à Daniel Besnard
Nicole Mouchague (Varilhes) procuration à Philippe Fabry
Jacques Lucat (Ventenac) procuration à Jean-Claude Campourcy
Agnès Batsalle (Varilhes) procuration à Patrick Eychenne

ABSENTS :

Paul Hoyer (Ferrières), Jean-Paul Alba (Foix), Jérôme Azéma (Foix), Lawrence Bories (Foix), Pascale Canal (Foix), Morgane Pommiès (Foix), Quentin Gascuel (Foix), Norbert Meler (Foix), Anne-Sophie Tribout (Foix), Denis Belard (Loubières), Aurélie Marc (Montgailhard), Françoise Fernandez (Montoulieu), Philippe Watremez (Pradières), Michel Authié (Rieux de Pelleport), Jean-Pierre Mirouze (Saint-Bauzeil), Julie Van Molle (Varilhes), Numen Munoz (Verniolle)

Le président ouvre la séance à 18h30

Monique Gonzales est élue secrétaire de séance.

2024/084**Assemblées / Délégation d'une partie des attributions du conseil
communautaire au président – modification de la délibération du 8 novembre
2023**Rapporteur : Thomas Fromentin

Vu l'article L5211-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) relatif au fonctionnement des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu l'article L5211-10 du même code relatif à la délégation d'attribution que le président et le bureau peuvent recevoir de l'organe délibérant ;

Vu les statuts de L'agglomération Foix-Varilhes ;

Vu la délibération du 22 juillet 2020 portant délégation d'une partie des attributions du conseil communautaire au président et au bureau ;

Vu la délibération du 7 juillet 2021 modifiant la délibération n°2040/040 du 22 juillet 2020 ;

Vu la délibération du 10 novembre 2021 relative à la modification du règlement intérieur des instances institutionnelles de L'agglomération Foix-Varilhes ;

Vu la délibération du 15 décembre 2021 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil communautaire au président ;

Vu la délibération du 8 novembre 2023 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil communautaire au président ;

Considérant que le président, les vice-présidents ayant reçu délégation ou le bureau dans son ensemble peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant, à l'exception :

- Du vote du budget, de l'institution et de la fixation des taux ou tarifs des taxes et redevances.
- De l'approbation du compte administratif.
- Des dispositions à caractère budgétaire prises par un établissement public de coopération intercommunale à la suite d'une mise en demeure intervenue en application de l'article L1612-15.
- Des décisions relatives aux modifications des conditions initiales de composition, de fonctionnement et de durée de l'établissement public de coopération intercommunale.
- De l'adhésion de la communauté d'agglomération à un autre établissement public.
- De la délégation de la gestion d'un service public.
- Des dispositions portant orientation en matière d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire et de politique de la ville.

Considérant que dans une recherche d'efficacité et de fluidité dans le fonctionnement des services, il est proposé de compléter la liste des délégations au président :

- Dans la catégorie « Finances – Achats – Assurances » : « approuver, modifier, retirer, mettre en œuvre, signer les plans de financement des travaux proposés par le SDE 09 et procéder au versement des contributions au SDE 09 dans le cadre des travaux confiés au SDE 09 dans la mesure où les crédits budgétaires sont inscrits au budget ».
- Dans la catégorie « matières transverses » : « attribuer, modifier, retirer les aides individuelles au transport scolaire conformément au règlement du transport scolaire délibéré en conseil communautaire ».
- Signer tout document concernant la cession des certificats d'économie d'énergie de L'agglomération Foix-Varilhes et des communes ayant conventionné pour leur valorisation via la plate-forme nationale EMMY.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ

Article 1 : **APPROUVE** la modification de la délibération n°2023/158 du 8 novembre 2023.

Article 2 : **DÉLÈGUE** au président une partie des attributions du conseil communautaire :

Finances – achats – assurances

- Procéder aux achats publics, à la préparation, à la passation, à l'exécution et au règlement des marchés, contrats, accords-cadres et conventions de fournitures, de travaux, d'études, de prestations de services et de leurs avenants, d'un montant inférieur ou égal à 100 000€ HT.
- Prendre toute décision concernant les avenants qui n'entraînent pas une augmentation du contrat initial supérieure à 5% ainsi que les avenants sans incidence financière, les avenants de transfert, lorsque les crédits sont inscrits au budget pour les marchés, contrats, accords-cadres et conventions de fournitures, de travaux, d'études, de prestations de services, d'un montant supérieur à 100 000€ HT.
- Adhérer aux groupements de commandes, adopter, modifier, résilier les conventions constitutives de groupements de commandes en application des articles L2123-6 et suivants du code de la commande publique, ainsi que tout avenant et tout autre disposition y concourant.
- Déclarer sans suite toute procédure de passation de marché public ou accord cadre quel que soit le montant pour motif d'intérêt général.
- Adopter, modifier, résilier et autoriser la signature des conventions de transfert de maîtrise d'ouvrage au sens de l'article L2422-12 du code de la commande publique et les conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée.
- Déclarer infructueuse toute procédure de marché public ou accord-cadre quel que soit le montant, relancer une nouvelle procédure notamment sans publicité ni mise en concurrence conformément au code de la commande publique.
- Réaliser des emprunts destinés au financement des investissements prévus au budget sur la base d'un montant maximal autorisé par le conseil communautaire de 1 500 000€ et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures de risques de taux de change et de passer à cet effet les actes nécessaires.
- Réaliser et renouveler des lignes de trésorerie, sur la base d'un montant maximum de 1 500 000€, procéder aux remboursements anticipés.
- Procéder aux placements temporaires d'excédents de trésorerie, conformément aux dispositions des articles L1618-2 et L2221-5-1 du CGCT.
- Autoriser, avant le vote du budget, le versement d'acomptes d'une subvention de fonctionnement dans le cadre d'une convention pluriannuelle, dans la limite de 25% du montant de la contribution attribuée l'année précédente, aux organismes concernés.
- Procéder aux réductions ou annulations de créances, de mandats, et aux admissions en non-valeurs et au remboursement de sommes recouvrées à tort par facturation des services publics pour tout montant inférieur ou égal à 10 000€.
- Procéder à des avances de trésorerie du budget principal au budget annexe mobilité doté de l'autonomie financière, dans la limite du montant de la subvention d'équilibre voté par le budget principal de l'année n, et avant le vote du budget principal de l'année n, dans la limite de la subvention d'équilibre votée l'année n-1. A chaque fin d'exercice le montant de l'avance est remboursé par le budget annexe mobilité doté de l'autonomie financière au budget principal.
- Accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de condition ni de charge.
- Créer, modifier et supprimer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services et en fixer les modalités de fonctionnement.
- Procéder au remboursement des frais indûment engagés par des tiers et/ou relevant de la responsabilité de L'agglo Foix-Varilhes.
- Approuver, modifier, retirer, mettre en œuvre, signer les plans de financement des travaux proposés par le SDE 09 et procéder au versement des contributions au SDE 09

dans le cadre des travaux confiés au SDE 09 dans la mesure où les crédits budgétaires sont inscrits au budget.

Ressources humaines :

- Adopter, modifier, résilier les conventions avec les organismes de formation pour la formation des agents et des élus de L'agglo Foix-Varilhes.
- Adopter, modifier, résilier les conventions aux fins de recevoir des stagiaires.
- Adopter, modifier, résilier les conventions de mise à disposition d'agents et les conventions de mise à disposition de services.
- Adopter, modifier, résilier les conventions de transfert de compte épargne temps en cas de mutation.
- Adopter, modifier, résilier les conventions de coopération, de partenariat avec les organismes.
- Engager, par recrutement direct en tant que de besoin, des agents non titulaires à titre occasionnel, des saisonniers pour répondre aux nécessités de service dans les conditions fixées par la délibération afférente pour son renouvellement éventuel dans les limites fixées par le code de la fonction publique si les besoins du service le justifient et de charger le président de la constatation des besoins concernés ainsi que de la détermination des niveaux de recrutement et de rémunération des candidats retenus selon la nature de leurs fonctions et leur profil.
- Adhérer auprès des organismes agréés pour la mise à disposition de volontaires en service civique et signer les conventions de mise à disposition et tout acte associé et prendre toute disposition y concourant.
- Solliciter les agréments nécessaires auprès des organismes agréés et signer les contrats d'engagement de service civique.
- Procéder à la mise en œuvre et au renouvellement des contrats aidés ainsi que tout avenant et prendre toute autre disposition y concourant.
- Établir, modifier, exécuter, signer tout type de règlement administratif, les règlements en matière de ressources humaines ainsi que tout autre document cadre y compris le document unique pour l'évaluation des risques professionnels, le règlement intérieur, le règlement de formation.

Patrimoine – domanialité :

- Passer, rectifier, annuler dans les formes établies en conformité avec le CGCT, des actes de vente, échange, partage, acceptation de dons et legs, acquisition, transaction y compris transaction administrative, pour des montants inférieurs à 100 000€ HT.
- Adopter, modifier, résilier les conventions pour autorisation d'occupation du domaine public et/ou privé ainsi que les conventions de mise à disposition du domaine public ou privé et les conventions de mise à disposition de moyens.
- Adopter, modifier, les autorisations de bornages de propriété et de modification parcellaire, tous documents tendant au bornage, à la reconnaissance, à la division parcellaire des propriétés.
- Procéder à la conclusion, la modification, la résiliation et la révision du louage de choses ou de biens pour une durée n'excédant pas douze ans.
- Adopter, modifier, résilier les conventions d'autorisations de passage, portant éventuellement constitution de droits réels et fixation des indemnités afférentes.
- Adopter, modifier ou résilier les contrats, conventions et baux en tant que bailleur ou preneur de locaux et de leurs avenants, passés avec les tiers ou les collectivités territoriales, nécessaires au fonctionnement courant de L'agglo Foix-Varilhes, dès lors que les crédits nécessaires, en dépenses, sont inscrits au budget.
- Adopter, modifier ou résilier les conventions de transfert de gestion d'emprises du domaine public ou privé appartenant à L'agglo Foix-Varilhes ou bénéficiant à L'agglo Foix-Varilhes.

Matières transverses :

- Passer, modifier, résilier les contrats d'assurance selon les dispositions applicables en matière de commande publique, soit un montant maximal de 100 000€ HT.
- Procéder aux négociations amiables, approuver et signer les protocoles d'accord transactionnels en matière de contentieux ou de sinistre dont le montant est inférieur à 100 000€ HT.
- Accepter ou refuser les indemnités de remboursement d'assurance consécutives aux sinistres et régler les conséquences dommageables des sinistres ainsi que les franchises à la charge de L'agglo Foix-Varilhes, quelle que soit la nature du sinistre.
- Désigner et saisir les avocats, notaires, avoués, huissiers de justice et experts et en fixer la rémunération et honoraires et tous autres frais en découlant.
- Défendre L'agglo Foix-Varilhes dans les actions intentées contre elle, ses représentants et ses agents, en demande comme en défense, en première instance comme à hauteur d'appel ou de pourvoi en cassation, devant toutes les juridictions judiciaires comme devant les juridictions administratives. Cette délégation de compétence s'étend aux dépôts de plaintes, avec ou sans constitution de partie civile, au nom de L'agglo Foix-Varilhes ainsi que la représentation en justice.
- Établir, modifier, exécuter, signer les règlements intérieurs et d'utilisation des services et équipements.
- Établir, modifier, exécuter, signer les conventions et règlements, les avenants en matière d'habitat notamment concernant les aides à l'habitat privé, sans incidence financière.
- Déposer les réponses aux appels à projets et appels à manifestation d'intérêt auprès de tous les partenaires concernés.
- Demander des subventions aux divers partenaires financiers pour tout projet d'investissement et tout partenariat sur des opérations de fonctionnement.
- Attribuer, modifier retirer des aides à des porteurs de projets dans le cadre de dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé approuvés en conseil communautaire : opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain et programme d'intérêt général.
- Attribuer, modifier retirer les aides à l'immobilier d'entreprises en faveur du tourisme dans le cadre du partenariat établi avec le conseil départemental de l'Ariège.
- Déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme relatives à la démolition, à la transformation ou à l'édification des biens intercommunaux ainsi que toute demande modificative.
- Exercer, au nom de L'agglo Foix-Varilhes pour un montant inférieur à 500 000€ HT, le droit de préemption défini par les articles L213-1 à L213-1-2 du code de l'urbanisme conformément aux articles L210-1 et L300-1 du même code.
- Adopter, modifier, résilier les conventions d'entretien avec des communes membres et leurs établissements publics du domaine privé et public de L'agglo Foix-Varilhes.
- Adopter, modifier ou résilier les conventions, contrats et autres documents dans le cadre de l'organisation de manifestations dans lesquelles L'agglo Foix-Varilhes est organisatrice ou partenaire ou pour organiser l'intervention des services intercommunaux.
- Adopter, modifier ou résilier les contrats et mises à disposition visant à l'utilisation des équipements, des matériels de L'agglo Foix-Varilhes.
- Adopter, modifier ou résilier les conventions de prêt de matériel et de véhicule sans incidence financière.
- Adopter, modifier les procès-verbaux de mise à disposition dans le cadre des transferts de compétences avec les communes membres ou les syndicats mixtes ou toutes autres structures auxquelles L'agglo Foix-Varilhes adhère ou a créé.
- Adopter, modifier, résilier les conventions de mise à disposition de toute nature.
- Adopter, modifier, résilier des conventions de partenariat, de coopération avec différents acteurs associatifs, professionnels ou institutionnels conformément aux compétences de L'agglo Foix-

Varilhes, notamment en matière de petite enfance, enfance, jeunesse et en matière de culture, sports et solidarités, mobilités d'un montant inférieur ou égal à 100 000€ HT.

- Approuver les projets éducatifs, scientifiques, culturels et projets pédagogiques.
- Adopter et modifier les maquettes financières dans le cadre des dispositifs contractuels de partenariat avec l'État, la Région, le Département ou tout autre partenaire.
- Attribuer, modifier, retirer les aides individuelles à l'achat d'un vélo à assistance électrique neuf ou d'occasion, d'un vélo musculaire d'occasion ou pour l'installation d'un système d'électrification de vélo conformément au règlement d'attribution délibéré en conseil communautaire.
- Attribuer, modifier, retirer les aides individuelles au transport scolaire conformément au règlement du transport scolaire délibéré en conseil communautaire.
- Signer tout document concernant la cession des certificats d'économie d'énergie de L'agglomération Foix-Varilhes et des communes ayant conventionné pour leur valorisation via la plate-forme nationale EMMY.

Article 3 : CHARGE le président, jusqu'à la fin de son mandat, par délégation, d'effectuer l'ensemble des opérations mentionnées à l'article 2.

Article 4 : RAPPELLE que, lors de chaque réunion du conseil communautaire, le président rendra compte des attributions qu'il exerce par délégation du conseil communautaire.

Article 5 : AUTORISE le président à effectuer toute démarche et à signer tout document, nécessaires à l'application de la présente délibération et à prendre toute disposition y concourant.

Fait et délibéré, le 10 juillet 2024

Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, après dépôt en préfecture et publication ou notification aux dates figurant ci-contre.

Pour extrait conforme

Le président,
Thomas Fromentin



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de L'agglomération Foix-Varilhes. Un recours contentieux peut aussi être formé auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

L'agglo Foix-Varilhes

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Séance du 10 juillet 2024 à 18h30

2024/085 Finances / Exonération de cotisation foncière des entreprises pour les médecins et auxiliaires médicaux

Nombre de membres en exercice	Membres présents	Membres représentés	Votants	Votes		
				Pour	Contre	Abstention
70	40	13	53	53	0	0

Par suite d'une convocation en date du 4 juillet 2024 les membres composant le conseil de L'agglo Foix - Varilhes se sont réunis au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Thomas Fromentin

PRÉSENTS :

Jean-Claude Dupuy (Arabaux), Michel Peruga (Artix), Serge Derramond représenté par son suppléant Didier Bonnel (Baulou), Paul Cayrol (Bénac), Laurence Degraives représentée par sa suppléante Marie Claude Birebent (Brassac), Jean-Pierre Villeneuve (Burret), Denis Martinez (Calzan), Danielle Carrière (Cazaux), René-Bernard Authié représenté par sa suppléante Maria Puntill (Celles), Philippe Quainon (Cos), Raymond Fis (Coussa), Michel Mabilhot (Crampagna), Véronique Mangematin (Dalou), Marine Bordes (Foix), Elisabeth Clain (Foix), Thomas Fromentin (Foix), Monique Gonzales (Foix), Florence Rouch (Foix), Yves Marcerou (Gudas), Nathalie Rodriguez (Le Bosc), Jean-Claude Serres (L'Herm), Régis Lassus (Loubens), Colette Lagarde-Authié (Malléon), Sylvie Estrade (Montégut-Plantaurel), Michel Caux (Montgailhard), Daniel Besnard (Saint-Félix-de-Rieutort), Brigitte Fontaine (Saint-Jean-de-Verges), Jean-Louis Pujol représenté par sa suppléante Bénédicte Fournié (Saint-Martin-de-Caralp), Nathalie Maury (Saint-Paul-de-Jarrat), Véronique Rumeau (Saint-Pierre-de-Rivière), Jean-Claude Campourcy (Ségura), Alain Garnier (Serres-sur-Arget), Michel Audinos (Soula), Patrick Eychenne (Varilhes), Philippe Fabry (Varilhes), Jean-Paul Ferré (Vernajoul), Sylvie Berges (Verniolle), Annie Bouby (Verniolle), Didier Dupuy (Verniolle), Jean-François Spriet (Vira)

ABSENTS ET REPRESENTÉS :

Mina Achary (Foix) procuration à Monique Gonzales
Francis Authié (Foix) procuration à Colette Lagarde-Authié
Jean-François Gavelle (Foix) procuration à Elisabeth Clain
André Péchin (Foix) procuration à Florence Rouch
Pierre Ville (Ganac) procuration à Paul Cayrol
Francis Laguerre (Prayols) procuration à Thomas Fromentin
Anne Vilaplana (Rieux-de-Pelleport) procuration à Annie Bouby
Didier Blanleuil (Saint-Jean-de-Verges) procuration à Brigitte Fontaine
Michel Tartié (Saint-Paul-de-Jarrat) procuration à Nathalie Maury
Martine Esteban (Varilhes) procuration à Daniel Besnard
Nicole Mouchague (Varilhes) procuration à Philippe Fabry
Jacques Lucat (Ventenac) procuration à Jean-Claude Campourcy
Agnès Batsalle (Varilhes) procuration à Patrick Eychenne

ABSENTS :

Paul Hoyer (Ferrières), Jean-Paul Alba (Foix), Jérôme Azéma (Foix), Lawrence Bories (Foix), Pascale Canal (Foix), Morgane Pommiès (Foix), Quentin Gascuel (Foix), Norbert Meler (Foix), Anne-Sophie Tribout (Foix), Denis Belard (Loubières), Aurélie Marc (Montgailhard), Françoise Fernandez (Montoulieu), Philippe Watremez (Pradières), Michel Authié (Rieux de Pelleport), Jean-Pierre Mirouze (Saint-Bauzeil), Julie Van Molle (Varilhes), Numen Munoz (Verniolle)

Le président ouvre la séance à 18h30

Monique Gonzales est élue secrétaire de séance.

2024/085**Finances / Exonération de cotisation foncière des entreprises pour les médecins et auxiliaires médicaux**

Rapporteur : Thomas Fromentin

Vu le code général des impôts (CGI), notamment ses articles 44 *quindecies* A, 1464 D et 1639 A *bis* ;

Vu l'article 73 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juin 2024 constatant le classement de communes en zone France ruralités revitalisation ;

Vu la délibération n° 2017-164 du 20 septembre 2017 portant exonération de cotisation foncière des entreprises ;

Considérant que, lors de la création de L'agglo Foix-Varilhes, le conseil communautaire a étendu par délibération n° 2017-164 du 20 septembre 2017 à l'ensemble du territoire intercommunal le bénéfice de l'exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) accordé aux médecins et auxiliaires médicaux situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) ou implantés dans une commune de moins de 2 000 habitants ; que l'exonération couvre ainsi le territoire de l'ancienne communauté de commune du Pays de Foix (classée en ZRR), et de l'ancienne communauté de communes du canton de Varilhes (communes de moins de 2 000 habitants) à l'exception des communes de Varilhes et Verniolle ;

Considérant que la loi de finances pour 2024 dispose la refonte du dispositif zone de revitalisation rurale pour le transformer en France ruralité revitalisation au 1^{er} juillet 2024, et des exonérations fiscales et sociales associées à ce zonage ; que l'ensemble des communes membres de L'agglo Foix-Varilhes, et plus généralement du département de l'Ariège, sont retenues dans le nouveau dispositif, au vu des critères d'éligibilité (densité de population et niveau de revenus) ;

Considérant que l'article 73 de la loi de finances pour 2024 dispose que les exonérations fiscales antérieurement applicables cessent de produire leurs effets au 30 juin 2024, sauf à devoir délibérer à nouveau sur le dispositif applicable à compter du 1^{er} juillet 2024 ;

Considérant cependant que les contribuables bénéficiant, sur le fondement de la délibération adoptée le 20 septembre 2017, des exonérations de cotisation foncière des entreprises mentionnées à l'article 1464 D continuent à bénéficier de ces mêmes exonérations jusqu'à leur terme ;

Considérant que contrairement aux exonérations de CFE et de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB) relevant des articles 1466 G et 1373 K du CGCT dans les zones FRR, la loi de finances pour 2024 ne prévoit pas, pour les exonérations accordées aux médecins et auxiliaires médicaux au titre de l'article 1464 D du CGI, de dérogation permettant, par une délibération prise dans les 90 jours suivant la publication de l'arrêté fixant la liste des communes classées en zone FRR (19 juin 2024), une application de l'exonération dès le 1^{er} juillet 2024 ;

Considérant dès lors que, en l'absence de dérogation permise par la loi, une délibération doit être adoptée avant le 1^{er} octobre de l'année N pour avoir ses effets au 1^{er} janvier de l'année N+1 ;

Considérant l'intérêt général attaché à l'implantation de professions médicales sur le territoire de L'agglo Foix-Varilhes, qu'il convient d'accompagner par une exonération totale de la cotisation foncière des entreprises pour une période pouvant aller de 2 à 5 ans ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ

Article 1 : **EXONÈRE** de cotisation foncière des entreprises au titre des 1^o et 2^o du I de l'article 1464 D du CGI, pour une durée de 5 ans à compter de l'année qui suit celle de leur établissement :

- Les médecins ainsi que les auxiliaires médicaux mentionnés au livre Ier et au livre III de la quatrième partie du code de la santé publique et soumis à l'impôt sur le revenu dans la

catégorie des bénéfiques non commerciaux qui, exerçant leur activité à titre libéral, s'établissent ou se regroupent sur le territoire de L'agglo Foix-Varilhes.

- Les médecins ainsi que les auxiliaires médicaux mentionnés à l'alinéa précédent qui, exerçant leur activité à titre libéral, s'établissent ou se regroupent sur un site distinct de leur résidence professionnelle habituelle sur le territoire de L'agglo Foix-Varilhes.

Article 2 : **PRÉCISE** que dans l'hypothèse où une dérogation telle que celle accordée au titre des articles 1466 G et 1373 K du CGI, deviendrait applicable pour l'exonération relevant de l'article 1464 D du CGI, L'agglo Foix-Varilhes décide d'appliquer ladite exonération à compter du 1^{er} juillet 2024 afin d'assurer une continuité du dispositif sur le territoire.

Article 3 : **PRÉCISE** que l'exonération des entreprises de spectacle vivant adoptée par délibération n° 2017-164 du 20 septembre 2017 est maintenue.

Article 4 : **CHARGE** le président de notifier cette décision à la direction des finances publiques de l'Ariège.

Article 5 : **AUTORISE** le président à effectuer toute démarche et à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, le 10 juillet 2024

Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, après dépôt en préfecture et publication ou notification aux dates figurant ci-contre.

Pour extrait conforme
Le président,
Thomas Fromentin



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de L'agglo Foix-Varilhes. Un recours contentieux peut aussi être formé auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

L'agglo Foix-Varilhes

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Séance du 10 juillet 2024 à 18h30

2024/086 Aménagement-urbanisme / Débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de L'agglo Foix-Varilhes

Nombre de membres en exercice	Membres présents	Membres représentés	Votants	Votes		
				Pour	Contre	Abstention
70	40	13	53	53	0	0

Par suite d'une convocation en date du 4 juillet 2024 les membres composant le conseil de L'agglo Foix - Varilhes se sont réunis au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Thomas Fromentin

PRÉSENTS :

Jean-Claude Dupuy (Arabaux), Michel Peruga (Artix), Serge Derramond représenté par son suppléant Didier Bonnel (Baulou), Paul Cayrol (Bénac), Laurence Degraives représentée par sa suppléante Marie Claude Birebent (Brassac), Jean-Pierre Villeneuve (Burret), Denis Martinez (Calzan), Danielle Carrière (Cazaux), René-Bernard Authié représenté par sa suppléante Maria Puntill (Celles), Philippe Quainon (Cos), Raymond Fis (Coussa), Michel Mabillet (Crampagna), Véronique Mangematin (Dalou), Marine Bordes (Foix), Elisabeth Clain (Foix), Thomas Fromentin (Foix), Monique Gonzales (Foix), Florence Rouch (Foix), Yves Marcerou (Gudas), Nathalie Rodriguez (Le Bosc), Jean-Claude Serres (L'Herm), Régis Lassus (Loubens), Colette Lagarde-Authié (Malléon), Sylvie Estrade (Montégut-Plantaurel), Michel Caux (Montgailhard), Daniel Besnard (Saint-Félix-de-Rieutort), Brigitte Fontaine (Saint-Jean-de-Verges), Jean-Louis Pujol représenté par sa suppléante Bénédicte Fournié (Saint-Martin-de-Caralp), Nathalie Maury (Saint-Paul-de-Jarrat), Véronique Rumeau (Saint-Pierre-de-Rivière), Jean-Claude Campourcy (Ségura), Alain Garnier (Serres-sur-Arget), Michel Audinos (Soula), Patrick Eychenne (Varilhes), Philippe Fabry (Varilhes), Jean-Paul Ferré (Vernajoul), Sylvie Berges (Verniolle), Annie Bouby (Verniolle), Didier Dupuy (Verniolle), Jean-François Spriet (Vira)

ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Mina Achary (Foix) procuration à Monique Gonzales
Francis Authié (Foix) procuration à Colette Lagarde-Authié
Jean-François Gavelle (Foix) procuration à Elisabeth Clain
André Péchin (Foix) procuration à Florence Rouch
Pierre Ville (Ganac) procuration à Paul Cayrol
Francis Laguerre (Prayols) procuration à Thomas Fromentin
Anne Vilaplana (Rieux-de-Pelleport) procuration à Annie Bouby
Didier Blanleuil (Saint-Jean-de-Verges) procuration à Brigitte Fontaine
Michel Tartié (Saint-Paul-de-Jarrat) procuration à Nathalie Maury
Martine Esteban (Varilhes) procuration à Daniel Besnard
Nicole Mouchague (Varilhes) procuration à Philippe Fabry
Jacques Lucat (Ventenac) procuration à Jean-Claude Campourcy
Agnès Batsalle (Varilhes) procuration à Patrick Eychenne

ABSENTS :

Paul Hoyer (Ferrières), Jean-Paul Alba (Foix), Jérôme Azéma (Foix), Lawrence Bories (Foix), Pascale Canal (Foix), Morgane Pommiès (Foix), Quentin Gascuel (Foix), Norbert Meler (Foix), Anne-Sophie Tribout (Foix), Denis Belard (Loubières), Aurélie Marc (Montgailhard), Françoise Fernandez (Montoulieu), Philippe Watremez (Pradières), Michel Authié (Rieux de Pelleport), Jean-Pierre Mirouze (Saint-Bauzeil), Julie Van Molle (Varilhes), Numen Munoz (Verniolle)

Le président ouvre la séance à 18h30

Monique Gonzales est élue secrétaire de séance.

2024/086**Aménagement-urbanisme / Débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de L'agglo Foix-Varilhes**

Rapporteur : Thomas Fromentin

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-5 et L153-12 ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes (L'agglo Foix-Varilhes) ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 24 mars 2021 adoptant « Agglo 2026 : un projet pour notre territoire », et notamment au titre de l'axe 04 « cohésion et solidarités territoriales », l'objectif 44 « accompagner un aménagement cohérent du territoire », action 104 « accompagner la mise en œuvre des dispositifs fonciers et de planification » ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 22 septembre 2021 fixant les modalités de collaboration avec les communes et approuvant la charte de gouvernance PLUi après examen en conférence intercommunale des maires le 08 septembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 23 février 2022 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Considérant que depuis le 1^{er} juillet 2021, conformément à l'article 136 de la loi ALUR, L'agglo Foix-Varilhes est compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant le séminaire de lancement du PADD le 20 avril 2023 ainsi que les conférences intercommunales des maires du 19 juin 2023 et du 19 juin 2024 relatives au projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H de L'agglo Foix-Varilhes ;

Considérant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ci-dessous :

Axe 1 – Préserver et valoriser la richesse et la diversité patrimoniale de L'agglo**1.1. Valoriser les identités multiples**

1.1.1. Poursuivre la préservation des espaces agricoles et de leurs composantes

1.1.2. Préserver les espaces forestiers et boisés dans toute leur diversité

1.1.3. Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux emblématiques et vernaculaires

1.1.4. Intégrer l'urbanisation aux paysages

1.2. Préserver la fonctionnalité et les richesses de la trame verte et bleue

1.2.1. Préserver les réservoirs de biodiversité

1.2.2. Préserver et améliorer les corridors écologiques

1.2.3. Maintenir la continuité écologique des cours d'eau et préserver leurs abords

1.2.4. Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés

1.3. Renforcer la résilience du territoire face au changement climatique et aux risques

1.3.1. Protéger les puits de carbone

1.3.2. Accompagner le développement du territoire pour limiter les pressions sur la ressource en eau

1.3.3. Développer les énergies renouvelables, dans les espaces les plus appropriés

1.3.4. Réduire la vulnérabilité aux aléas naturels en luttant contre les facteurs multiples d'aggravation du risque

1.3.5. Réduire l'exposition des personnes aux risques anthropiques, nuisances et pollutions

Axe 2 – Organiser les solidarités et valoriser les complémentarités du territoire

- 2.1. Renouveler la dynamique d'accueil du territoire
- 2.2. Développer et diversifier l'offre d'emplois sur le territoire
 - 2.2.1. Renforcer l'économie productive, industrielle et artisanale, en ciblant prioritairement les zones d'activités existantes
 - 2.2.2. Développer la filière bois, structurante pour le territoire
 - 2.2.3. Renforcer la filière du tourisme vert et patrimonial
 - 2.2.4. Tirer parti de l'implantation de la sphère publique
 - 2.2.5. Assurer la pérennité de l'activité agricole, accompagner ses mutations, soutenir la diversification
- 2.3. Développer une offre de logements qui réponde aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain
 - 2.3.1 Produire des logements permettant de répondre à l'ambition démographique et aux impératifs de renouvellement du parc
 - 2.3.2 Intervenir en priorité sur le parc existant pour améliorer son confort, renforcer son attractivité et réduire la consommation d'espace
 - 2.3.3 Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser l'accueil de nouveaux habitants
 - 2.3.4 Répondre aux besoins des ménages ayant des besoins spécifiques
 - 2.3.5 Lutter contre les situations de précarité énergétiques et/ou de mal logement
- 2.4. Construire la complémentarité et l'équilibre territorial
 - 2.4.1 Conforter et renforcer les pôles urbains dans leurs fonctions
 - 2.4.2 Conforter le fonctionnement des bassins de vie par le renforcement des pôles relais
 - 2.4.3 Garantir aux communes du maillage villageois des possibilités de développement sans déséquilibrer l'armature
 - 2.4.4 Fonder le projet sur l'animation de la vie locale et les spécificités territoriales

Axe 3 - Inscrire la proximité et la sobriété comme piliers du développement et du mieux vivre

- 3.1. Développer une démarche de sobriété foncière reposant sur plusieurs leviers
 - 3.1.1 Polariser le développement en cohérence avec l'armature territoriale
 - 3.1.2 Prioriser le développement au sein des centralités et des espaces bâtis structurés
 - 3.1.3 S'appuyer sur le « déjà-là » : réinvestir les bâtis existants et le renouvellement urbain
 - 3.1.4 Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - 3.1.5 Renouveler la manière d'aménager pour améliorer le cadre de vie collectif
 - 3.1.6 Favoriser la sobriété environnementale et l'utilisation des matériaux locaux
- 3.2. Soutenir la proximité, vecteur de qualité et de confort de vie
 - 3.2.1 Poursuivre les efforts de revitalisation des centralités
 - 3.2.2 Conforter les mobilités et favoriser la multimodalité

Considérant la présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, telle qu'annexée à la présente délibération ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ

Article 1 : PREND ACTE de la présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme

local de l'habitat (PLUi-H) de L'agglo Foix-Varilhes, puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Article 2 : **PRÉCISE** que le débat est constaté par la présente délibération.

Article 3 : **AUTORISE** le Président à prendre tout acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération et à prendre toute disposition y concourant.

Fait et délibéré, le 10 juillet 2024

Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, après dépôt en préfecture et publication ou notification aux dates figurant ci-contre.

Pour extrait conforme

Le président,

Thomas Fromentin



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de L'agglo Foix-Varilhes. Un recours contentieux peut aussi être formé auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_086-DE



AUAT

**L'AGGLO
Foix-Varilhes**

PLUi-H

Conseil communautaire 10 juillet 2024

Plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat (PLUi-H)

**DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

article L153-12 du code de l'urbanisme

- « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.
- Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

article L151-5 CU

Des orientations générales sur :

- Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,
- Politiques paysagères, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation / remise en état de la trame verte et bleue
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- Les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques,
- L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs



PADD



Des objectifs chiffrés de « modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

Rappels sur le travail avec les élus sur le PADD

Un PADD alimenté par

- les travaux sur le diagnostic et ses enjeux, *Visites terrains (juin 2022); Séminaire et ateliers (septembre 2022)*
- la connaissance des projets du territoire
- le code de l'urbanisme



Travaux de projections démographiques : *CIM Scénario d'accueil (juin 2023)*

> besoins en logements



Temps dédiés : *Séminaire PADD (avril 2023); Ateliers par secteurs (juin 2023); CIM Armature (juin 2023); CIM PADD (juin 2024)*

> RÉCITS DE TERRITOIRES



Un PADD préalablement expertisé

Présenté en commission aménagement et urbanisme le 11 juin

- >> Une adhésion à l'architecture globale, à l'expression du projet de territoire, à l'articulation des orientations
- >> Des propositions d'évolutions soumises à la CIM

Présenté aux personnes publiques associées le 13 juin

- >> Une qualité d'ensemble saluée
- >> Des remarques d'ordre variés, plutôt en lien avec des précautions règlementaires, ne remettant pas en cause les grandes orientations
- >> Des remarques portées à la connaissance de la CIM

Présenté à la conférence intercommunale des maires le 19 juin

- >> Validation des évolutions proposées
- >> Validation des orientations générales et du contenu du PADD

Structure du PADD

3 axes complémentaires / qui résonnent les uns avec les autres

Préserver et valoriser
la richesse et la diversité
patrimoniale de L'agglo

1

Organiser les solidarités et
valoriser les complémentarités
du territoire

2

Inscrire la proximité et la
sobriété comme piliers du
développement et du mieux-vivre

3

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_086-DE



Préserver et valoriser
la richesse et la diversité
patrimoniale de L'agglomération

1

Préserver et valoriser
la richesse et la diversité
patrimoniale de L'agglo

1

1.1 VALORISER LES IDENTITÉS MULTIPLES

- 1.1.1 Poursuivre la préservation des **espaces agricoles** et de leurs composantes
- 1.1.2 Préserver les **espaces forestiers et boisés** dans toute leur diversité
- 1.1.3 Protéger et valoriser les **éléments patrimoniaux emblématiques et vernaculaires**
- 1.1.4 Intégrer l'**urbanisation** aux paysages



Préserver et valoriser
la richesse et la diversité
patrimoniale de L'agglo

1

1.2 PRÉSERVER LA FONCTIONNALITÉ ET LES RICHESSES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- 1.2.1 Préserver les **réservoirs de biodiversité**
- 1.2.2 Préserver et améliorer les **corridors écologiques**
- 1.2.3 Maintenir la continuité écologique des **cours d'eau** et préserver **leurs abords**
- 1.2.4 Favoriser la biodiversité dans les **espaces urbanisés**



Préserver et valoriser
la richesse et la diversité
patrimoniale de L'agglo

1

1.3 RENFORCER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES

- 1.3.1 Protéger les **puits de carbone**
- 1.3.2 Accompagner le développement du territoire pour limiter les pressions sur la **ressource en eau**
- 1.3.3 Développer les **énergies renouvelables** dans les espaces les plus appropriés
- 1.3.4 Réduire la vulnérabilité aux **aléas naturels** en luttant contre les facteurs multiples d'aggravation du **risque**
- 1.3.5 Réduire l'exposition des personnes aux **risques anthropiques, nuisances et pollutions**



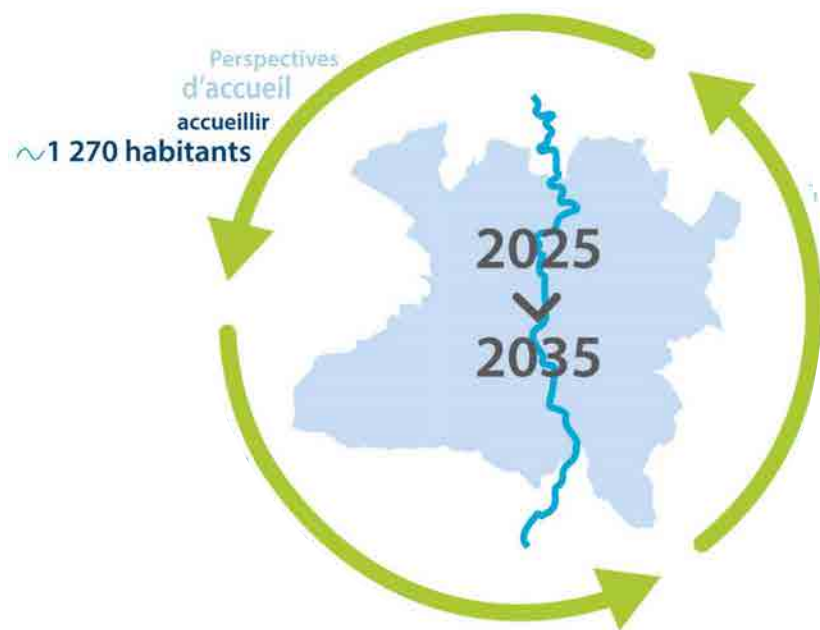
Organiser les solidarités et
valoriser les complémentarités
du territoire

2

Organiser les solidarités et valoriser les complémentarités du territoire

2

2.1 RENOUVELER LA DYNAMIQUE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE



Organiser les solidarités et
valoriser les complémentarités
du territoire

2

2.2 DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

- 2.2.1 Renforcer **l'économie productive, industrielle et artisanale**, en ciblant prioritairement les **zones d'activité existantes**
- 2.2.2 Développer la **filière bois**, structurante pour le territoire
- 2.2.3 Renforcer la **filière tourisme vert et patrimonial**
- 2.2.4 Tirer parti de l'implantation de la **sphère publique**
- 2.2.5 Assurer la pérennité de **l'activité agricole**, accompagner ses mutations, soutenir la diversification

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_086-DE

S²LO

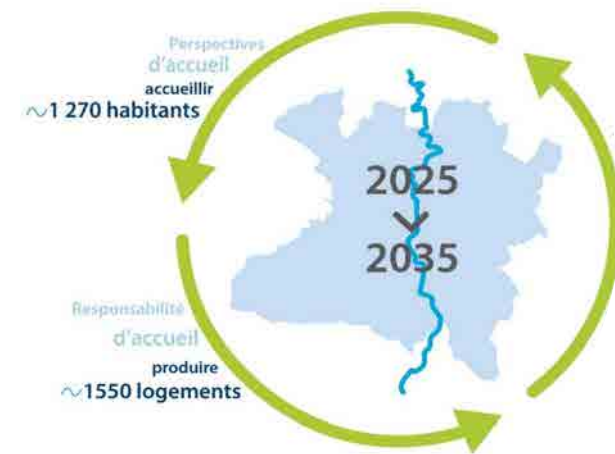


Organiser les solidarités et valoriser les complémentarités du territoire

2

2.3 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT QUI RÉPONDE AUX BESOINS DES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

- 2.3.1 Produire des logements permettant de répondre à l'**ambition démographique** et aux impératifs de **renouvellement du parc**
- 2.3.2 Intervenir en priorité sur le **parc existant** pour améliorer son confort, renforcer son attractivité et réduire la consommation d'espace
- 2.3.3 Diversifier l'offre de logements pour **fluidifier les parcours** résidentiels et favoriser l'accueil de nouveaux habitants
- 2.3.4 Répondre aux besoins des ménages ayant des **besoins spécifiques**
- 2.3.5 Lutter contre les situations de **précarité énergétiques et/ou de mal logement**



Organiser les solidarités et valoriser les complémentarités du territoire

2

2.4 CONSTRUIRE LA COMPLÉMENTARITÉ ET L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

- 2.4.1 Conforter et renforcer les **pôles urbains** dans leurs fonctions
- 2.4.2 Conforter le **fonctionnement des bassins de vie** par le renforcement des **pôles relais**
- 2.4.3 Garantir aux communes du **maillage villageois** des possibilités de développement sans déséquilibrer l'armature
- 2.4.4 Fonder le projet sur **l'animation de la vie locale** et les **spécificités territoriales**

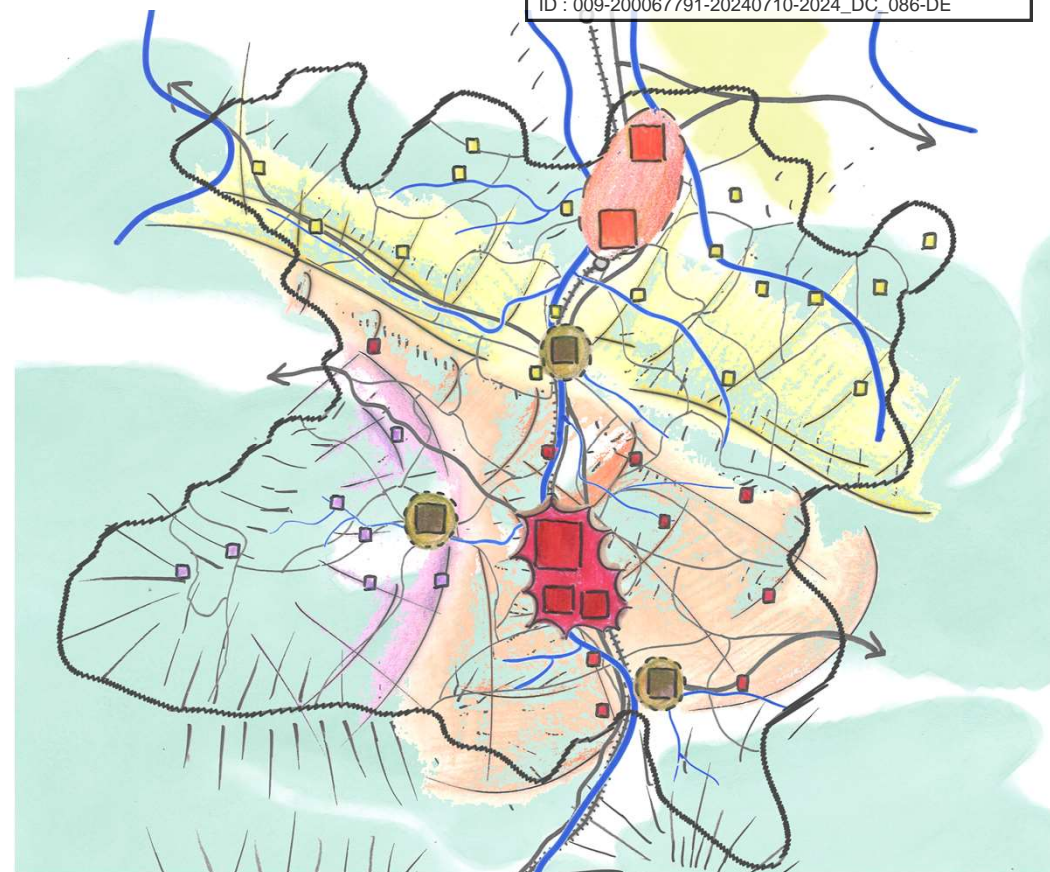
Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_086-DE

S²LO



Pôle urbain fuxéen (Foix, Montgaillard, Ferrières-sur-Ariège)



Pôle urbain (Varilhes-Verniolle)



Pôle relais (St-Jean-de-Verges, St-Pierre-de-Rivière, St-Paul-de-Jarrat)

maillage villageois du bassin de vie nord
maillage villageois du bassin de vie sud-est
maillage villageois du bassin de vie central

Inscrire la proximité et la
sobriété comme piliers du
développement et du mieux-vivre

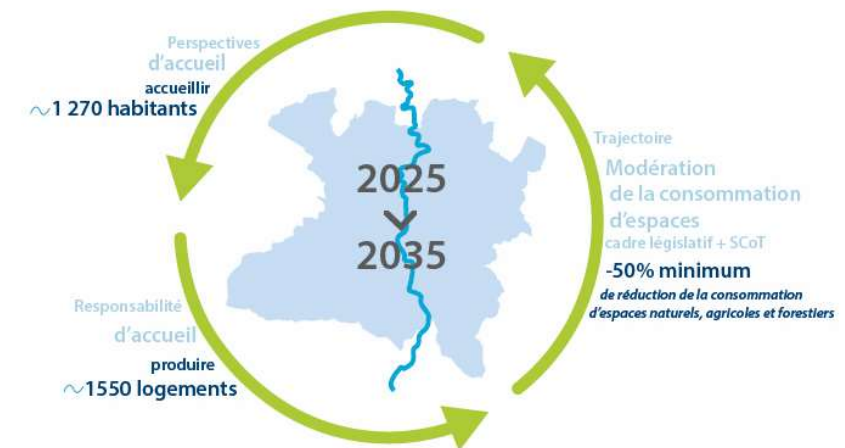
3

Inscrire la proximité et la sobriété comme piliers du développement et du mieux-vivre

3

3.1 DÉVELOPPER UNE DÉMARCHE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE REPOSANT SUR PLUSIEURS LEVIERS

- 3.1.1 Polariser le développement en cohérence avec l'armature territoriale
- 3.1.2 Prioriser le développement au sein des centralités et des espaces bâtis structurés
- 3.1.3 S'appuyer sur le « déjà-là » : réinvestir les bâtis existants et le renouvellement urbain
- 3.1.4 Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- 3.1.5 Renouveler la manière d'aménager pour améliorer le cadre de vie collectif
- 3.1.6 Favoriser la sobriété environnementale et l'utilisation des matériaux locaux



Inscrire la proximité et la
sobriété comme piliers du
développement et du mieux-vivre

3

3.2 SOUTENIR LA PROXIMITÉ, VECTEUR DE QUALITÉ ET DE CONFORT DE VIE

3.2.1 Poursuivre les efforts de **revitalisation des centralités**

3.2.2 Conforter les **mobilités** et favoriser la **multimodalité**



Préserver et valoriser
la richesse et la diversité
patrimoniale de L'agglo

1

Organiser les solidarités et
valoriser les complémentarités
du territoire

2

Inscrire la proximité et la
sobriété comme piliers du
développement et du mieux-vivre

3

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

L'agglo Foix-Varilhes

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Séance du 10 juillet 2024 à 18h30

2024/087 Aménagement-urbanisme / Approbation de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Montgailhard (modification n°1)

Nombre de membres en exercice	Membres présents	Membres représentés	Votants	Votes		
				Pour	Contre	Abstention
70	39	13	52	52	0	0

Par suite d'une convocation en date du 4 juillet 2024 les membres composant le conseil de L'agglo Foix - Varilhes se sont réunis au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Thomas Fromentin

PRÉSENTS :

Jean-Claude Dupuy (Arabaux), Michel Peruga (Artix), Serge Derramond représenté par son suppléant Didier Bonnel (Baulou), Paul Cayrol (Bénac), Laurence Degraives représentée par sa suppléante Marie Claude Birebent (Brassac), Jean-Pierre Villeneuve (Burret), Denis Martinez (Calzan), Danielle Carrière (Cazaux), René-Bernard Authié représenté par sa suppléante Maria Puntill (Celles), Philippe Quainon (Cos), Raymond Fis (Coussa), Véronique Mangematin (Dalou), Marine Bordes (Foix), Elisabeth Clain (Foix), Thomas Fromentin (Foix), Monique Gonzales (Foix), Florence Rouch (Foix), Yves Marcerou (Gudas), Nathalie Rodriguez (Le Bosc), Jean-Claude Serres (L'Herm), Régis Lassus (Loubens), Colette Lagarde-Authié (Malléon), Sylvie Estrade (Montégut-Plantaurel), Michel Caux (Montgailhard), Daniel Besnard (Saint-Félix-de-Rieutort), Brigitte Fontaine (Saint-Jean-de-Verges), Jean-Louis Pujol représenté par sa suppléante Bénédicte Fournié (Saint-Martin-de-Caralp), Nathalie Maury (Saint-Paul-de-Jarrat), Véronique Rumeau (Saint-Pierre-de-Rivière), Jean-Claude Campourcy (Ségura), Alain Garnier (Serres-sur-Arget), Michel Audinos (Soula), Patrick Eychenne (Varilhes), Philippe Fabry (Varilhes), Jean-Paul Ferré (Vernajoul), Sylvie Berges (Verniolle), Annie Bouby (Verniolle), Didier Dupuy (Verniolle), Jean-François Spriet (Vira)

ABSENTS ET REPRESENTÉS :

Mina Achary (Foix) procuration à Monique Gonzales
Francis Authié (Foix) procuration à Colette Lagarde-Authié
Jean-François Gavelle (Foix) procuration à Elisabeth Clain
André Péchin (Foix) procuration à Florence Rouch
Pierre Ville (Ganac) procuration à Paul Cayrol
Francis Laguerre (Prayols) procuration à Thomas Fromentin
Anne Vilaplana (Rieux-de-Pelleport) procuration à Annie Bouby
Didier Blanleuil (Saint-Jean-de-Verges) procuration à Brigitte Fontaine
Michel Tartié (Saint-Paul-de-Jarrat) procuration à Nathalie Maury
Martine Esteban (Varilhes) procuration à Daniel Besnard
Nicole Mouchague (Varilhes) procuration à Philippe Fabry
Jacques Lucat (Ventenac) procuration à Jean-Claude Campourcy
Agnès Batsalle (Varilhes) procuration à Patrick Eychenne

ABSENTS :

Michel Mabilhot (Crampagna), Paul Hoyer (Ferrières), Jean-Paul Alba (Foix), Jérôme Azéma (Foix), Lawrence Bories (Foix), Pascale Canal (Foix), Morgane Pommiers (Foix), Quentin Gascuel (Foix), Norbert Meler (Foix), Anne-Sophie Tribout (Foix), Denis Belard (Loubières), Aurélie Marc (Montgailhard), Françoise Fernandez (Montoulieu), Philippe Watremez (Pradières), Michel Authié (Rieux de Pelleport), Jean-Pierre Mirouze (Saint-Bauzeil), Julie Van Molle (Varilhes), Numen Munoz (Verniolle)

Le président ouvre la séance à 18h30

Monique Gonzales est élue secrétaire de séance.

2024/087**Aménagement-urbanisme / Approbation de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Montgailhard (modification n°1)**

Rapporteur : Thomas Fromentin

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 à L153-44 ;

Vu les statuts de L'agglo Foix-Varilhes ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Montgailhard approuvé le 26 octobre 2006 ;

Vu la délibération n°2021/113 de L'agglo Foix-Varilhes du 22 septembre 2021 approuvant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Montgailhard ;

Vu le jugement du tribunal administratif de Toulouse portant la référence n°2201223-6 en date du 29 mars 2024 prononçant un sursis à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement impartie à la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes pour notifier une délibération au tribunal, régularisant le vide tenant à la méconnaissance de l'article L2121-12 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2024/059 du 22 mai 2024 portant approbation de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Montgailhard ;

Vu la délibération du conseil municipal de Montgailhard du 12 septembre 2023, donnant son accord pour lancer une modification de son PLU en vue d'autoriser une implantation commerciale sur les parcelles AA236 et AA303 ;

Vu la délibération n°2024/051 du 3 avril 2024 portant modification du périmètre de la zone d'activité économique de Peysales ;

Vu l'arrêté du 14 mars 2024 portant prescription d'une modification de droit commun du PLU de Montgailhard ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2024 prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun du PLU de la commune de Montgailhard ;

Considérant que depuis le 1er juillet 2021, conformément à l'article 136 de la loi Alur, L'agglo Foix-Varilhes est compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que les avis des personnes publiques associées et les résultats de l'enquête publique justifient quelques adaptations mineures du projet de modification du PLU de Montgailhard ;

Considérant que le projet de modification de droit commun du PLU de Montgailhard, tel qu'annexé à la présente délibération, est prêt à être approuvé ;

La procédure de modification est rendue nécessaire pour faire évoluer le règlement du plan local d'urbanisme, afin de :

- Travailler la cohérence entre le périmètre de la zone commerciale de Peysales, l'usage actuel ou à venir de plusieurs parcelles sur la commune de Montgailhard et les dispositions réglementaires relatives à ces espaces dans les documents d'urbanisme de Foix et de Montgailhard.
- Permettre la mise en œuvre de projets structurants pour le territoire, avec l'installation d'une pharmacie et d'un cabinet médical.

Le dossier de modification a été élaboré par le bureau d'études AMENA. Les modifications apportées au PLU de Montgailhard consistent en la création d'un secteur UEc (à vocation commerciale) englobant plusieurs parcelles actuellement en zone UB (à vocation résidentielle), afin de s'inscrire en cohérence avec le périmètre de la zone commerciale de Peysales. Le zonage et le règlement écrit sont modifiés en conséquence.

Le projet de modification du PLU a ensuite été notifié le 2 avril 2024 aux personnes publiques pour avis. Les avis suivants ont été reçus :

- Avis de la chambre d'agriculture ne formulant aucune observation en date du 4 avril 2024.
- Avis favorable du SCoT de la Vallée de l'Ariège en date du 23 avril 2024.
- Avis favorable de l'État en date du 29 avril 2024.

Le projet de modification du PLU de Montgailhard a été soumis à enquête publique du 27 mai 2024 à 9h au 11 juin 2024 à 12h.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la modification de droit commun du PLU de Montgailhard assorti des recommandations suivantes :

- Mise en œuvre de la proposition de L'agglo : identifier les deux cèdres à protéger dans le règlement graphique, conserver la protection des deux cèdres dans le règlement, mais supprimer la protection de la parcelle AA236.
- Aménager le point d'arrêt « rue du vignoble » de L'agglo-bus avec réalisation de la liaison piétonne sécurisée.
- Anticiper l'aménagement de l'itinéraire « vélo » et compléter le règlement écrit pour la mise en place de stationnement 2 roues.

Les recommandations du commissaire enquêteur, qui pour certaines s'appuient sur des observations formulées par les personnes publiques associées ainsi que des demandes formulées à l'enquête publique, sont prises en compte.

La prise en compte de ces recommandations amène à apporter les modifications suivantes dans le projet de modification du PLU de Montgailhard :

- Suppression de la protection de la parcelle AA236 au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (mais maintien de la protection des deux cèdres).
- Complément du règlement écrit sur le stationnement des deux-roues.

L'aménagement de l'arrêt de bus « rue du vignoble » et la liaison piétonne sécurisée seront réalisés, après les travaux de construction de la pharmacie et du cabinet médical, mais ne relèvent pas du projet de modification du PLU.

Ces modifications permettent une amélioration et une meilleure compréhension du projet et ne remettent pas en cause son équilibre général.

La procédure étant arrivée à son terme, il s'agit désormais d'approuver la modification de droit commun n°1 du PLU de Montgailhard.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ

Article 1 : **APPROUVE** le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Montgailhard, tel qu'annexé à la présente.

Article 2 : **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de L'agglo Foix-Varilhes et en mairie de Montgailhard pendant un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

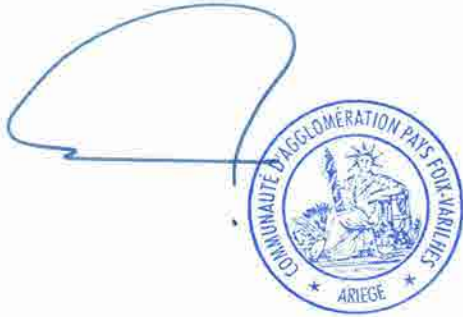
Article 3 : **DIT** que la présente délibération sera exécutoire dans les conditions définies à l'article L153-23 du code de l'urbanisme.

Article 4 : **MANDATE** le président pour conduire toute démarche et signer tout document nécessaire à la concrétisation de la présente délibération.

Fait et délibéré, le 10 juillet 2024

Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, après dépôt en préfecture et publication ou notification aux dates figurant ci-contre.

Pour extrait conforme
Le président,
Thomas Fromentin



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de L'agglomération Foix-Varilhes. Un recours contentieux peut aussi être formé auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

EFFECTUÉE DU 27 MAI 2024 AU 11 JUIN 2024

COMMUNE DE MONTGAILLARD
(ARIEGE)

MODIFICATION N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE MONTGAILHARD

Rapport et conclusions motivées de Monsieur Gérard Lousteau
Commissaire Enquêteur.

Table des matières

I.	PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
I.1	GENERALITES	4
I.1.1	Cadre général du projet.....	4
I.1.2	Objet de l'enquête.....	5
I.1.3	Cadre juridique de l'enquête publique.....	5
I.1.4	Présentation du projet	6
I.1.5	Composition du dossier de consultation	7
I.2	ORGANISATION DE L'ENQUETE	8
I.2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	8
I.2.2	Arrêté d'ouverture d'enquête.....	8
I.2.3	Réunion préparatoire et visite des lieux.....	8
I.2.4	Mesures de Publicité d'enquête	9
I.3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
I.3.1	Mise à disposition du dossier d'enquête publique	9
I.3.2	Observations du public	9
I.3.3	Clôture de l'enquête.....	9
I.4	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	10
I.5	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	12
I.6	SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	15
I.7	ANNEXES.....	16
I.7.1	ANNEXE 1 – Désignation du Commissaire Enquêteur	16
I.7.2	ANNEXE 2 – Arrêté prescrivant l'enquête publique	17
I.7.3	ANNEXE 3 -Publicité d'enquête	20
I.7.4	ANNEXE 4 – PV de Synthèse et réponse de l'agglo Foix-Varilhes	23
I.7.5	ANNEXE 5 – Mémoire en réponse de l'agglo Foix-Varilhes.....	29
II.	SECONDE PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	33
II.1	CONCLUSION.....	33
II.1.1	Sur la forme	33
II.1.2	Sur le fond	33
II.2	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	34

I. PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I.1 GENERALITES

I.1.1 Cadre général du projet

Montgailhard est un village qui s'étend sur 7,9 km², situé dans le département de l'Ariège en région Occitanie.

La commune compte 1484 habitants au dernier recensement. Elle est entourée par les communes de Ferrières-sur-Ariège, Montoulieu et Saint-Paul-de-Jarrat et Foix.

La commune de Montgailhard fait partie de la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes.

La zone d'activité du parc de Peysales se situe principalement sur la commune de Foix avec une partie sur Montgailhard.

Le secteur concerné par la modification du PLU :

L'inventaire départemental des zones humides identifie des zones humides sur le territoire communal mais aucune ne concerne le secteur de la modification.

La ZNIEFF se situe à moins de 150 mètres du secteur mais la topographie et les obstacles existants (urbanisation, RD 117, voie ferrée) écartent tout risque d'atteinte au milieu aquatique.

Les forges de Pyrène, qui sont inscrites aux monuments historiques, se situent à plus de 500 mètres du secteur concerné par la modification proposée.

Le secteur concerné se situe en dehors des d'aléas définies dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Deux cèdres remarquables situés en bord de la Route Départementale marquent fortement l'entrée de ville. Ils se situent sur la zone concernée par la modification de ce PLU :



les cèdres de l'entrée de Montgailhard

Le secteur objet de la modification du PLU se situe donc en dehors de tous les secteurs de protection ou d'inventaires environnementaux présents sur le territoire.

I.1.2 Objet de l'enquête

En 2017, la Communauté d'Agglomération a défini une délimitation précise des zones d'activités relevant de sa compétence et notamment du Parc commercial de Peysales situé sur Foix et, pour une partie, sur Montgailhard. Lors de la révision du PLU de Montgailhard approuvée en 2021 par le conseil municipal, ce secteur économique n'a pas été repris dans le zonage et a été classé par erreur en zone UB.

La présente modification vise à corriger cette erreur et à prendre en compte la mise à jour du périmètre du parc commercial qui concerne Montgailhard avec l'intégration d'une parcelle portant une maison vacante et son jardin, afin de permettre la réalisation d'un projet économique.

La présente modification du PLU de Montgailhard a donc pour objectif de délimiter, au sein de la zone UB, un secteur UEc (zone urbaine économique à destination de « Commerce et activités de service»). Dans ce secteur, les locaux d'activité économique d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits afin de ne pas concurrencer la centralité commerciale de Montgailhard.

I.1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Le projet de modification du PLU de Montgailhard est directement visé par Le (3°) de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le Président du Conseil Communautaire a donc prescrit la 1ere modification de ce PLU par arrêté le 14 mars 2024.

Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) par le président de l'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'unique objet de cette modification est donc de réduire la zone UB sans remettre en cause ses capacités constructibles, la zone étant déjà urbanisée. Le recours à une modification de droit commun est donc nécessaire.

De plus, les dispositions de l'article R104-12 DU Code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Ce projet de modification du PLU de Montgailhard n'est donc pas soumis à évaluation environnementale.

I.1.4 Présentation du projet

La modification concerne un ensemble de parcelles situé en limite nord de Montgailhard (cerclé de rouge sur l'extrait cartographique ci-dessous). Il s'agit du sud du périmètre du parc commercial de Peysales situé à cheval sur les deux communes.

Le territoire concerné sur Montgailhard regroupe les parcelles AA 196, 203, 236, 237, 303, 309, 310, 311 et 312, pour une superficie totale de 6 448 m². Ce secteur est bordé par la RD 117 à l'ouest (avenue de Paris) et au nord par la rue du vignoble.



Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone UB (en jaune sur l'extrait ci-dessus). Ce classement s'apparente à une erreur dans la mesure où la délimitation du parc commercial de Peysales (novembre 2017) est antérieure à l'approbation du PLU de Montgailhard.

L'objectif de cette modification est de « travailler la cohérence entre le périmètre de la zone commerciale de Peysales, l'usage actuel et à venir de plusieurs parcelles sur la commune de Montgailhard et les dispositions réglementaires relatives à ces espaces dans les documents de Foix et de Montgailhard ».

A l'exception de la parcelle AA 236, entièrement non bâtie et portant deux très beaux cèdres, il s'agit d'un secteur urbanisé portant 2 maisons d'habitation avec jardin (dont une vacante) et 2 bâtiments d'activité (APAV et Pyrénées Location).

Les cèdres de la parcelle AA 236 sont les seuls éléments remarquables de ce secteur et devront être protégés.

I.1.5 Composition du dossier de consultation

Les pièces suivantes, constitutives du dossier d'enquête publique, ont été mises à la disposition du public en Mairie de Montgailhard ainsi qu'au siège de la communauté d'agglomération de Foix Varilhes.

Textes régissant l'enquête publique

Pièces administratives

- Arrêté prescrivant la modification du PLU de Montgailhard
- Courrier de saisine du Tribunal Administratif
- Décision du Tribunal Administratif de désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Désignation du Commissaire Enquêteur

Notice explicative (21 pages)

Pièces réglementaires

- Règlement écrit du PLU modificatif (71 pages)
- Pièces graphiques modifiées du règlement du PLU (2 planches)

Avis des Personnalités Publiques Associées (PPA)

- Avis de l'état
- Avis de la Chambre d'agriculture
- Avis du syndicat Mixte de Cohérence Territorial Vallée de l'Ariège
- Avis de la SNCF

Le dossier soumis à consultation est complet et clair.

Les ajustements apportés au contenu des documents en conséquence du projet de modification sont bien mis en évidence en couleur rouge.

Pour une meilleure visibilité, les pages du règlement écrit concernées par les modifications auraient pu être indiquées en préambule.

Lors de l'ouverture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a paraphé les documents mis en consultation.

I.2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

I.2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par lettre enregistrée le 28/03/2024, M. le Président de la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montgailhard.

Par décision en date du 09/04/2024 (annexe 1), le Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique portant le numéro E24000043/31.

I.2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête

Les modalités prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant le numéro E24000043/31 ont été définies par l'arrêté de Mr le Président de la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes du 03 mai 2024 référencé 2024_AR_ (annexe 2).

L'enquête s'est déroulée du lundi 27 mai 2024 à 09h00 au mardi 11 juin 2024 à 12h00.

L'autorité responsable de l'enquête est l'agglomération Foix-Varilhes dont le siège se situe 1 Av du Général de Gaulle à Foix (09000)

I.2.3 Réunion préparatoire et visite des lieux

Lors d'une réunion en Mairie de Montgailhard le mardi 23 avril 2024 en présence de :

- Monsieur Michel Caux, Maire de Montgailhard
- Madame Anne Sophie Kerbiriou, Chef de projet PLUIH à la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes
- Madame Joséphine Brethes, Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes

Nous avons établi les modalités d'enquête, dates d'enquête et permanences.

Un dossier numérisé m'avait été communiqué, lors de cette réunion un exemplaire papier m'a été remis.

Mr le Maire de Montgailhard a insisté sur l'importance de la création du secteur UEc projeté qui servira à l'implantation de la pharmacie du village dont le bail de location des locaux n'est pas reconduit par le propriétaire.

A la suite de cette réunion, nous avons effectué une visite du site concerné et défini l'affichage de l'avis d'enquête.

I.2.4 Mesures de Publicité d'enquête

Annonces légales :

L'enquête Publique a été annoncée et rappelée dans les journaux d'annonces légales:

- La Dépêche du midi : 10 et 31 mai 2024
- La Gazette Ariège : 10 et 31 mai 2024

Ces annonces ont été vérifiées par mes soins (annexe 3).

Affichage de l'avis d'enquête publique :

Préalablement à l'ouverture d'enquête, l'arrêté d'enquête publique a été affiché en Mairie.

L'avis d'enquête publique a également été affiché par une affiche format A2 jaune sur le site concerné.

I.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I.3.1 Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public sous forme papier, ou consultable sur poste informatique pendant toute la période de l'enquête au Siège de l'enquête 1 Av du Général de Gaulle à Foix (09000), du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00, ainsi qu'à la Mairie de Montgailhard les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le jeudi de 10h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la de la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes pendant toute la durée de l'enquête.

J'ai vérifié ces dispositions de consultation, qui étaient conformes à l'arrêté de mise en œuvre de l'enquête publique.

I.3.2 Observations du public

- Aucune observation n'a été inscrite sur le registre papier mis à disposition au siège de l'agglomération Foix-Varilhes.
- 6 observations ont été inscrites sur le registre papier mis à disposition en Mairie de Montgailhard,
- 1 observation écrite sur papier a été annexée ainsi qu'un plan communiqué au Commissaire Enquêteur.

I.3.3 Clôture de l'enquête

J'ai clôturé l'enquête le lundi 10 juin 2024 à 12h00 comme c'était prévu.

Les registres et les dossiers mis à disposition en mairie de Montgailhard ainsi qu'à l'agglomération Foix-Varilhes m'ont été remis et ont été clôturés.

I.4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Sur l'ensemble des PPA consultées, 4 ont répondu :

- **SCOT Vallée de l'Ariège**: Emet un Avis favorable assorti de la prise en compte des complétudes édictées dans la décision du 23/04/2024 :

« il est recommandé de compléter la notice de présentation en démontrant :

- *La compatibilité du projet de modification avec le DAC SCOT*
- *La compatibilité du projet avec le schéma de Développement Economique de l'agglomération, incluant la stratégie commerciale de Peysales »*

REPONSE AGGLO :

Compatibilité du projet de modification avec le DAC SCOT :

Le DAC est intégré au DOO du SCoT. Les éléments relatifs aux zones commerciales figurent au chapitre 7.6 (prescriptions 78 à 80) .

Sur la prescription 78 relative à la définition des ZA com :

La modification du PLU de Montgailhard a pour objectif de mettre en cohérence le zonage du PLU de Montgailhard avec le périmètre de la zone commerciale de Peysales voté en conseil communautaire le 8 novembre 2017 et modifié en conseil communautaire le 3 avril

2024 pour intégrer l'une des deux parcelles concernées par le projet de pharmacie et de cabinet médical. Le secteur de projet fait donc bien partie de la zone commerciale de Peysales identifiée dans le SCoT.

La cartographie du SCoT de 2015, qui n'intègre pas les quelques parcelles situées sur la commune de Montgailhard, n'est en revanche pas à jour du périmètre de la zone. Une mise à jour pourra être effectuée dans le cadre de la révision du SCoT en cours.

Dans la mesure où il n'y a pas de différence substantielle de nature à remettre en cause les orientations du SCoT de la Vallée de l'Ariège, il y a bien compatibilité avec le SCoT sur ce point.

Sur la prescription 79 relative à la protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti :

Le projet de modification du PLU est en tout point compatible avec cette prescription dans la mesure où des outils de protection au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme sont prévus sur les parcelles concernées par le projet de pharmacie et de cabinet médical pour permettre le maintien des deux cèdres. Le règlement du PLU permettra par ailleurs de garantir une bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Sur la prescription 80 relative à la desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises :

Le projet est tout à fait compatible avec cette prescription (cf. éléments de réponse à l'avis de l'Etat) .

Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes **Compatibilité du projet avec le schéma de Développement Economique de l'agglomération, incluant la stratégie commerciale (SDE) de Peysales**» :

Dans ses trois valeurs fondamentales, le SDE évoque de renforcer l'offre de services notamment en lien avec la santé. En ce sens, le projet de déménagement de la pharmacie permettra d'accueillir de nouveaux médecins sur le territoire et renforcera l'offre de soins au sein de L'agglomération.

CE :

Le projet de modification du PLU de Montgailhard vise principalement à aligner le zonage du PLU avec la zone commerciale de Peysales identifiée dans le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui est en cours de mise à jour.

Cette zone inclut une parcelle concernée par le projet de pharmacie et cabinet médical, ce qui renforcera l'offre de soins sur ce territoire.

Le projet respecte la protection de l'environnement et du patrimoine bâti, avec des mesures spécifiques pour préserver deux cèdres sur les parcelles concernées.

En termes de desserte en transports, le projet

Enfin, le projet est en ligne avec la stratégie commerciale de Peysales, visant à renforcer l'offre de services de santé en accueillant de nouveaux médecins, ce qui contribue à la valorisation du territoire au sein de l'agglomération Pays Foix-Varilhes.

➤ **Préfet de l'Ariège : « Avis favorable à la modification du PLU, avec les recommandations suivantes :**

- Intégrer au règlement l'obligation de mise en place de stationnement deux-roues, dont les spécifications sont inscrites dans le guide disponible à l'adresse suivante :
« https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/guide_stationnement_velo_constructions.pdf » ;
- Préciser dans la notice explicative l'offre existante et les stratégies à venir en matière de mobilité, en particulier les accès en transports en commun et les accès cyclables itinéraires prioritaires du Plan Vélo ;
- Adapter les règles de gestion des eaux pluviales au regard des dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours de finalisation.

REPONSE AGGLO :

Le projet est directement desservi par L'agglomération-bus, réseau de transport collectif de L'agglomération Foix-Varilhes. Celle-ci prévoit de réaliser des travaux de mise en accessibilité d'une partie des points d'arrêt du réseau. Le point d'arrêt « rue du Vignoble », situé à proximité immédiate de la parcelle, pourra être concerné dans les années à venir avec un aménagement qui nécessite la mise en place d'un nouveau quai et d'un arrêt en ligne. De plus, une traversée sécurisée devra être mise en place dans le secteur. Une liaison piétonne et des continuités aux normes d'accessibilité sont donc à prévoir.

Au niveau vélo :

Le Plan vélo adopté à l'échelle du territoire du SCoT de la vallée de l'Ariège prévoit la mise en place d'un itinéraire sécurisé dans la traversée nord/sud de la zone de Peysales à proximité immédiate de la parcelle. Il est donc nécessaire d'anticiper cet aménagement dans ce secteur.

Concernant le stationnement vélo :

Au regard du flux que va générer le nouvel équipement, il est nécessaire de prévoir sur la parcelle des stationnements vélos classiques et vélos cargo pour les salariés et visiteurs du site, à savoir des arceaux repose de type U inversé couvert. La mise en place de stationnement vélo de type pince roue est à proscrire.

Il est proposé de compléter le règlement écrit avec les éléments suivants : " des supports de stationnements pour vélos de type arceau en U inversé seront prévus sur l'unité foncière pour les salariés et visiteurs du site. La mise en place de stationnement vélo de type pince roue est interdite."

Concernant la gestion des eaux pluviales :

Le schéma directeur n'est pas encore approuvé. Quand il le sera, il sera annexé aux documents d'urbanisme en vigueur et sera opposable aux autorisations d'urbanisme. Il est à noter qu'un PLUi-H est en cours d'élaboration à l'échelle de L'agglo Foix-Varilhes et qu'il prendra en compte les dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales urbaines.

CE :

Les services de l'état ont émis une avis favorable assorti de recommandations.

Je reprendrai ces recommandations qui me semblent essentielles, tant sous l'aspect pratique que sous l'angle sécurité.

- **Chambre d'agriculture de l'Ariège : Aucune observation formulée**
- **SNCF : pas d'avis exprimé, envoi d'une réponse générique.**

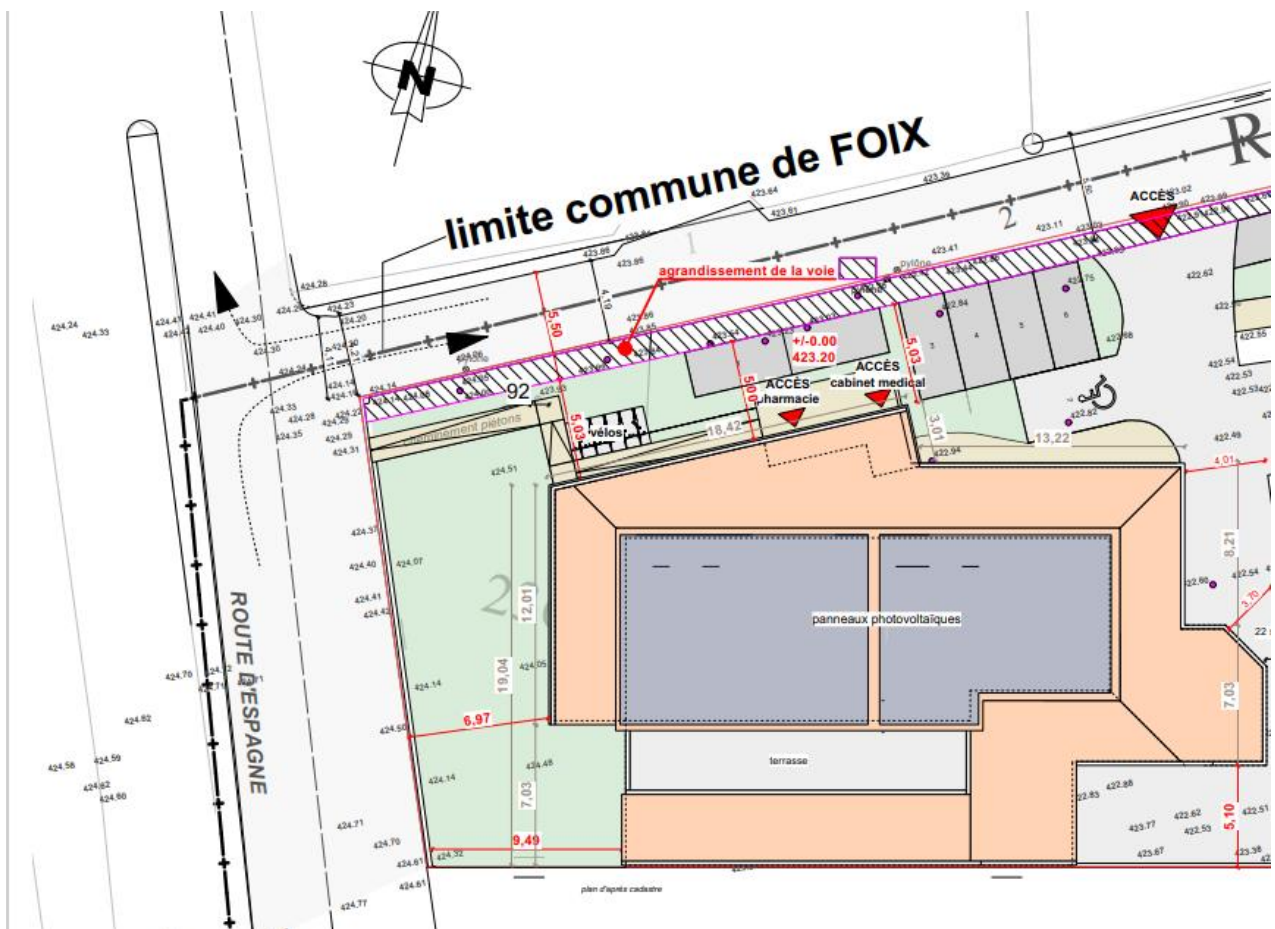
I.5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations concernent toutes l'implantation d'une pharmacie, couplée à un centre médical sur la parcelle AA 303, ce qui est directement lié à la création du secteur UEc, objet de la présente modification.

Les porteurs de projet (Mme Daures et Mr Garcia), sont actuellement les pharmaciens du centre bourg, 32 route nationale à Montgailhard. Le propriétaire du local ne renouvellera pas le bail et les murs ne sont pas à vendre.

Ayant la volonté de conserver une implantation sur la commune, Ils sont donc tenus de trouver un nouveau site d'installation.

Ils ont exprimé leur volonté de préserver les 2 cèdres : « *Nous avons fait les plans de telle sorte que les bâtiments ne puissent pas abimer les cèdres, nous avons décalé suffisamment le bâtiment de la pharmacie et le bâtiment médical* » et m'ont communiqué l'esquisse d'implantation cotée qui m'a permis de constater un recul de plus de 6 mètres du bâtiment par rapport aux cèdres à préserver.



Les 5 autres observations exprimées sur le registre viennent en soutien au projet d'implantation de pharmacie et centre médical et donc, émettent un avis favorable à la modification du PLU.

L'une d'entre elle demande un accès par la RD 117 afin d'éviter une augmentation du trafic sur le chemin du vignoble.

Enfin, Mr le Maire de Montgailhard s'exprime sur le registre en qualifiant d'indispensable cette modification de PLU, afin de conserver l'implantation de la pharmacie sur la commune, sécuriser l'arrivée de deux médecins puis probablement un troisième.

Mr le Maire écrit également « *On peut, certes, regretter que la pharmacie quitte l'emplacement actuel pour un autre, évidemment excentré. Mais c'était une obligation, pour nos pharmaciens, de trouver un nouveau terrain d'installation, les murs de l'actuelle pharmacie n'étant pas à vendre. Il était donc difficile pour eux d'envisager un avenir serein et la possibilité d'étendre leurs services.*

Je souhaite de tout cœur que ce projet aboutisse et que la modification du PLU soit actée, au bénéfice de la santé de nos concitoyens. »

REPONSE AGGLO :

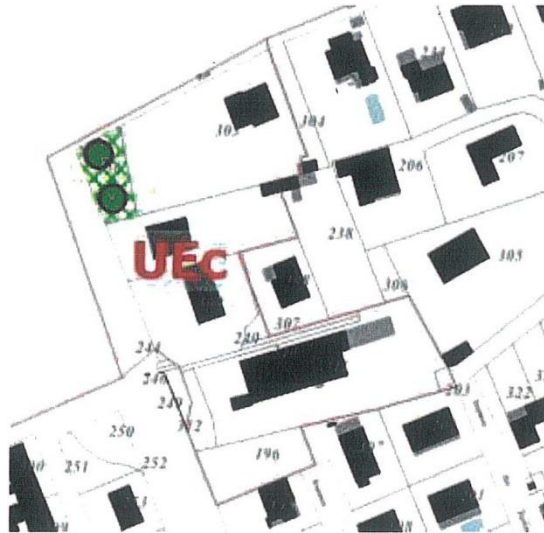
Le projet présenté à l'enquête paraît globalement compatible avec le règlement écrit.

On note toutefois un élément qui pourra être bloquant relatif aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, afin de garantir la préservation des deux cèdres qui constituent un élément paysager remarquable sur le site, ceux-ci ont été identifiés dans le règlement graphique, ainsi que la parcelle AA236 sur laquelle ils sont implantés.

Extrait proposition d'évolution du règlement graphique

:



Extrait proposition d'évolution du règlement écrit

« **Secteur UEc:** Le secteur et les arbres repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme seront conservés dans l'état, entretenus, régénérés si besoin. Toute imperméabilisation du sol y est interdite, des plantations pourront y être autorisées sous réserve de ne pas compromettre le bon état des cèdres présents ».

A la lecture du plan projet de la pharmacie et du cabinet médical, il semble que le bâtiment empiète légèrement sur la parcelle AA236, mais que les cèdres sont bien conservés.

L'agglo Foix-Varilhes propose de conserver la protection des deux cèdres dans le règlement, mais de supprimer la protection de la parcelle, qui fait doublon et ne paraît pas compatible avec le projet déjà fortement contraint.

CE :

Cette proposition de l'agglo d'identifier les deux cèdres dans le règlement graphique et laisser le projet de pharmacie empiéter légèrement sur la parcelle AA236 renforce la protection des deux cèdres tout en permettant l'implantation de la pharmacie.

L'élargissement de 1,31 prévu de la rue du Vignoble facilitera la circulation à double sens en toute sécurité.

I.6 SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Comme le prévoit le Code de l'Environnement à l'article R.123-18, le procès-verbal de synthèse (annexe 4) a été remis en main propre et présenté à

- Mme Anne Sophie KERBIRIOU, de l'agglo Foix-Varilhes
- Mr Michel CAUX, Maire de Montgailhard


le 17 juin 2024 en Mairie de Montgailhard.

Pour des raisons de délégation, Mme Kerbiriou n'a pas signé le document qu'elle m'a renvoyé signé du Président de l'agglo.

Le président de L'agglo Foix-Varilhes avait la possibilité de produire ses observations suite à la remise du procès-verbal, ce qu'il a fait par courrier reçu le 25 juin 2024 (annexe 5). Dans cette réponse, l'agglo Foix-Varilhes traite les observations et apporte les réponses aux avis du SCOT et des services de l'état.

Fait à Pamiers, le 03/07/2024

Gérard Lousteau, Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gérard Lousteau', is written over two horizontal lines. The signature is slanted upwards from left to right.

I.7 ANNEXES

I.7.1 ANNEXE 1 – Désignation du Commissaire Enquêteur

DECISION DU
09/04/2024

N° E24000043 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 09/04/2024

Vu enregistrée le 28/03/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Montgaillard ;

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

Vu le code de l'urbanisme ;

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

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2022 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gérard LOUSTEAU est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.


ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Pascal COMMENGE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes, à Monsieur Gérard LOUSTEAU et à Monsieur Jean-Pascal COMMENGE.

Fait à Toulouse, le 09/04/2024

Le magistrat délégué,


Briac LE FIBLEC



I.7.2 ANNEXE 2 – Arrêté prescrivant l'enquête publique



**Arrêté prescrivant l'enquête publique
relative à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme
de la commune de Montgailhard (modification n°1)**

Le président de L'agglo Foix-Varilhes,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, L153-41 et suivants, R153-8 et suivants, R104-12 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montgailhard approuvé le 26 octobre 2006 et révisé le 22 septembre 2021 par délibération du conseil communautaire de L'agglo Foix-Varilhes ;

Vu la délibération du conseil municipal de Montgailhard en date du 2 septembre 2021, confiant à L'agglo Foix-Varilhes la poursuite et l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU de Montgailhard engagée avant le transfert de compétence conformément à l'article L153-9 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire de L'agglo Foix-Varilhes du 22 septembre 2021 décidant de poursuivre et d'achever la procédure d'élaboration en approuvant la révision du PLU de Montgailhard ;

Vu l'arrêté du président de L'agglo Foix-Varilhes du 14 mars 2024 prescrivant la modification de droit commun du PLU de Montgailhard et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ;

Vu les avis des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de modification du PLU ;

Vu la décision n°E24000043/31 en date du 9 avril 2024 de la présidente du Tribunal administratif de Toulouse désignant Monsieur Gérard Lousteau en qualité de commissaire enquêteur et de Monsieur Jean Pascal Commenge en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Considérant que depuis le 1^{er} juillet 2021, conformément à l'article 136 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Alur, L'agglo Foix-Varilhes est compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

ARRÊTE

Article 1. Objet, dates et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Montgailhard du lundi 27 mai 2024 à 9h au mardi 11 juin 2024 à 12h, soit pour une durée de 16 jours consécutifs.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Montgailhard est Monsieur Thomas Fromentin, président de L'agglo Foix-Varilhes, autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Le PLU constitue un document stratégique qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol du territoire.

L'objectif de la modification est de travailler la cohérence entre le périmètre de la zone commerciale de Peysales, l'usage actuel et à venir de plusieurs parcelles sur la commune de Montgailhard et les dispositions réglementaires relatives à ces espaces dans les documents d'urbanisme.

Article 2. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier mis à l'enquête sera notamment composé des pièces suivantes :

- les documents propres à l'enquête publique, dont l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- le projet de modification de PLU, qui comprend une notice explicative et les pièces modifiées du PLU ;

- les actes administratifs liés à la procédure de modification du PLU ;
- les avis des PPA sur le projet de modification.

Article 3. Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Gérard Lousteau a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean Pascal Commenge en qualité de commissaire enquêteur suppléant par la présidente du Tribunal administratif de Toulouse.

Article 4. Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur Internet, à l'adresse suivante : <https://www.agglo-foix-varilhes.fr/>

Durant la période de l'enquête publique, du lundi 27 mai 2024 à 9h jusqu'au mardi 11 juin 2024 à 12h, le dossier d'enquête sous format papier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public au en mairie de Montgailhard (jours et heures d'ouverture : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 10h à 12h et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 10h à 12h) ainsi qu'au siège de L'agglo Foix-Varilhes (jours et heures d'ouverture : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h).

Le dossier d'enquête sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public, en mairie de Montgailhard et au siège de L'agglo Foix-Varilhes.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Montgailhard ou de L'agglo Foix-Varilhes, aux jours et horaires d'ouverture habituels, dès la publication du présent arrêté.

Article 5. Dépôt des observations

Durant la période de l'enquête publique, du lundi 27 mai 2024 à 9h jusqu'au mardi 11 juin 2024 à 12h, les observations du public pourront être :

- 1) adressées par courrier électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : accueil@agglo-ptv.fr ;
- 2) consignées sur l'un des registres papiers ouverts en mairie de Montgailhard et au siège de L'agglo Foix-Varilhes, aux jours et heures précisés à l'article 4 ;
- 3) adressées par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de Montgailhard (48 Rte Nationale, 09330 Montgailhard) ou à L'agglo Foix-Varilhes (1A avenue du Général de Gaulle – 09000 Foix) ;
- 4) exprimées oralement au commissaire enquêteur, lors des permanences prévues à l'article 6.

Toutes les observations et remarques communiquées par voie postale seront annexées au registre d'enquête papier, et seront tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais.

Article 6. Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences prévues en mairie de Montgailhard aux dates et heures suivantes :

- le lundi 27 mai 2024 de 9h à 12h ;
- le mardi 11 juin 2024 de 9h à 12h ;

Article 7. Mesures de publicité

Il sera procédé à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans le département de l'Ariège (La Dépêche du Midi et La Gazette Ariégeoise), quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et à titre de rappel, dans les huit premiers jours de l'enquête. Cet avis sera en outre affiché en mairie de Montgailhard et aux autres lieux habituels d'affichage, ainsi qu'au siège de L'agglo Foix-Varilhes, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et durant toute la durée de celle-ci.

L'avis sera également, dans le même délai et pendant toute l'enquête, publié sur le site internet de L'agglo Foix-Varilhes : www.agglo-foix-varilhes.fr.

Article 8. Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres papiers seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Les courriels reçus après la clôture de l'enquête publique ne seront pas pris en compte.

Le commissaire enquêteur dressera, dans les huit jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations, qu'il remettra au président de L'agglo Foix-Varilhes ou à son représentant. Ce dernier disposera d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse.

Article 9. Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur adressera au président de L'agglo Foix-Varilhes, avec copie à la présidente du Tribunal administratif de Toulouse, dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.

Dès leur réception, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au maire de Montgaillard ainsi qu'au préfet de l'Ariège.

Le public pourra consulter ce rapport et ses conclusions sous format papier à la mairie de Montgaillard, au siège de L'agglo Foix-Varilhes et à la préfecture de l'Ariège aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions seront également consultables sur le site Internet : <https://www.agglo-foix-varilhes.fr/> pendant un an.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, sans limitation de délai, dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978 (modifiée par la loi du 12 avril 2000).

Article 10. Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification du PLU de la commune de Montgaillard pourra être amené à évoluer pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées (PPA), des observations formulées lors de l'enquête publique et suivant l'avis du commissaire enquêteur. L'approbation de la modification du PLU de la commune de Montgaillard sera ensuite soumise au vote du conseil communautaire de L'agglo Foix-Varilhes, autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Article 11. Notification et exécution du présent arrêté

Le président de L'agglo Foix-Varilhes et le commissaire enquêteur désigné au titre de l'enquête publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera notifié :

- au maire de Montgaillard
- à la présidente du Tribunal administratif de Toulouse
- au préfet de l'Ariège
- au commissaire enquêteur

Fait à Foix, le 3 mai 2024.

Le Président,

Thomas Fromentin



Le présent arrêté est susceptible de recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication.

1.7.3 ANNEXE 3 -Publicité d'enquête

1.7.3.1 Presse

ANNONCES

LA DÉPÊCHE Vendredi 10 mai 2024

LA DÉPÊCHE Vendredi 31 mai 2024

ANNONCES

Services

- SERVICE A LA PERSONNE
- JE CHERCHE AMÉNAGEMENT MAISON & EXTÉRIEUR
- MAISON BOUTÉ ACHÈTE (PARIANET IMMOBILIAIRE)
- MAÎTRE BAPTISTE

Contacts - Rencontres - Voyance

- VOYANCE
- PROFESSEUR THÉRIER
- PROFESSEUR SABON
- RENTREZ EN CONTACT
- RENCONTRES
- FEMMES
- STOP CELIBAT

Légaux

- AVIS PUBLICS
- Enquêtes Publiques
- AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DUO TENDRESSE, AGENCE MATRIMONIALE DEPUIS 1981

Chaque mardi L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE de votre région dans DÉPÊCHE (ECO)

La Gazette ARIÉGEOISE

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Ce justificatif vous est adressé sous réserve d'incidents techniques et / ou cas de force majeure.

Référence de l'annonce : W202400-686

La gazette-ariegeoise.fr, service de presse en ligne habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales pour le département de l'Ariège, représentée par sa directrice Cécile Dupont, a publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Voir l'annonce légale : <https://gazette-ariegeoise.fr/avis-denquete-publique-modification-de-droit-commun-du-plan-local-durbanisme-de-la-commune-de-montgaillard-modification-n1/>
Mis en ligne le 10 mai 2024 sur : <https://gazette-ariegeoise.fr>

L'AGGLO FOIX-VARILHES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTGAILLARD
(modification n°1)

Le public est informé qu'en application de l'amitié communautaire n°2024_AF_003 du 3 mai 2024, une enquête publique se déroulera :

du **lundi 27 mai 2024 à 9h jusqu'au mardi 11 juin 2024 à 12h**.

Le plan local d'urbanisme (PLU) constitue un document stratégique qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol du territoire.

La personne responsable de la modification du PLU de la commune de Montgaillard est monsieur Thomas Fromentin, président de L'agglomération Foix-Varilhes, autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Monsieur Gérard Lousteau a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Jean Pascal Commenge en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le tribunal administratif de Toulouse.

Durant la période de l'enquête publique, le dossier d'enquête publique sera consultable sur Internet, à l'adresse suivante : <https://www.agglo-foix-varilhes.fr/jaccetable-7/7/> et 24h/24h.

Le dossier d'enquête publique sera également tenu à la disposition du public (en format papier et en format numérique avec la mise à disposition d'un ordinateur) :

- à la mairie de Montgaillard, aux jours et heures d'ouverture suivants : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 10h à 12h et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 10h à 12h ;

- au siège de L'agglomération Foix-Varilhes, aux jours et heures d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences prévues en mairie de Montgaillard aux dates et heures suivantes :

- le lundi 27 mai 2024 de 9h à 12h ;

- le mardi 11 juin 2024 de 9h à 12h ;

Durant la période d'enquête publique, les observations du public pourront être :

1) adressées par courrier électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : accueil@agglo-phv.fr ;

2) consignées sur l'un des registres papiers ouverts en mairie de Montgaillard et au siège de L'agglomération Foix-Varilhes, aux jours et heures d'ouverture ;

3) adressées par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de Montgaillard (48 Rue Nationale, 09330 Montgaillard) ou à L'agglomération Foix-Varilhes (1A avenue du Général de Gaulle - 09 000 Foix) ;

4) exprimées oralement au commissaire enquêteur, lors des permanences.

Toutes les observations et remarques communiquées par voie postale seront annexées au registre d'enquête papier, et seront tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais.

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun du PLU de la commune de Montgaillard pourra être amené à évoluer pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées (PPA), des observations formulées lors de l'enquête publique et suivant l'avis du commissaire enquêteur. L'approbation de la modification du PLU de la commune de Montgaillard sera ensuite soumise au vote du conseil communautaire de L'agglomération Foix-Varilhes, autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Le public pourra consulter ce rapport et ses conclusions sous format papier à la mairie de Montgaillard, au siège de L'agglomération Foix-Varilhes et à la préfecture de l'Ariège aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, sans limitation de délai, dans les conditions prévues au titre 1er de la loi du 17 juillet 1978 (modifiée par la loi du 12 avril 2000).

Tar avis - W202400-686

Cécile Dupont, directrice



La Gazette ARIÉGEOISE

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Ce justificatif vous est adressé sous réserve d'incidents techniques et / ou cas de force majeure.

Référence de l'annonce : W222400-754

La gazette-ariegeoise.fr, service de presse en ligne habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales pour le département de l'Ariège, représentée par sa directrice Cécile Dupont, a publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Voir l'annonce légale : <https://gazette-ariegeoise.fr/avis-denquete-publique-modification-de-droit-commun-du-plan-local-durbanisme-de-la-commune-de-montgaillard-modification-n1-2e-avis/>
Mis en ligne le 31 mai 2024 sur : <https://gazette-ariegeoise.fr>

Cécile Dupont, directrice



1.7.3.2 Affichage



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Thomas FROMENTIN,
Président de L'agglo Foix-Varilhes,
certifie sur l'honneur,
- avoir procédé à l'affichage, à la porte de L'agglo Foix-Varilhes, de l'arrêté concernant la prescription de l'enquête publique relative à la modification de droit commun du PLU de la commune de Montgailhard pris le 03 mai 2024, le :
06/05/2024,
pour une durée d'un mois.

Fait à Foix
le 06/05/2024.

Le Président,
Thomas FROMENTIN



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Michel CAUX

Maire de la Commune de MONTGAILHARD

certifie sur l'honneur,

- avoir procédé à l'affichage, à la porte de la Commune, de l'arrêté concernant la prescription de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'urbanisme de Montgailhard, prise par le Président de la Communauté d'agglomération du Pays Foix - Varilhes le 03 mai 2024, le :

pour une durée d'un mois.

Fait à MONTGAILHARD
le 06/05/2024
LE MAIRE.



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Michel CAUX

Maire de la Commune de MONTGAILHARD

certifie sur l'honneur,

=> avoir procédé à l'affichage, à la porte de la Mairie et sur le site de projet, de l'avis d'enquête publique relative à la modification de droit commun du PLU de la commune de Montgailhard :

du 7 mai au 11 juin 2024.

Fait à MONTGAILHARD
le 19/06/2024
LE MAIRE
Michel CAUX



I.7.4 ANNEXE 4 – PV de Synthèse et réponse de l'agglomération Foix-Varilhes

N° E24000043/31

ENQUÊTE PUBLIQUE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

COMMUNE DE MONTGAILHARD
(ARIEGE)

PROJET DE MODIFICATION
PLU DE MONTGAILHARD

N° E24000043/31

SOMMAIRE

1) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	3
2) OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	3
3) AVIS DES PERSONNALITÉS PUBLIQUES ASSOCIÉES	5
4) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	5
5) RÉCEPTION ET PRÉSENTATION DU PV.....	6

La présentation du PV a été programmée le lundi 17 juin 2024 en Mairie de Montgailhard en présence de Madame Anne Sophie Kerbiriou représentant L'agglomération Foix-Varilhes, autorité organisatrice de l'enquête, et Mr Michel Caux, Maire de Montgailhard.

Un mémoire en réponse de Mr le Président de l'agglomération Foix-Varilhes devra parvenir au CE avant le vendredi 28 juin 2024 au plus tard, passé ce délai, le Maître d'ouvrage (agglomération Foix-Varilhes) sera considéré comme ayant renoncé à cette faculté.

N° E24000043/31

1) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montgaillard s'est déroulée du lundi 27 mai 2024 à 09h00 au mardi 11 juin 2024 à 12h00.

Les conditions de réalisation de cette enquête ont été définies par arrêté de Mr le Président de l'agglomération Foix-Varilhes en date du 03 mai 2024.

Madame Anne-Sophie Kerbiriou de l'agglomération Foix-Varilhes, a été mon interlocutrice durant cette enquête.

Les modalités de publicité d'enquête (presse et affichage), de consultation du dossier, tant sous forme papier que sous forme dématérialisée ont été conformes à l'arrêté de mise en Enquête.

2) OBSERVATIONS DU PUBLIC

Aucune observation n'a été inscrite sur le registre papier mis à disposition au siège de l'agglomération Foix-Varilhes.

6 observations ont été inscrites sur le registre papier mis à disposition en Mairie de Montgaillard. 1 observation écrite sur papier a été annexée ainsi qu'un plan communiqué au Commissaire Enquêteur.

1) Mme Cindy Daures et Mr Alexandre Garcia :

Sont très concernés par cette modification de PLU qui leur permettra d'implanter leur pharmacie couplée à un centre médical sur la parcelle AA 303, suite à non renouvellement de leur bail actuel située 33 route nationale à Montgaillard.

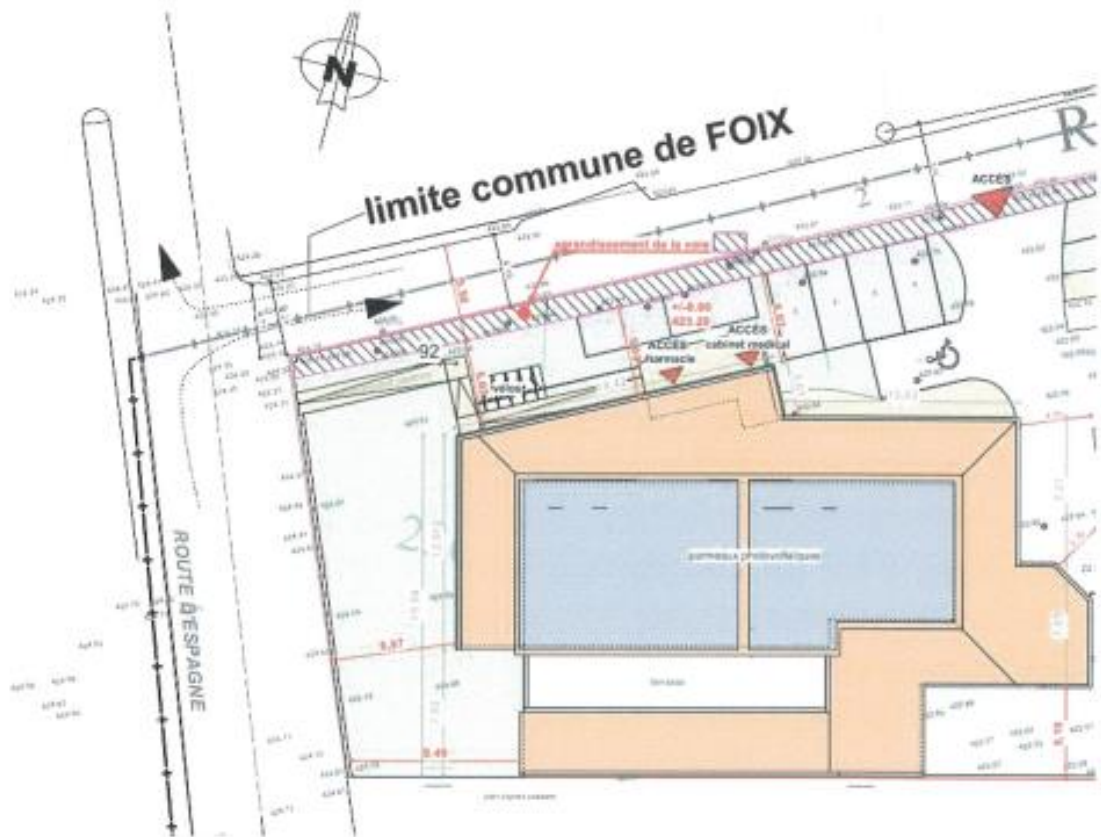
La parcelle AA 303 sur laquelle se projette cette implantation est voisine de la parcelle AA 236 qui porte deux cèdres dont la beauté est mise en avant dans les documents présentés (notice de présentation P6 et 12). Le règlement écrit précise en page 21, secteur UEc :

Le secteur et les arbres repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme seront conservés dans l'état, entretenus, régénérés si besoin. Toute imperméabilisation du sol y est interdite, des plantations pourront y être autorisées sous réserve de ne pas compromettre le bon état des cèdres présents.

Sur le registre, Mme Cindy Daures et Mr Alexandre Garcia indiquent : « Nous avons fait les plans de telle sorte que les bâtiments ne puissent pas abîmer les cèdres, nous avons décalé suffisamment le bâtiment de la pharmacie et le bâtiment médical »

Ils m'ont communiqué l'esquisse d'implantation côté :

N° E24000043/31



Observation CE : Je constate que des mesures de distances ont été prévues.

Selon l'agglomération Foix Varilhes, cette implantation sera-t-elle compatible avec le règlement écrit ?

Ceci sera bien sûr à préciser lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

5 autres observations concernent l'implantation de la pharmacie et du centre médical en exprimant un avis favorable.

L'une d'entre elles demande un accès par la RD 117 afin d'éviter une augmentation du trafic sur le chemin du vignoble.

Observation CE : ceci me semble difficile avec la configuration du site tant pour la sécurité (2 accès rapprochés sur la RD 117) que pour la préservation des cèdres.

Observation de Mr Caux, Maire de Montgailhard :

La modification du PLU est indispensable afin de conserver l'implantation de la pharmacie sur la commune, sécuriser l'arrivée de deux médecins puis probablement un troisième.

Mr le Maire écrit également « On peut, certes, regretter que la pharmacie quitte l'emplacement actuel pour un autre, évidemment excentré. Mais c'était une obligation, pour nos pharmaciens,

EP/modification du PLU de Montgailhard

4

N° E24000043/31

de trouver un nouveau terrain d'installation, les murs de l'actuelle pharmacie n'étant pas à vendre. Il était donc difficile pour eux d'envisager un avenir serein et la possibilité d'étendre leurs services.

Je souhaite de tout cœur que ce projet aboutisse et que la modification du PLU soit actée, au bénéfice de la santé de nos concitoyens. »

3) AVIS DES PERSONNALITÉS PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L.104-12 du Code de l'Urbanisme, le présent projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Sur l'ensemble des PPA consultées, 4 ont répondu :

- **SCOT Vallée de l'Ariège:** Emet un Avis favorable assorti de la prise en compte des complétudes édictées dans la décision du 23/04/2024 :

« il est recommandé de compléter la notice de présentation en démontrant :

- *La compatibilité du projet de modification avec le DAC SCOT*
- *La compatibilité du projet avec le schéma de Développement Economique de l'agglo, incluant la stratégie commerciale de Peysales »*

CE : Comment a été prise en compte cette demande du SCOT ?

- **Préfet de l'Ariège :** « Avis favorable à la modification du PLU, avec les recommandations suivantes :

- Intégrer au règlement l'obligation de mise en place de stationnement deux-roues, dont les spécifications sont inscrites dans le guide disponible à l'adresse suivante :
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/guide_stationnement_velo_constructions.pdf ;
- Préciser dans la notice explicative l'offre existante et les stratégies à venir en matière de mobilité, en particulier les accès en transports en commun et les accès cyclables itinéraires prioritaires du Plan Vélo ;
- Adapter les règles de gestion des eaux pluviales au regard des dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours de finalisation.

CE : Comment ont été prises en compte ces recommandations?

- **Chambre d'agriculture de l'Ariège :** Aucune observation formulée

- **SNCF :** pas d'avis exprimé, envoi d'une réponse générique.

4) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le CE n'a pas d'observation particulière.

Merci de répondre aux questions posées et m'indiquer comment ont été ou seront prises en compte

EP/modification du PLU de Montgaillard

5

N° E24000043/31

les demandes du SCOT et de la Préfecture de l'Ariège, ou les motivations de non prises en compte.

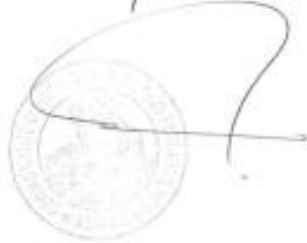
5) RÉCEPTION ET PRÉSENTATION DU PV

PV fait en double exemplaire,

Reçu en main propre et présenté le 17 juin en Mairie de Montgailhard,

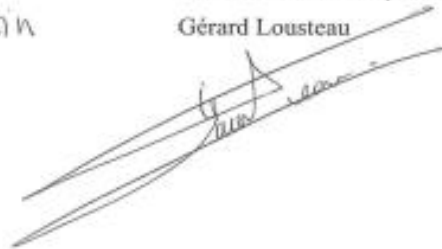
Pour l'agglomération Foix-Varilhes,

Le Président, Thomas Fromentin



Le Commissaire Enquêteur

Gérard Lousteau



1.7.5 ANNEXE 5 – Mémoire en réponse de l'agglo Foix-Varilhes.



Modification de droit commun du PLU de Montgailhard Eléments de réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur

Les observations du commissaire enquêteur formulées dans le PV de l'enquête sont reprises ci-dessous, avec les éléments de réponses apportés par L'agglo Foix-Varilhes.

- **Observation CE : Je constate que des mesures de distances ont été prévues.**

Selon l'agglo Foix Varilhes, cette implantation sera-t-elle compatible avec le règlement écrit ?

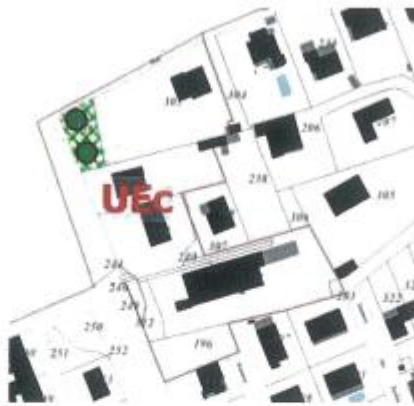
Ceci sera bien sûr à préciser lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

Le projet présenté à l'enquête paraît globalement compatible avec le règlement écrit.

On note toutefois un élément qui pourra être bloquant relatif aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, afin de garantir la préservation des deux cèdres qui constituent un élément paysager remarquable sur le site, ceux-ci ont été identifiés dans le règlement graphique, ainsi que la parcelle AA236 sur laquelle ils sont implantés.

Extrait proposition d'évolution du règlement graphique :



Extrait proposition d'évolution du règlement écrit :

« Secteur UEc : Le secteur et les arbres repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme seront conservés dans l'état, entretenus, régénérés si besoin. Toute imperméabilisation du sol y est interdite, des plantations pourront y être autorisées sous réserve de ne pas compromettre le bon état des cèdres présents ».

A la lecture du plan projet de la pharmacie et du cabinet médical, il semble que le bâtiment empiète légèrement sur la parcelle AA236, mais que les cèdres sont bien conservés.



L'agglomération Foix-Vairilhes propose de conserver la protection des deux cèdres dans le règlement, mais de supprimer la protection de la parcelle, qui fait doublon et ne paraît pas compatible avec le projet déjà fortement contraint.

- **L'une d'entre elle demande un accès par la RD 117 afin d'éviter une augmentation du trafic sur le chemin du vignoble.**

Observation CE : ceci me semble difficile avec la configuration du site tant pour la sécurité (2 accès rapprochés sur la RD 117) que pour la préservation des cèdres.

Cette question est évaluée avec le service des routes du Département. Le plan versé à l'enquête publique prévoit un élargissement de 1,31 mètre de la rue du Vignoble par anticipation, pour permettre une circulation à double sens en toute sécurité.

- **SCOT Vallée de l'Ariège: Emet un Avis favorable assorti de la prise en compte des complétives édictées dans la décision du 23/04/2024 :**

« Il est recommandé de compléter la notice de présentation en démontrant :

- **La compatibilité du projet de modification avec le DAC SCOT**
- **La compatibilité du projet avec le schéma de développement économique de l'agglomération, incluant la stratégie commerciale de Peysales »**

CE : Comment a été prise en compte cette demande du SCOT ?

Compatibilité du projet de modification avec le DAC SCOT :

Le DAC est intégré au DOO du SCOT. Les éléments relatifs aux zones commerciales figurent au chapitre 7.6 (prescriptions 78 à 80).

- Sur la prescription 78 relative à la définition des ZACOM :

La modification du PLU de Montgaillard a pour objectif de mettre en cohérence le zonage du PLU de Montgaillard avec le périmètre de la zone commerciale de Peysales voté en conseil communautaire le 8 novembre 2017 et modifié en conseil communautaire le 3 avril 2024 pour intégrer l'une des deux parcelles concernées par le projet de pharmacie et de cabinet médical.

Le secteur de projet fait donc bien partie de la zone commerciale de Peysales identifiée dans le SCOT.

La cartographie du SCOT de 2015, qui n'intègre pas les quelques parcelles situées sur la commune de Montgaillard, n'est en revanche pas à jour du périmètre de la zone. Une mise à jour pourra être effectuée dans le cadre de la révision du SCOT en cours.

Dans la mesure où il n'y a pas de différence substantielle de nature à remettre en cause les orientations du SCOT de la Vallée de l'Ariège, il y a bien compatibilité avec le SCOT sur ce point.

- Sur la prescription 79 relative à la protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti :

Le projet de modification du PLU est en tout point compatible avec cette prescription dans la mesure où des outils de protection au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme sont prévus sur les parcelles concernées par le projet de pharmacie et de cabinet médical pour permettre le maintien des deux cèdres. Le règlement du PLU permettra par ailleurs de garantir une bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

- Sur la prescription 80 relative à la desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises :

Le projet est tout à fait compatible avec cette prescription (cf. éléments de réponse avis Etat ci-dessous).

Compatibilité du projet avec le schéma de Développement Economique de l'agglomération, incluant la stratégie commerciale de Peysales » :

Dans ses trois valeurs fondamentales, le SDE évoque de renforcer l'offre de services notamment en lien avec la santé. En ce sens, le projet de déménagement de la pharmacie permettra d'accueillir de nouveaux médecins sur le territoire et renforcera l'offre de soins au sein de L'agglo.

- **Préfet de l'Ariège : « Avis favorable à la modification du PLU, avec les recommandations suivantes :**
 - **Intégrer au règlement l'obligation de mise en place de stationnement deux-roues, dont les spécifications sont inscrites dans le guide disponible à l'adresse suivante : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/guide_stationnement_velo_constructions.pdf**
 - **Préciser dans la notice explicative l'offre existante et les stratégies à venir en matière de mobilité, en particulier les accès en transports en commun et les accès cyclables itinéraires prioritaires du Plan Vélo ;**
 - **Adapter les règles de gestion des eaux pluviales au regard des dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours de finalisation.**

CE : Comment ont été prises en compte ces recommandations ?

Le projet est directement desservi par L'agglo-bus, réseau de transport collectif de L'agglo Foix-Varilhes. Celle-ci prévoit de réaliser des travaux de mise en accessibilité d'une partie des points d'arrêt du réseau. Le pont d'arrêt « rue du Vignoble », situé à proximité immédiate de la parcelle, pourra être concerné dans les années à venir avec un aménagement qui nécessite la mise en place d'un nouveau quai et d'un arrêt en ligne. De plus, une traversée sécurisée devra être mise en place dans le secteur. Une liaison piétonne et des continuités aux normes d'accessibilité sont donc à prévoir.

Au niveau vélo :

Le Plan vélo adopté à l'échelle du territoire du SCoT de la vallée de l'Ariège prévoit la mise en place d'un itinéraire sécurisé dans la traversée nord/sud de la zone de Peysales à proximité immédiate de la parcelle. Il est donc nécessaire d'anticiper cet aménagement dans ce secteur.

Concernant le stationnement vélo :

Au regard du flux que va générer le nouvel équipement, il est nécessaire de prévoir sur la parcelle des stationnements vélos classiques et vélos cargo pour les salariés et visiteurs du site, à savoir des arceaux repose de type U inversé couvert. La mise en place de stationnement vélo de type pince roue est à proscrire.


Il est proposé de compléter le règlement écrit avec les éléments suivants : " des supports de stationnements pour vélos de type arceau en U inversé seront prévus sur l'unité foncière pour les salariés et visiteurs du site. La mise en place de stationnement vélo de type pince roue est interdite."

Concernant la gestion des eaux pluviales :

Le schéma directeur n'est pas encore approuvé. Quand il le sera, il sera annexé aux documents d'urbanisme en vigueur et sera opposable aux autorisations d'urbanisme. Il est à noter qu'un PLUf-H est en cours d'élaboration à l'échelle de L'agglo Foix-Varilhes et qu'il prendra en compte les dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales urbaines.

Foix, le 25 juin 2024

Le Président
Thomas Fromantin



II. SECONDE PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II.1 CONCLUSION

II.1.1 Sur la forme

Cette enquête publique a pour objet le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montgailhard appartenant à l'agglomération Foix-Varilhes.

Je constate que la procédure d'élaboration de cette modification du PLU de Montgailhard a été conduite conformément aux textes en vigueur.

L'enquête s'est déroulée du lundi 27 mai 2024 au mardi 11 juin 2024.

La population a été informée par voie de presse et par affichage en Mairie et sur le principal site concerné.

Les acteurs institutionnels ont été consultés.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans incident.

La participation du public a été moyenne :

- 6 observations sur registre papier
- 1 observation écrite sur papier a été annexée ainsi qu'un plan communiqué au Commissaire Enquêteur.

II.1.2 Sur le fond

La modification concerne un ensemble de parcelles au nord de Montgailhard, intégrant le sud du parc commercial de Peysales à cheval sur les communes de Foix et Montgailhard. Les parcelles concernées (AA 196, 203, 236, 237, 303, 309, 310, 311, et 312) couvrent 6 448 m², bordées par la RD 117 à l'ouest et la rue du vignoble au nord. Classées en zone UB par « oubli » lors de la révision générale du PLU en 2021, car la délimitation du parc de Peysalles a été antérieure à l'approbation du PLU de Montgailhard.

Cette révision du périmètre inclut une parcelle de 1684 m² comprenant une maison vacante et son jardin, actuellement à vendre. L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet économique essentiel pour le territoire, notamment le déplacement prévu de la pharmacie de Montgailhard, en obligation de quitter le local actuel du centre bourg, et l'établissement d'un centre médical pouvant accueillir jusqu'à 5 médecins.

Excepté la parcelle AA 236, non bâtie et arborée de cèdres remarquables à protéger, le secteur est urbanisé avec deux maisons (dont une vacante) et deux bâtiments d'activité (APAV et PYRENEES LOCATION).

Le projet de modification soumis à enquête répond donc bien aux objectifs fixés.

II.2 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mon avis est émis sur la base du dossier d'enquête publique, des remarques émises et de l'obligation de démenagement de la pharmacie de Montgailhard.

Considérant que :

- L'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude
- La compatibilité de cette modification du PLU de Montgailhard avec l'ensemble des autres documents règlementaires et d'urbanisme
- L'assurance de préservation des cèdres est acquise sur la parcelle AA236
- L'élargissement de la rue du Vignoble facilitera la circulation à double sens en toute sécurité.
- Cette modification contribuera à la pérennisation de la pharmacie de Montgailhard et à la lutte contre une possibilité de désert médical
- Les expressions des habitants sont toutes en soutien du projet
- Aucune opposition au projet n'est exprimée dans les avis des PPA,

Je considère que cette modification du PLU de Montgailhard est adaptée aux objectifs exposés avec les

Avantages :

- Mise en cohérence entre le périmètre de la zone commerciale de Peysales, l'usage actuel ou à venir des parcelles sur la commune de Montgailhard et les dispositions règlementaires relatives à ces espaces dans les documents d'urbanisme de Foix et Montgailhard ;
- Contribution au projet de pérennisation de la pharmacie sur la commune de Montgailhard et à l'installation de médecins

Inconvénients

- Implantation de la pharmacie sur un emplacement excentré du cœur de village
- Augmentation de la circulation sur la rue du Vignoble (compensée par son élargissement futur)

En conséquence, j'émet un avis favorable à la mise en œuvre de cette modification du PLU de Montgailhard assorti des recommandations suivantes :

- Mise en œuvre de la proposition de l'agglomération : Identifier les deux cèdres à protéger dans le règlement graphique, conserver la protection des deux cèdres dans le règlement, mais supprimer la protection de la parcelle AA236 ;**
- Aménager le point d'arrêt « rue du vignoble » de l'agglomération-bus avec réalisation de la liaison piétonne sécurisée.**
- Anticiper l'aménagement de l'itinéraire « vélo » et compléter le règlement écrit pour la mise en place de stationnement 2 roues.**

Fait à Pamiers, le 03/07/2024

Gérard Lousteau, Commissaire Enquêteur



Maîtrise d'œuvre
 Cabinets d'urbanisme
**AMENA-Études
 PLURALITÉS**
 05.61.99.82.08
 06.82.05.00.64
 vee@amena-pluralites.com

Approuvée le

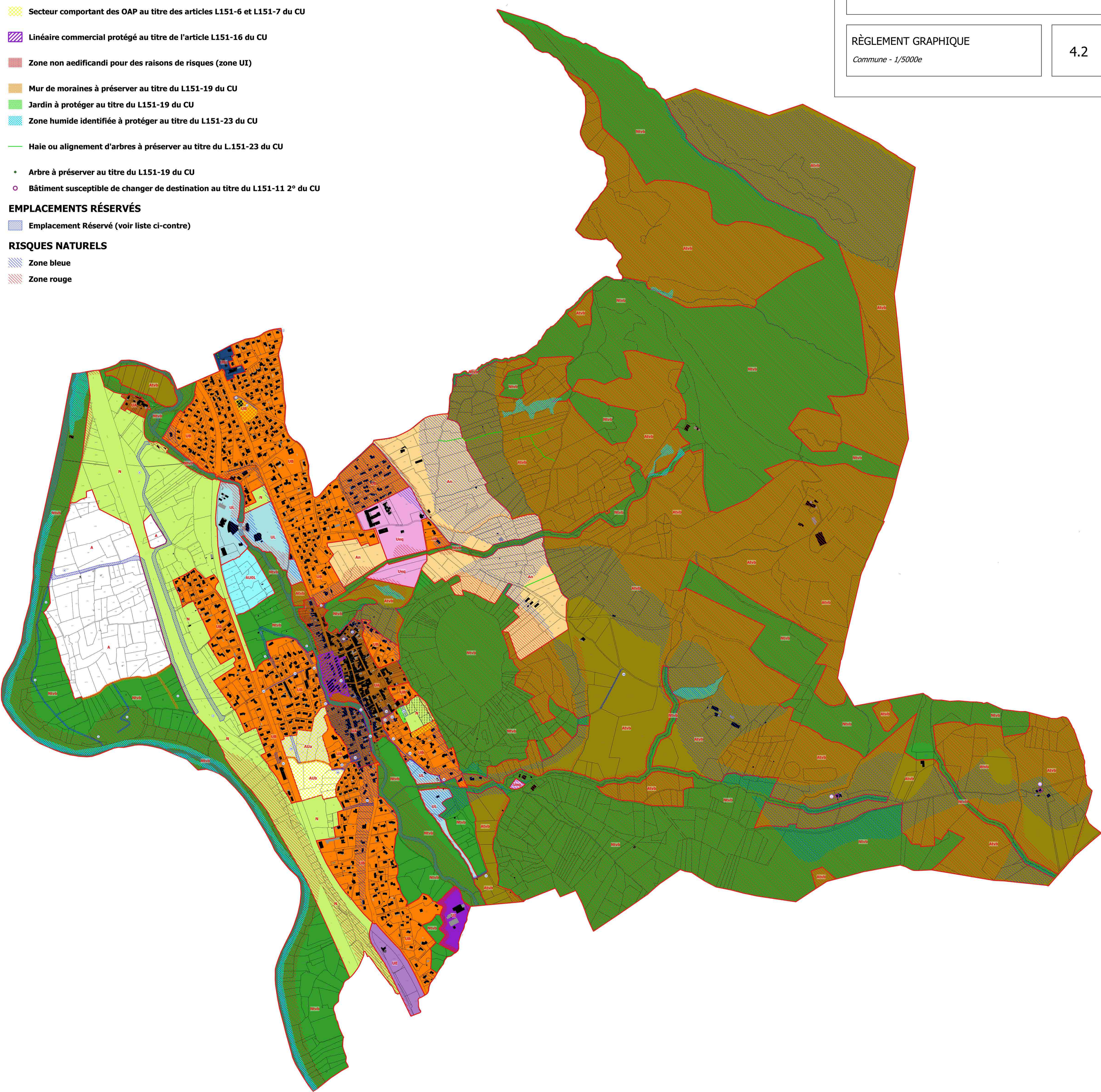
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
 Commune - 1/5000e

4.2

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

NUMÉRO	LIBELLÉ	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Aménagement du virage, rue du Vignoble et chemin de Caussou	Commune	50
2	Aménagement d'un espace propre, rue des Mesures	Commune	250
3	Élargissement de la rue des Mesures (largeur : 7 mètres)	Commune	190
4	Acquisition de voiries pour reclassement en voiries communales	Commune	16720
5	Création d'un chemin piétonnier - projet Rando Au Fil de l'Eau (largeur : 4 mètres)	Commune	4400
6	Aménagement d'un espace propre, secteur du tennis	Commune	120
7	Création d'un espace public avec aire de stationnements, rue du Castella	Commune	535
8	Création d'un espace public avec aire de stationnements, rue du Castella	Commune	220
9	Élargissement et prolongement de la voirie (largeur : 8 mètres)	Commune	3460
10	Élargissement de la rue de l'Ariège	Commune	450
11	Création d'un cheminement piétonnier le long du Sios (largeur : 2 mètres)	Commune	660
12	Aménagement du virage, rue du Pic et La Ruelle	Commune	15
13	Création d'un espace public avec aire de stationnements, rue de la Roucatelle	Commune	630
14	Création d'un espace public avec aire de stationnements, rue de la Roucatelle	Commune	540
15	Création d'un espace public avec aire de stationnements, rue de la Roucatelle	Commune	600
16	Extension du cimetière	Commune	600
17	Élargissement de la rue du Pradal (largeur : 8 mètres)	Commune	500
18	Élargissement du chemin de Villeneuve (largeur : 8 mètres)	Commune	120
19	Création d'une aire de stationnements, rue de Laurada	Commune	790
20	Élargissement et amorce de voirie pour la desserte du quartier de Laurada (largeur : 8 mètres)	Commune	1420
21	Élargissement du chemin latéral	Commune	400
22	Création d'une voie de desserte (largeur : 8 mètres)	Commune	970
23	Amélioration de la circulation, accès au parc (largeur : 5 mètres)	Commune	305
24	Création d'un cheminement piétonnier (largeur : 4 mètres)	Commune	780

- ZONES DU PLU**
- UA (centre ancien et hameau de Tramezaygues)
 - UB (tissu urbanisé correspondant aux quartiers résidentiels)
 - Ueq (secteur à vocation d'équipement public)
 - UE (secteur à vocation artisanale, de services et bureaux)
 - UEc (zone économique à vocation commerciale)
 - UI (secteur à vocation artisanale et industrielle)
 - UL (secteur à vocation sportive, culturelle, touristique ou de loisirs)
 - AUa / AUB (zone à urbaniser)
 - AUOL (zone à urbaniser fermée prévue pour l'extension des Forges de Pyrène)
 - A (zone agricole)
 - Atvb (secteur agricole protégé au titre de la Trame Verte et Bleue)
 - An (secteur agricole de protection paysagère)
 - N (zone naturelle)
 - Ntvb (secteur naturel protégé au titre de la Trame Verte et Bleue)
- PRESCRIPTIONS**
- Secteur comportant des OAP au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU
 - Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du CU
 - Zone non aedificandi pour des raisons de risques (zone UI)
 - Mur de moraines à préserver au titre du L151-19 du CU
 - Jardin à protéger au titre du L151-19 du CU
 - Zone humide identifiée à protéger au titre du L151-23 du CU
 - Haie ou alignement d'arbres à préserver au titre du L.151-23 du CU
 - Arbre à préserver au titre du L151-19 du CU
 - Bâtiment susceptible de changer de destination au titre du L151-11 2° du CU
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**
- Emplacement Réserve (voir liste ci-contre)
- RISQUES NATURELS**
- Zone bleue
 - Zone rouge



CA FOIX VARILHES MONTGAILHARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} MODIFICATION

Approuvée le :

**RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE**

4.1



SOMMAIRE

ZONE U - HABITAT.....	P. 5
ZONE U - ECONOMIE.....	P. 16
ZONE UL TOURISME LOISIRS.....	P.24
ZONE AU.....	P.32
ZONE AU0L.....	P.41
ZONE A.....	P.42
ZONE N.....	P.53
ANNEXES.....	P.63



Préambule :

Le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.</p> <p>Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

ZONES URBAINES MIXTES PRINCIPALEMENT DÉDIÉES À L'HABITAT

Zones urbanisées et équipées, elles comprennent :

La zone UA correspond au tissu ancien, cœur de village et hameau de Tramezaïgues. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

La zone UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire globalement raccordable au réseau public d'assainissement.

La zone Ueq correspond aux secteurs ayant vocation à recevoir des équipements publics

Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.

I – Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat (pas de création de nuisances : bruit, odeurs, vibrations, poussières...), que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les constructions à usage d'entrepôts liés à une activité existante ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- **Dans la zone UA**, les constructions à usage de commerces et d'activités de service, et de bureaux ;

- **Dans la zone UB**, y compris les secteurs d'OAP, les constructions à usage d'artisanat et les activités de services non qualifiées d'ERP (établissements ne recevant pas de public).
- **Dans la zone Ueq**, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement,
- **Dans les secteurs tramés concernant les espaces repérés** sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les annexes* y compris les piscines, sous réserve de rester discrètes depuis la voie publique.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions ou extensions à usage agricole et forestier ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- **Dans la zone UB y compris les secteurs d'OAP :**
 - La construction de nouveaux commerces et les changements de destination vers une destination commerciale ou artisanale qualifiée d'ERP (établissements recevant du public) ;
 - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées au paragraphe 1.1
- **Dans les secteurs d'OAP :** les entrepôts ;
- **Dans la zone Ueq**, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- **Dans le secteur tramé** concernant les espaces repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées dans ces secteurs au 6^{ème} alinéa du paragraphe 1.1 ;
- **Dans le secteur tramé « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU.

1.3 Mixité fonctionnelle :

Au titre de l'article XXXX du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités sur le règlement graphique par un tramage spécifique (périmètre de linéaire commercial), les vitrines commerciales existantes à la date d'approbation du PLU sont conservées, que le local ait, ou non, un usage commercial. Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. La restauration est possible. L'évolution en une nouvelle vitrine commerciale mieux adaptée à l'activité est possible. La suppression de la vitrine commerciale est interdite.

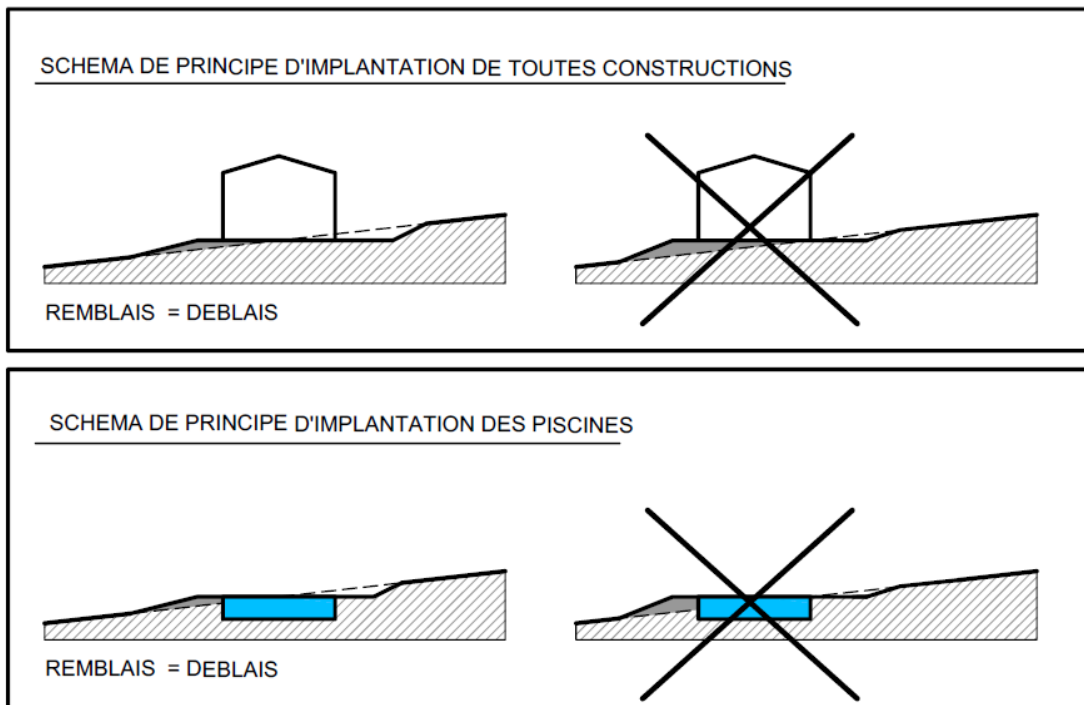
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* des constructions hors piscine

- **Zone UA** : non réglementé
- **Zone UB** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
 - 60% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait moins de 500m² ;
 - 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait entre 500 et 1000m² ;
 - 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait plus de 1000m².
 - L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée.

- **Zone Ueq** : l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

1.2 Hauteur des constructions

Cas général :

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux en pied de construction et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **Zone UA** :
 - La hauteur des constructions usage d'habitation et leurs extensions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres ;
 - La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **Zone UB** : La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activité et celles de leurs extensions est limitée à 1 étage + combles sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres ;
- **Zone Ueq** : la hauteur des constructions n'est pas réglementée ;
- La hauteur des annexes* des constructions à usage d'habitation et d'activités est limitée à 3,5 mètres.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

- **Zone UA** : toute construction ou installation nouvelle sera implantée à l'alignement de la voie publique ou à l'alignement des constructions mitoyennes.
- **Zones UB et Ueq** : toute construction ou installation nouvelle sera implantée :
 - **Par rapport aux voies communales** : 0 ou 3 mètres minimum de la limite d'emprise publique
 - **Par rapport aux routes départementales** : 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
 - **Par rapport à la route nationale 20** : à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), 30 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie ; en dehors de la PAU ce recul est de 100 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- Dans les secteurs d'OAP, l'implantation des constructions se fera dans le respect des principes définis par les OAP.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones UA et UB : toute construction à usage d'habitation ou d'activités ainsi que les garages seront implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique) :
 - Pour la zone UA d'1 mètre de la limite séparative
 - Pour la zone UB de 5 mètres de la limite séparative
- Les annexes* hors garage et piscine pourront être implantées différemment.
- Dans les secteurs d'OAP, l'implantation des constructions se fera dans le respect des principes définis par les OAP.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

- Zone UA : non réglementé.
- Zone UB : une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (*Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa*).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu ;
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

2.3 Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera démolie ;

2.4 Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs ferronneries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

2.5 Les toitures

- **En cas de toiture en pente** : Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite, éventuellement ardoise pour les constructions existantes ;
 - Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement sauf raisons techniques liées au développement durable (logiques environnementale et climatique) ;
 - La pente sera cohérente avec l'aspect du matériau utilisé. Elle sera comprise entre 25 et 35% pour les toitures présentant l'aspect de la terre cuite.
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires** : leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture. **Dans la zone UA**, ils devront impérativement être posés et intégrés à la toiture, sans surélévation. La pose des panneaux solaires en balcon ou en façade est interdite.

2.6 Les éléments rapportés

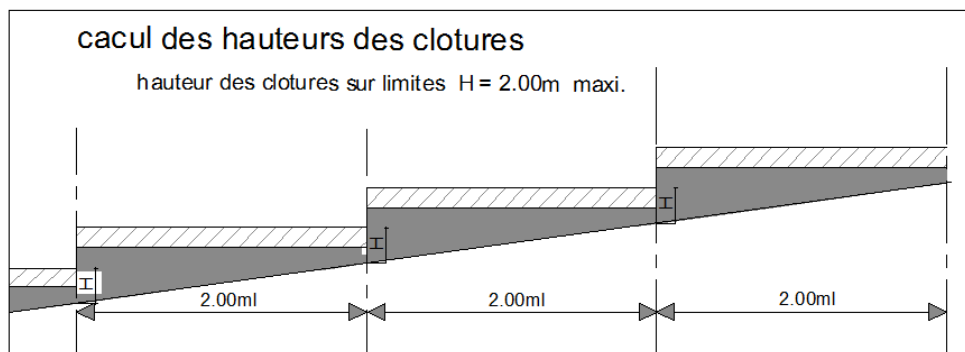
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.7 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;

2.7 Les clôtures :

- **En secteur UA** les clôtures ne sont pas réglementées
- **Dans les autres secteurs** les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 80 cm de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, avec une attention particulière sur le côté donnant sur l'espace public et/ou sur l'espace agricole (zone A) ou naturel (zone N) ;
- Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- Les murs-bahut* sont interdits en limite directe (non séparé par une route) avec la zone agricole (A) ou naturelle (N).
- **Dans les secteurs d'OAP**, les principes de végétalisation définis par l'OAP doivent être respectés.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Les jardins repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront réaménagés.
- **Zones UA et Ueq** : non réglementé
- **Zone UB** :
 - 20% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci fait moins de 500m².
 - 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci est comprise entre 500 et 1000m² ;
 - 50% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci fait plus de 1000m².

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière* ou encore à des raisons de sécurité.

A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière* supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- **Zone UA** : 1 place de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- **Zone UB** : il est exigé pour les constructions à usage de :
 - **Habitation** : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoutent, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre d'aires de stationnement mutualisé ou de bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévue.

- **Dans le secteur d'OAP « Rue des Mesures »**, le stationnement devra respecter les principes définis dans le document s'y rapportant ;
 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires* ou dans le cas de création de petits logements (T1/T2) : 1 place de stationnement par logement ;
 - **Bureaux, commerces, services** : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.
 - **Artisanat, entrepôt** : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher.
 - **Restaurants** : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
 - **Pour les autres constructions** : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.
- **Zone Ueq** : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (Article L151-33 du CU).

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- **Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations**, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONES URBAINES PRINCIPALEMENT DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Zones urbanisées et équipées, elles comprennent :

- La zone UE correspond au secteur à vocation artisanale, de services et de bureaux. **Elle comprend un secteur UEc relevant du parc commercial intercommunal de Peysales**
- La zone UI correspond au secteur à vocation artisanale et industrielle

Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.

I – Destinations et sous destinations

1.1 Sont autorisés, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'exploitation principal ;
- **Dans la zone UE**, les constructions à usage d'artisanat, d'activités de service, et de bureaux ainsi que les activités liées à l'exploitation forestière ;
- **Dans le secteur UEc**, les constructions à usage de commerce et activités de service ainsi que les extensions, annexes des constructions existantes. Les changements de destination cohérents avec la vocation du secteur sont également autorisés ;

- **Dans la zone UI**, les constructions à usage d'artisanat et industriel ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles précisées au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions ou extensions à usage agricole et forestier ;
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées au paragraphe 1.1.
- **Dans la zone UE**, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- **Dans le secteur UEc**, les locaux d'activité économique d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, ainsi que les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour ce secteur ;
- **Dans la zone UI**, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU ;

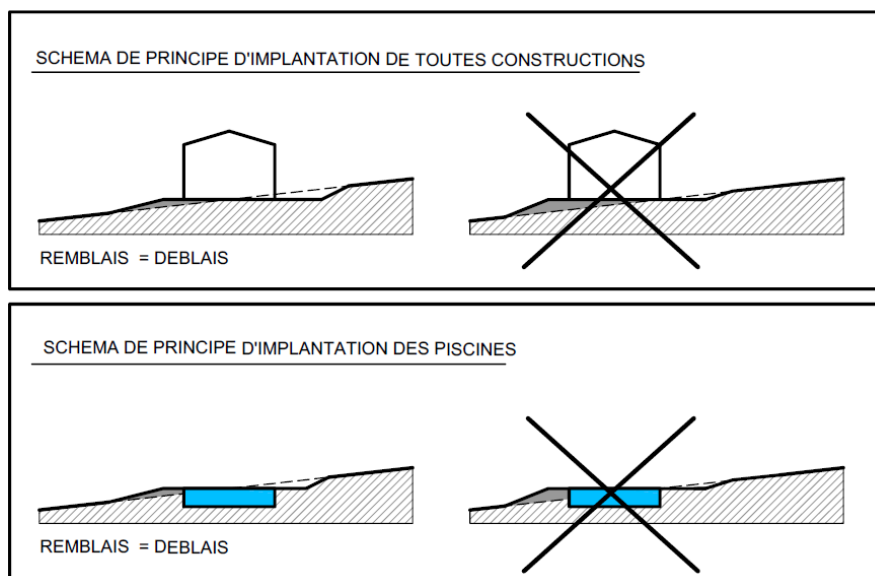
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol des constructions*

➤ **Zone UE :** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière*.

➤ **Secteur UEc :**

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière* ;
- La surface de plancher des locaux d'activité économique ne pourra pas être inférieure à 300 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 mètres, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

- **Pour les constructions usage d'habitation ou de bureaux** quand elles ne sont pas intégrées au bâtiment à usage d'activité, la hauteur autorisée est limitée à excéder 6,5 mètres ;
- La hauteur **des annexes* des constructions à usage d'habitation** est limitée à 3,5 mètres.

- **Pour les constructions à usage d'activité**, la hauteur autorisée est limitée à 9 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère* ;
- **Dans le secteur UI**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

- **Zone UE** : L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimale de 7 mètres par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique, à l'exception des locaux de gardiennage qui pourront être implantés à l'alignement.
- **Secteur UEc** : L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique,

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UE :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2). Pour les dépôts de matériaux une marge d'isolement de 6 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation en limite séparative est possible pour l'édification de constructions jumelées d'un volume équivalent.

Secteur UEc : Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En limite Ouest et Nord-Ouest du secteur UI, la construction en limite séparative de bâtiments est interdite depuis la zone inondable jusque à la limite de commune. Le long de ces limites, une zone non aedificandi de 15 mètres sera réservée à la réalisation éventuelle de dispositifs et de circulations périphériques.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

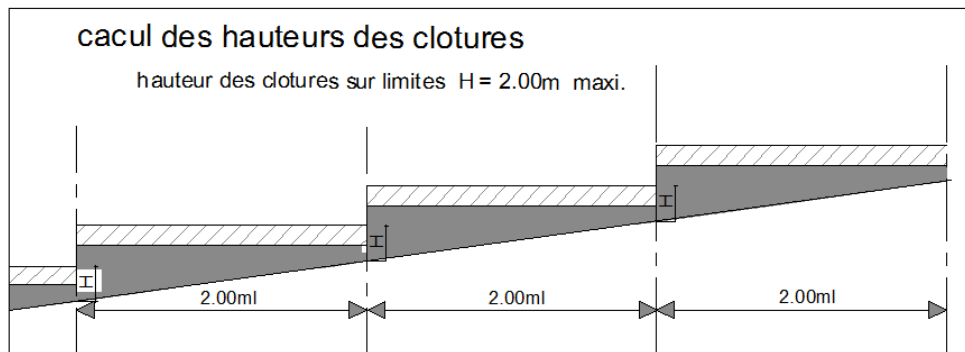
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures, avec une attention particulière portée du côté donnant sur l'espace public.
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre. Seuls seront autorisés les revêtements enduits, en bardages bois ou métalliques.

2.3 Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;

2.4 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2m ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 0,80 m de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



- Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les murs-bahut* sont interdits en limite directe (non séparés par une route) avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N)

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 20 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain ;
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019
- **Secteur UEc : Les arbres repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme seront conservés dans l'état, entretenus, régénérés si besoin.**

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction), 2 places de stationnement par logement ;**
- **Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux, 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Dans le secteur UEc, 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente ;**

- **Pour les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, 1** place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher ;
- **Pour les autres constructions**, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur. **Pour les vélos, des supports de stationnements de type arceau en U inversé seront prévus sur l'unité foncière pour les salariés et visiteurs du site. La mise en place de stationnement vélo de type pince roue est interdite.**

Le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE UL

Zone équipée à vocation d'activités : sportives, culturelles, touristiques ou de loisirs

Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.

I – Destinations et sous destinations

1.1 Sont autorisées, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, restauration, cinéma ;
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de bureaux sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;

ZONE URBAINE

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_087A-AU



- Les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole ou forestière ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Dans les équipements d'intérêt collectif et services publics : les établissements d'enseignement, de santé, soins et d'actions sociales
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU.

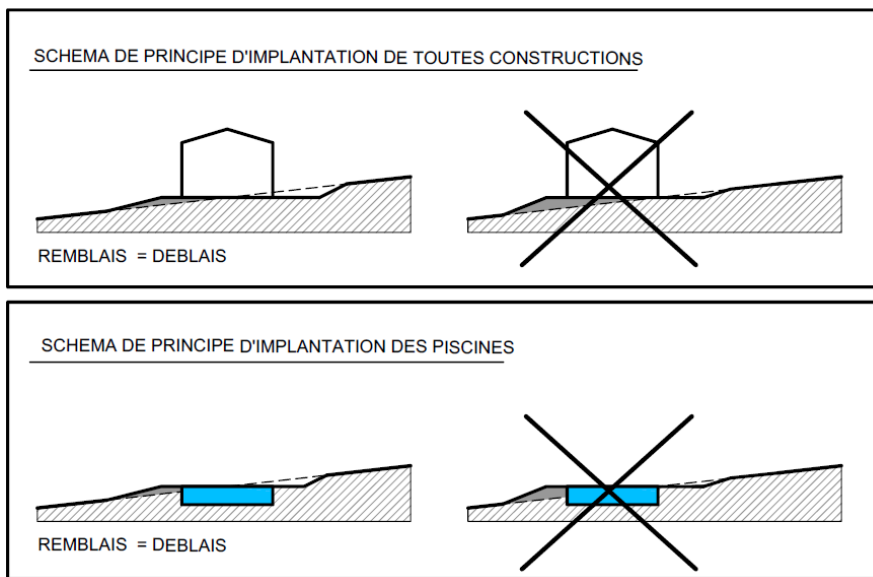
**SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol des constructions*

Non réglementé

1.2 1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 10 mètres, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimale de 7 mètres par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique, à l'exception des locaux d'accueil et de gardiennage qui pourront être implantés à l'alignement.

* VOIR LEXIQUE

- Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

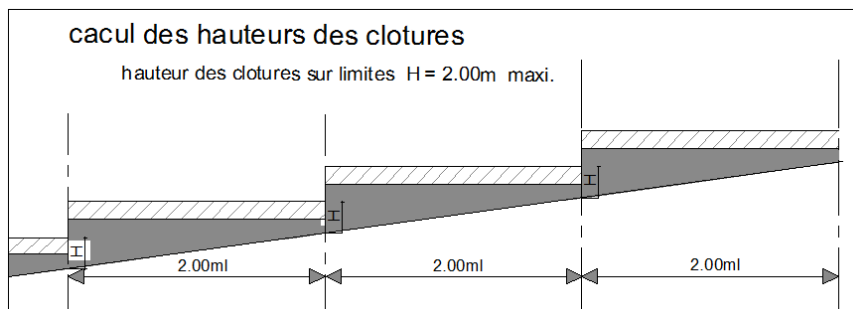
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures, notamment du côté donnant sur l'espace public ;
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre. Seuls seront autorisés les revêtements enduits, en bardages bois ou métalliques.

2.3 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.4 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 0.8 m de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public.
- En limite directe (non séparés par une route) avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N), les murs-bahut* sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 40% au moins de l'unité foncière de l'opération devront être non-imperméabilisés et végétalisés. La végétation existante, notamment les chênes, sera conservée sauf impossibilité technique dûment justifiée ;
- Les murs de moraines se trouvant sur les parcelles ou en limite seront conservés sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- **Dans toute la zone** : Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.

ZONE AU

Zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

La zone comprend :

2 secteurs, AUa et AUb, pour lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation globale a été réalisée (OAP 2 : secteur Chemin le Laurada). L'ouverture à l'urbanisation se fera progressivement et dans un ordre prévu selon la programmation définie dans le cadre de l'OAP.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.

I - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées :

- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement ainsi que leurs locaux accessoires) sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation jointe au présent dossier de PLU ;
- Les constructions à usage de commerces et d'activités de service sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert ;

- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction ;
- Les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées.

II - Mixité sociale et fonctionnelle

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux et intermédiaires*, définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

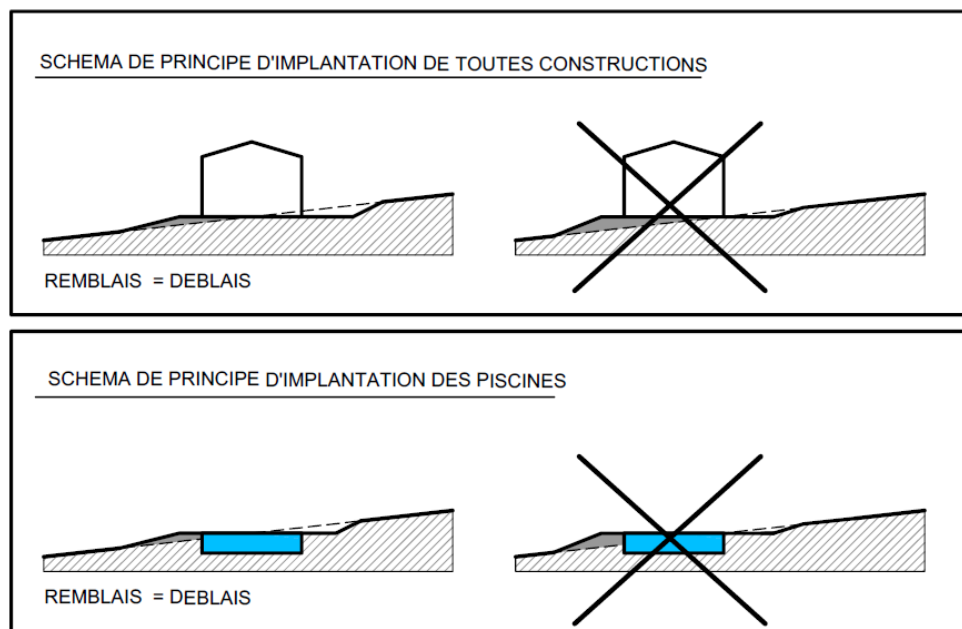
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* des constructions hors piscine

- L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière*. L'emprise au sol* des constructions est portée à 50% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires.

1.2 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux* en pied de construction et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...
- La hauteur des constructions d'habitat individuel ou groupés autorisée est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres ;
- La hauteur des constructions d'habitat collectif autorisée est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres ;

- La hauteur des annexes* séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent lot par lot.

- L'implantation des constructions se fera en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci.
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (*Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa*).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

2.3 Les toitures

- En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite...
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture. L'implantation en façade ou balcon est interdite.

2.4 Les éléments rapportés

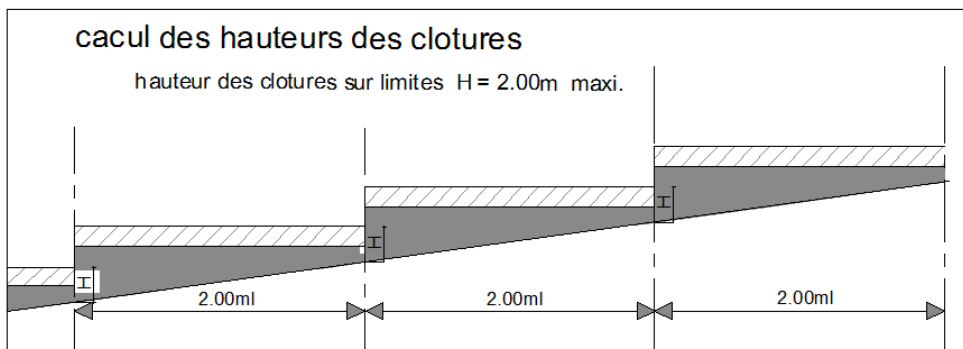
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.5 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.6 Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 80 cm de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- Pour les constructions implantées sur les deux limites séparatives, des murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté opposé à l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- En limite directe (non séparés par une route) avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N), les murs-bahut* sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés ;
- Des espaces verts communs seront aménagés selon les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les chênes présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type et de taille significative ;
- Les murs de moraines se trouvant sur les parcelles ou en limite seront conservés sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- **Le chemin de Laurada, les moraines et la végétation le bordant sont protégés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme.** Ces éléments doivent être préservés et entretenus mais pourront cependant être interrompus en 2 endroits afin de permettre la continuité des

rues desservant le quartier. Les transformations et destructions nécessaires seront le plus limitées possibles et devront respecter les principes de l'OAP.

- La voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive) ;
- Des matériaux perméables devront être utilisés, en tout ou partie, pour la réalisation des voiries et des espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.) ;
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre des aires de stationnement mutualisé ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires ou dans le cas de création de petits logements (T1/T2) : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse desservant plusieurs constructions à usage d'habitation et mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse sans retournement ne seront pas intégrées dans le domaine public.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AU0I

Zone non équipée prévue pour le développement futur à vocation touristique et de loisirs autour des Forges de Pyrènes

Zone destinée à être urbanisée à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification du PLU

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.

I - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées :

- Seules sont autorisées, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.

1.2 Sont interdits :

- Toutes les constructions neuves à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres.

La zone comprend :

Un secteur An de protection paysagère

Un secteur A_{TVB} correspond aux parcelles déclarées à la PAC situées au sein de secteurs écologiquement sensibles

Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I – Destinations et sous destinations

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

1.1 Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires aux exploitations forestières existante ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement ;
- La réfection et l'aménagement sans changement de destination de bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

1.2 Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

En secteur A :

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...) sous réserve :
 - De démontrer leurs nécessité fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ;
 - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilité technique ou/et foncière dûment justifiée ;
 - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles se situent à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants ou prévus.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles se situent à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les extensions* ou annexes* des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;
- Les changements de destination à vocation d'habitation et d'activités liés à l'activité agricole, notamment la vente directe et l'hébergement, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement ;
- La réfection et l'aménagement sans changement de destination de bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Dans le secteur A_{tvb}, les constructions autorisées en secteur A sous réserve qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate et sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière de hauteur et d'implantation ;

Dans le secteur A_n, les bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la perspective paysagère sur le bocage agricole et le « Pain de sucre ».

1.3 Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées ;

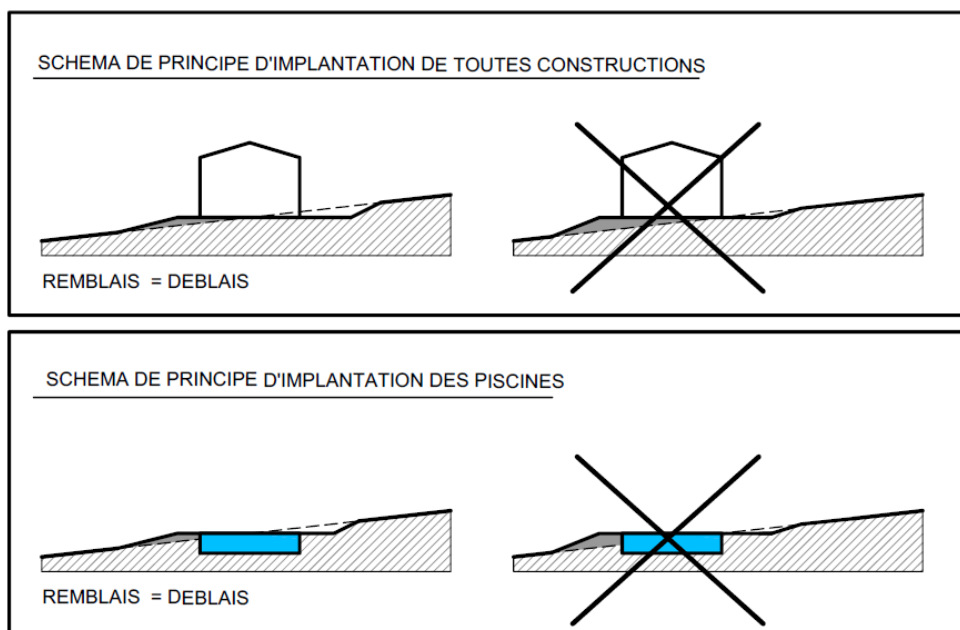
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité agricole ou forestière (déchets, inertes, véhicules ruinés, ferrailles...);
- L'implantation de centrale photovoltaïque au sol ;
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou gravières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ;
- **Dans le secteur A,**
 - Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2 ;
 - Les constructions nouvelles à usage d'exploitation forestière ;
 - Les constructions à usage d'activité, à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ;
- **Dans les secteurs An et Atvb,** toute constructions neuves à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2 ;
- Toute construction neuve à moins de 10 mètres des **berges des ruisseaux et fossés-mère**. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
- Dans le secteur tramé « **zones humides identifiées à préserver** » repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »,** les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU.

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone ne pourra excéder 200 m² d'emprise au sol et 250 m² surface de plancher.
- L'ensemble des extensions* des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol et 80 m² surface de plancher ;
- L'ensemble des annexes* (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m² ;
- L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementé sauf dans le secteur An où elle est fixée à 250m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **La hauteur des constructions usage d'habitation autorisées** est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres ;
- **La hauteur des annexes*** des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- **La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes** d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole** est limitée à 7 mètres à la sablière* ou à l'acrotère* et 10m au faitage* ;
- **La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à la RN20 : en dehors de la PAU le recul minimum est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les bâtiments d'exploitation agricole cette distance est ramenée à 50m.
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales et de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- Les extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, **les annexes* des constructions à usage d'habitation** (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance :

- **En secteur A** : de 30 mètres en tout point du bâtiment principal.
- **En secteurs An et Atvb** : de 15 mètres en tout point du bâtiment principal.
- **En secteur An : les constructions nouvelles à usage agricole** devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants, sans pouvoir excéder une distance de 50 mètres en tout point du bâtiment existant. La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, et paysager des lieux.

Exploitation agricole : sauf justifications particulières liées notamment à la topographie :

- **en cas de développement**, les nouveaux bâtiments, y compris le logement de l'exploitant, seront implantés à une distance maximum de 100m par rapport aux bâtiments existants ;
- **en cas de création d'une exploitation agricole**, les bâtiments, y compris le logement de l'exploitant, seront regroupés à une distance maximum de 100m par rapport au premier bâtiment construit.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappels : *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- **En cas de toiture en pente** : les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, généralement terre cuite (dans ce cas, la pente sera comprise entre 25 et 35%) et, éventuellement, ardoise pour les constructions existantes ;
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires** : leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. L'implantation en façade ou balcon est interdite.

Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes, matériaux) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.3 Constructions techniques à usage agricole

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

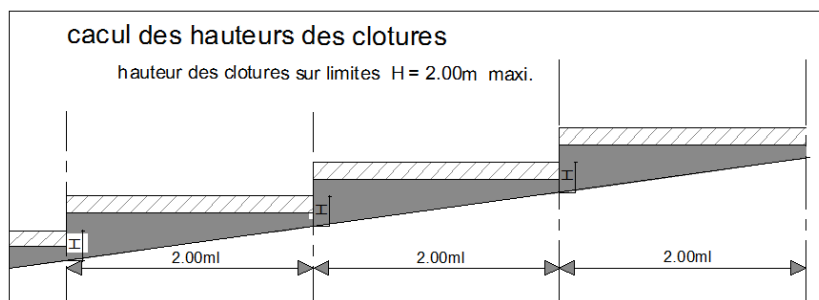
- **Les murs extérieurs** seront en maçonnerie enduite ou habillés en bardage bois ;
- Les habillages en bardage métallique sont interdits

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.4 Les clôtures

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et les murs bahut sont interdits.
- Si elles sont créées, elles seront constituées par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les murs bahut* sont interdits ;

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés.
- Les murs de moraines repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, réhabilités si besoin.
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haie champêtre, en annexe au présent document*).
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière* ou encore à des raisons de sécurité.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante. En l'absence de réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante ou, à défaut, par des moyens de production autonome.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...).

La zone comprend :

Un secteur N_{tvb} correspondant aux secteurs de biodiversité avérée non déclarés à la PAC

Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I – Destinations et sous destinations

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

1.1 Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols suivantes :

Les occupations et utilisations des sols sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière ;

1.2 Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

- Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les extensions* ou annexes* des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;
- **Dans le secteur N_{tvb}**, les bâtiments strictement liés à la bonne gestion de ces milieux et les équipements d'intérêt collectif et service public sous réserve qu'ils n'entravent pas la

fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

1.2 Sont interdits :

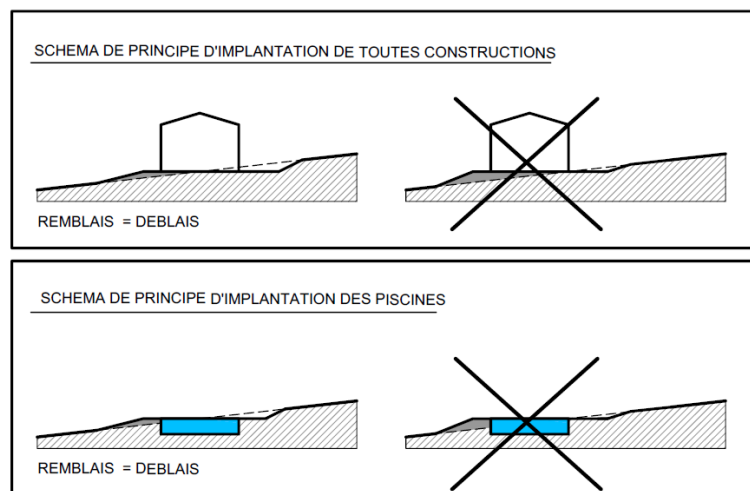
- **Dans le secteur N :**
 - Toute construction neuve à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ;
 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- **Dans le secteur tramé « zones humides »** repéré sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide ;
- **Dans le secteur Ntvb :**
 - Les exhaussements, affouillements du sol et défrichements ;
 - Toute construction neuve à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ;
 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- Toute construction neuve à l'exception des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Dans les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des bâtiments techniques liés au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée
- L'ensemble des extensions* des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol et 80 m² surface de plancher ;
- L'ensemble des annexes* (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m² ;

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **La hauteur des extensions** des constructions à usage d'habitation existante est limitée à 6,5 mètres ;
- **La hauteur des annexes*** des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- **La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes** d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **La hauteur des bâtiments d'exploitation forestière** est limitée à 7 mètres à la sablière* ou à l'acrotère* et 10 m au faitage* ;
- **La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à la RN20 : en dehors de la PAU le recul minimum est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les bâtiments d'exploitation agricole cette distance est ramenée à 50m.
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales et de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- Les extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, **les annexes* des constructions à usage d'habitation** (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance :

- **En secteur N** : de 30 mètres en tout point du bâtiment principal.

- **En secteur Ntvb** : de 15 mètres en tout point du bâtiment principal. **Les constructions nouvelles à usage forestier** devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants, sans pouvoir excéder une distance de 50 mètres en tout point du bâtiment existant. La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappels : *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- **En cas de toiture en pente** : les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, généralement terre cuite (dans ce cas, la pente sera comprise entre 25 et 35%) ;
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires** : leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. L'implantation en façade ou balcon est interdite.

Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes, matériaux) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.3 Constructions techniques à usage forestier

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

- Les murs extérieurs seront en maçonnerie enduite ou habillés en bardage bois ;
- Les habillages en bardage métallique sont interdits

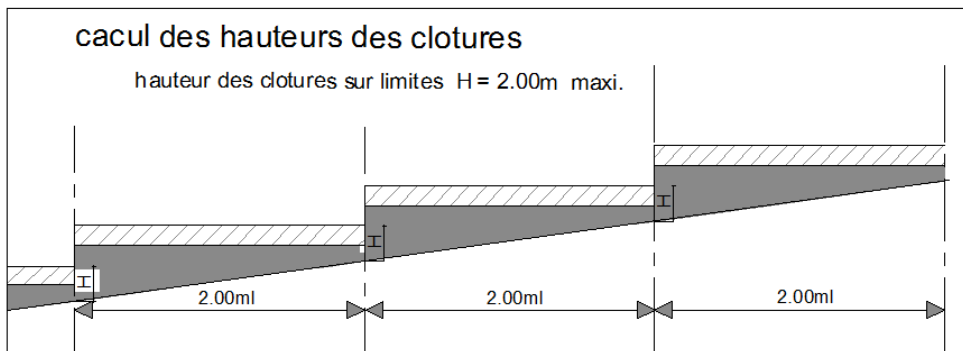
Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :

- Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.4 Les clôtures

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et les murs bahut sont interdits ;
- Si elles sont créées, elles seront constituées par des haies vives de type champêtre (voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les murs bahuts* sont interdits ;

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés ;
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*).
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019.
- Il est interdit de planter des espèces invasives en bord de cours d'eau.

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière* ou encore à des raisons de sécurité.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_087A-AU



ANNEXES

Annexe / Extension

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Clôtures

- **Mur – bahut ou Muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

Emprise au sol

Il s'agit de la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

Fenêtres

- **Fenêtres de toit** : fenêtre d'au moins 80cm² percée et fixée dans le toit et ayant la même pente que celui-ci.



- **Lucarne, Chien-assis...** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.

Quelques exemples



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

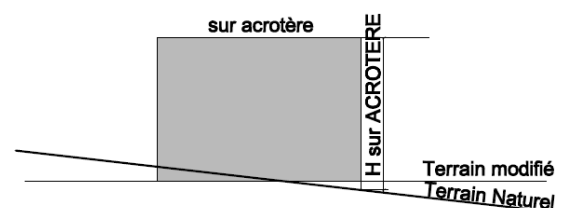
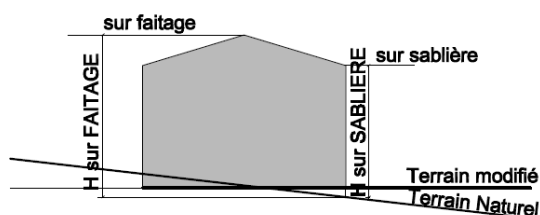
Génoises : fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

Mesure des hauteurs des constructions



Limites séparatives*

Les limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logements intermédiaires :

Logements

1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;

2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Logements sociaux :

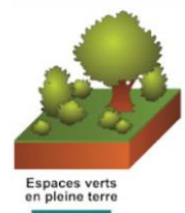
Logements construits avec l'aide financière de l'État, appartenant aux organismes HLM (offices publics d'HLM et sociétés anonymes) ou gérés par eux. Avec des prix inférieurs aux loyers du secteur privé, ils sont attribués aux ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds.

Place de midi ou parking de midi

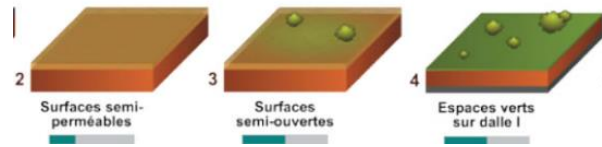
Il s'agit d'une place de parking à accès simple et rapide : une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

Surfaces en pleine terre ou éco-aménageables en opposition avec **surfaces imperméables**

- **Surfaces imperméables** : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage...)
- **Surfaces en pleine terre** : Espace vert en continuité avec la terre naturelle. Surface favorable et disponible au développement de la faune et de la flore.
- **Surfaces éco-aménageables** : surfaces aux revêtements perméables pour l'air et l'eau on distingue plusieurs degrés de porosité suivant les aménagements.
 - **Surfaces semi perméables**, perméables mais sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable

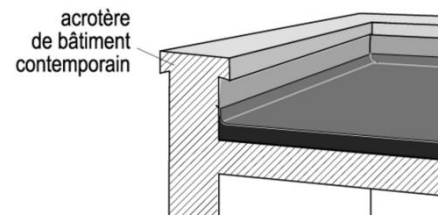


- **Surfaces semi ouvertes**, perméable avec végétation (dalle sur bois, dalles gazon, treillis de pelouse).
- **Espaces verts sur dalle**, sans continuité avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm.



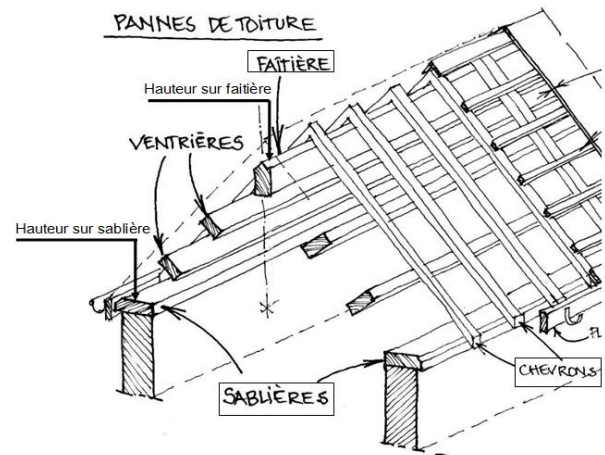
Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



Unité foncière

L'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

EXEMPLES**EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES « CHAMPETRES »**

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- Cornus sanguinea C
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'Europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grim pant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- Laurus nobilis P
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- synringa vulgaris P
- églantier	- rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- Pyrus communis C
- pommier	- Malus sp C
- prunellier	- Prunus spinosa C
- cerisier	- Prunus cerasus C
- guignier	- Prunus avium C
- troène des bois	- Ligustrum Vulgare C
- chêne (pédonculé, pubescent ...)	- quercus C
- érable (sycomore et champêtre)	- Acer C
- alisier torminal	- Sorbus Torminalis.C
- orme résistant	- Ulmus resista C
- cormier	- sorbus domestica
- frêne commun	- Fraxinus excelsior C
- aulne	- Aulnus C
- merisier	- Prunus avium C
- noyer	-Juglans C
- tilleul des bois	- Tilia C
...	...

EXEMPLES**EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES "URBAINES"**

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-spécifiques à bannir.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia	- Abelia x grandiflora P
- Amelanchier	- Amelancher lamarckii C
- Erable champêtre	- Acer campestre C
- Berberis pourpre	- Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P
- Buis	- Buxus sempervirens P
- Charmille	- Carpinus betulus C
- Cotoneaster	- Cotoneaster franchetti P
- Cornouilles	- Cornus sp C
- Noisetiers	- Corylus sp C
- Oranger du Mexique	- Choisya ternata P
- Cognassier du Japon	- Chaenomeles japonicum C
- Chèvrefeuille arbustif	- Lonicera nirida P
- Pommiers	- Malus sp C
- Elaeagnus	- Elaeagnus x ebbengei P
- Escallonia	- Escallonia rubra P
- Fusain du japon	- Euonymus japonicus P
- Forsythia	- Forsythia C
- Troène	- Malus sp C
- Mahonia	- Mahonia aquifolium P
- Laurier Rose	- Nerium oleander P
- Photinia	- Photinia x fraseri Red Robin P
- Pittosporum	- Pittosporum tobira P
- Laurier Sauce	- Prunus nobilis P
- Romarin	- Rosmarinus officinalis P
- Viburnums	- Viburnum sp CP

EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES A EVITER

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Pyracantha	- Pyracantha
- Arbres aux Papillons	- Buddleia davidii
- Aubépine	- Crataegus ; Fargesia; Phyllostachys
- Bambous	- Pleioblastus
- Canne de Provence	- Arundo donax
- Herbe de la Pampa	- Cortaderia
-Balsamine de l'Himalaya	- Impatiens glandulifera
...	...



CA FOIX VARILHES MONTGAILHARD

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITES**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} MODIFICATION

Approuvée le :

NOTICE EXPLICATIVE

1

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le 15/07/2024



ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_087A-AU

PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si le projet d'évolution du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant l'enquête publique.

A la demande de la commune, lors de la notification du projet de modification, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La commune de Montgailhard dispose d'un PLU approuvé le 22/09/2021 par le conseil municipal.

La 1^{ère} Modification du PLU a été prescrite par arrêté le 14/03/2024 par le Président du conseil communautaire.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) par le président de l'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'objectif de cette modification est de « *travailler la cohérence entre le périmètre de la zone commerciale de Peysales, l'usage actuel et à venir de plusieurs parcelles sur la commune de Montgailhard et les dispositions règlementaires relatives à ces espaces dans les documents de Foix et de Montgailhard* » (extrait de l'arrêté du 14/03/2024).

Les parcelles concernées, en continuité immédiate de la zone Uic du PLU de Foix, sont classées en zone UB dans le PLU antérieur. Elles représentent une superficie de 6 444 m² (hors voiries départementale et communale) et ne comptent qu'une parcelle non bâtie de 311 m².

L'unique objet de cette modification est donc de réduire la zone UB sans remettre en cause ses capacités constructibles, la zone étant déjà urbanisée. Le recours à une modification de droit commun est donc nécessaire.

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Conformément à l'article L.104-12 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Création d'un secteur UEc pour une superficie totale de **7 354 m²** (1% de la zone UB) correspondant au sud de la délimitation du parc commercial de Peysales sur Montgailhard. Ce secteur avait été « oublié » lors de la révision générale du PLU approuvée en 2021 et maintenu par erreur en zone UB.

La présente modification vise à corriger cette erreur et à prendre en compte la mise à jour du périmètre du parc commercial en cours (passage au conseil communautaire prévu le 3/04/2024).

Cette nouvelle délimitation du parc commercial concerne Montgailhard. Elle a eu pour objet l'intégration d'une parcelle portant une maison vacante et son jardin, à vendre, afin de permettre la réalisation d'un projet économique essentiel pour l'ensemble du territoire. Cette parcelle fait actuellement l'objet d'un projet de délocalisation de la pharmacie de Montgailhard couplée à un centre médical (prévision : jusqu'à 5 médecins).

Cette solution a été envisagée en dernière analyse après 6 mois de recherches d'un foncier correspondant au besoin et situé dans le périmètre de la centralité commerciale identifiée à Montgailhard. Le bail de la pharmacie actuelle arrive prochainement à expiration et les propriétaires des murs ne souhaitent pas le renouveler. Le projet nécessite une surface de terrain de l'ordre de 2000 m² situé à proximité de la RD 117 et au nord de Montgailhard pour éviter toute concurrence avec la pharmacie de St Paul de Jarrat.

Plusieurs terrains ont été expertisés, y compris des terrains non proposés à la vente. Des propositions ont été faites sur des terrains ne correspondant pas exactement aux besoins en termes de dimension ou de localisation. Aucune de ces offres n'a abouti (refus ou absence de réponse).

L'intérêt manifeste du projet a donc conduit à l'intégration de la parcelle AA 303 d'une superficie de 1684 m² dans le parc commercial de Peysales (ceinturé de rouge sur l'extrait ci-dessous).

Le zonage et le règlement du PLU de Montgailhard doivent donc être modifiés en conséquence.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La modification concerne un ensemble de parcelles situé en limite nord de Montgailhard (cerclé de rouge sur l'extrait cartographique ci-dessous). Il s'agit du sud du périmètre du parc commercial de Peysales situé à cheval sur les deux communes.

Le territoire concerné sur Montgailhard regroupe les parcelles AA 196, 203, 236, 237, 303, 309, 310, 311 et 312, pour une superficie totale de 6 448 m². Ce secteur est bordé par la RD 117 à l'ouest (avenue de Paris) et au nord par la rue du vignoble.



Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone UB (en jaune sur l'extrait ci-dessus). Ce classement s'apparente à une erreur dans la mesure où la délimitation du parc commercial de Peysales (novembre 2017) est antérieure à l'approbation du PLU de Montgailhard.

A l'exception de la parcelle AA 236, entièrement non bâtie et portant deux très beaux cèdres, il s'agit d'un secteur urbanisé portant 2 maisons d'habitation avec jardin (dont une vacante) et 2 bâtiments d'activité (APAV et Pyrénées Location).

Les deux derniers jardins présents portent des essences ornementales classiques (haies de tuyas, cyprès, bouleaux, cognassier du japon, tamaris, palmier, figuier...). On note également la présence d'espèces invasives, notamment Herbes de la pampa (voir photo en page suivante).

Les cèdres de la parcelle AA 236 sont les seuls éléments remarquables de ce secteur et devront être protégés.



Milieux naturels et trame verte et bleue

Le territoire communal est concerné par plusieurs Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et sites Natura 2000 :

ZNIEFF Type I :

- Cours de l'Ariège (730010232)
- Plantaurel entre Foix et Lavelanet (730014019)
- Scios et Affluents (730030525)

ZNIEFF Type II :

- Le Plantaurel (730012019)
- L'Ariège et ripisylve (730012132)

- ZSC Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste (FR7301822)

- ZSC Pechs de Foix, Soula et Roquefixade, Grotte de l'Herm (FR7300842)

Le secteur objet de la modification du PLU se situe en dehors de tous les secteurs de protection ou d'inventaires environnementaux présents sur le territoire.

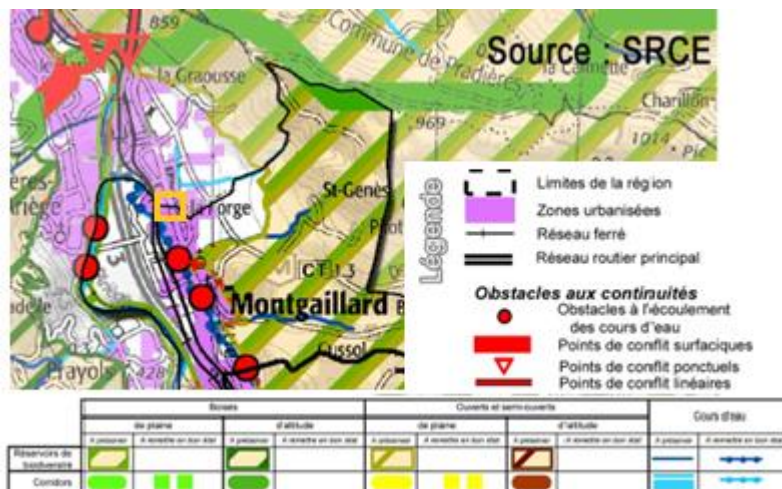
Le **site NATURA 2000** le plus proche, à savoir l'Ariège (ZSC Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste), se situe à plus de 550m à l'ouest du secteur concerné. Le second se situe, au plus proche à près d'1km à l'est du secteur (ZSC Pechs de Foix, Soula et Roquefixade, Grotte de l'Herm).



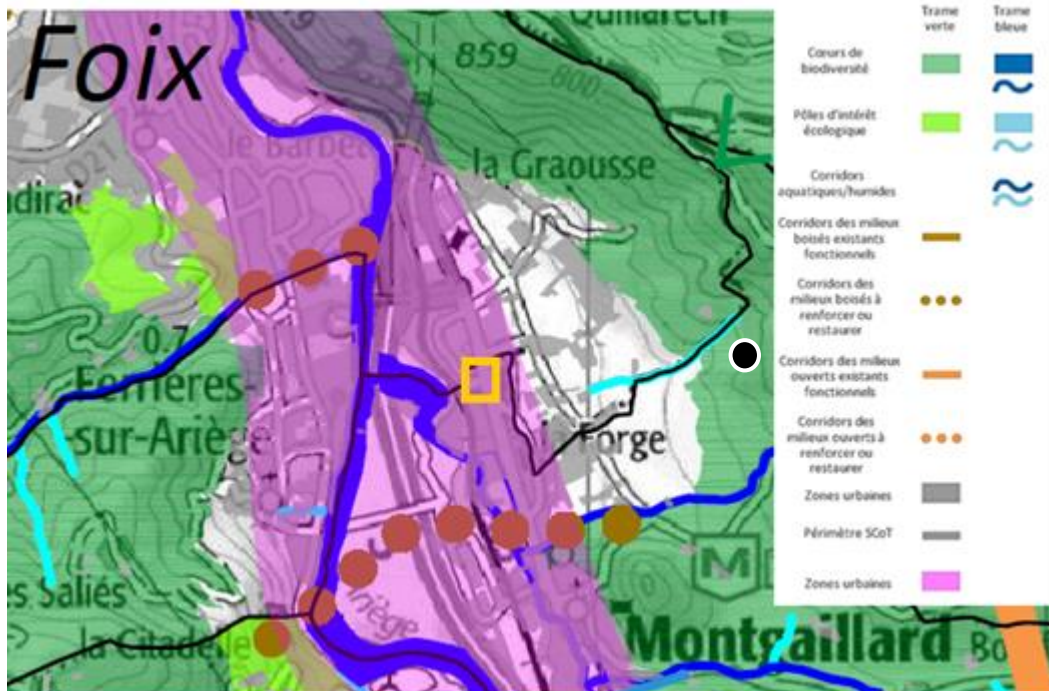
Seule la **ZNIEFF** de Type I Scios et Affluents (730030525) se situe à moins de 150 m du secteur mais la topographie et les obstacles existants (urbanisation existante, RD 117, voie ferrée) écartent tout risque d'atteinte au milieu aquatique.



Logiquement le secteur apparaît en « zone urbanisée » dans le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'ex-région Midi-Pyrénées** (SRCE, voir périmètre entouré en orange sur l'extrait ci-dessous) .



Il en est de même dans le document graphique du **SCOT de la vallée de l'Ariège** (voir périmètre entouré en orange sur l'extrait ci-dessous)



L'inventaire départemental des zones humides identifie des zones humides sur le territoire communal mais aucune ne concerne le secteur de la modification.

Le secteur de la modification est desservi par les réseaux publics et notamment par le **réseau public d'assainissement**.

Analyse des incidences :

La création d'un secteur UEc sur un secteur très majoritairement bâti situé en zone UB ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Du fait de cette localisation et de son environnement très urbain, la modification du PLU n'aura aucun impact sur la trame verte et bleue et l'environnement de la commune.

Paysage

Le secteur est d'ores et déjà urbanisé, le seul enjeu en matière de paysage est la préservation des deux cèdres situés sur la parcelle AA 236.

Analyse des incidences :

La modification du PLU devra assurer la préservation des cèdres.

Bâti

Le secteur se situe à plus de 500m des Forges de Pyrène inscrites aux Monuments Historiques depuis le 29/11/1993. Il n'y a aucune covisibilité entre les deux secteurs.

Analyse des incidences :

La modification du PLU n'aura pas d'incidence sur le monument historique

Risques naturels

La commune est couverte par un PPRn : le **plan de prévention des risques naturel « Ariège »** approuvé le 13 septembre 2010. Il couvre les risques inondation, inondation par lave torrentielle (torrent et talweg), inondation par ruissellement et coulée de boue et mouvement de terrain.

Le secteur concerné (entouré en orange sur l'extrait ci-dessous) par la modification se situe en dehors des zones d'aléas



La commune est concernée par :

- Aléa sismique : moyen
- Aléa mouvement de terrain dont argiles : faible

Analyse des incidences :

La modification du PLU n'aura pas d'incidence sur les risques naturels

MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU

En 2017, la Communauté d'Agglomération a défini une délimitation précise des zones d'activités relevant de sa compétence et notamment du Parc commercial de Peysales situé sur Foix et, pour une partie, sur Montgailhard. Lors de la révision du PLU de Montgailhard approuvée en 2021, ce secteur économique n'a pas été repris dans le zonage et a été classé par erreur en zone UB.

La modification du PLU de Montgailhard a donc pour objectif de délimiter, au sein de la zone UB, un secteur UEc (zone urbaine économique à destination de « Commerce et activités de service »). Dans ce secteur, les locaux d'activité économique d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits afin de ne pas concurrencer la centralité commerciale de Montgailhard.

Les modifications des pièces du PLU concernent donc le règlement écrit et graphique.

Zone UB : Zonage avant modification

La zone UB correspond aux zones d'urbanisation récentes, équipées et immédiatement constructibles. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain de type pavillonnaire, très majoritairement dédié à l'habitat.

Au nord, Montgailhard est limitrophe de Foix, et notamment de la zone d'activités de Peysales, les secteurs situés de part et d'autre de la Rue Nationale (RD 117) ont vu le développement ponctuel d'activités diverses, le plus souvent commerciales et de service.

Lors de la révision du PLU approuvée en 2021, La stratégie économique mise en place par la Communauté d'Agglomération visait à **stopper la dissémination d'activités** recevant une clientèle en zone UB pour les concentrer dans les centres-bourgs pour générer une revitalisation de ceux-ci. C'est pourquoi le règlement écrit interdit toutes nouvelles activités de commerces et services dans la zone Ub (voir extrait ci-dessous).

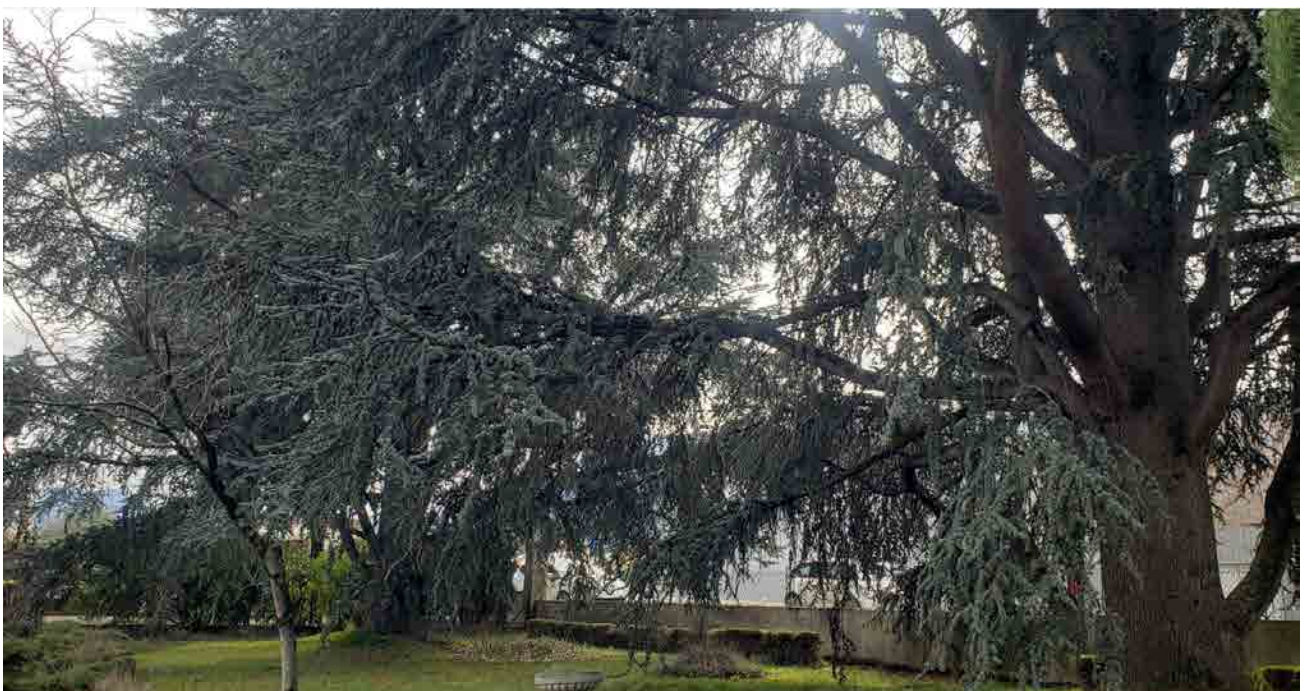
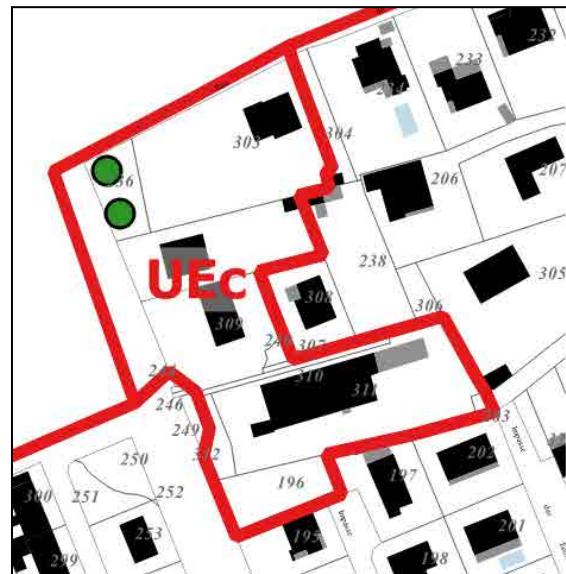
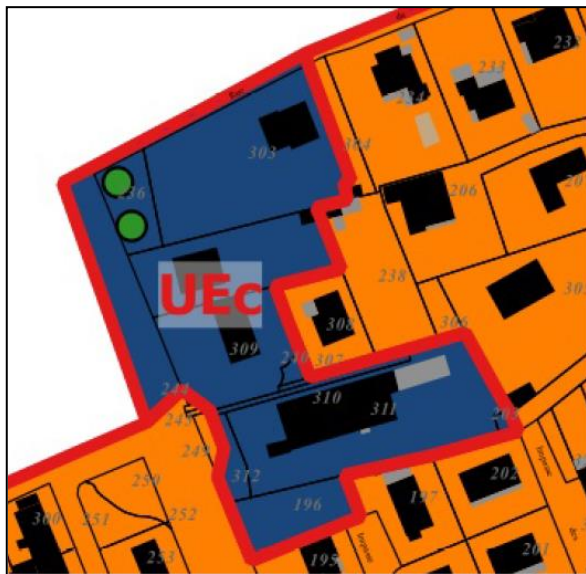


Lors de cette révision, le secteur relevant du périmètre du Parc commercial de Peysales a été « oublié » et maintenu en zone UB.

Secteur UEc : Zonage après modification (extrait)

Ce nouveau secteur permet de prendre en compte l'occupation actuelle des sols et d'apporter une certaine souplesse pour l'accueil de projets sur le territoire.

Le secteur UEc est créé pour une superficie de 6 466 m² (hors voirie départementale et communale) en réduction de la zone UB (en bleu sur l'extrait ci-dessous). Les 2 cèdres présents sur la parcelle AA236 sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme pour leurs grandes qualités paysagères et environnementales (ronds verts). Ces deux arbres remarquables situés en bord de RD, marquent fortement l'entrée de ville de Montgailhard.



Zone UE : Règlement écrit avant modification

Le règlement de la zone UE est inchangé sauf en ce qui concerne l'ajout du secteur UEc.

Zone UE : Règlement écrit après modification (extrait)

Le règlement de la zone UE est inchangé sauf en ce qui concerne l'ajout du secteur UEc. Les modifications apparaissent en rouge sur l'extrait du règlement ci-après.

ZONES URBAINES PRINCIPALEMENT DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Zones urbanisées et équipées, elles comprennent :

La zone UE correspond au secteur à vocation artisanale, de services et de bureaux. **Elle comprend un secteur UEc relevant du parc commercial intercommunal de Peysales.**

La zone UI correspond au secteur à vocation artisanale et industrielle

Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.

I – Destinations et sous destinations

1.1 Sont autorisés, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des

constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'exploitation principal ;

- **Dans la zone UE**, les constructions à usage d'artisanat, d'activités de service, et de bureaux ainsi que les activités liées à l'exploitation forestière ;
- **Dans le secteur UEc**, les constructions à usage de commerce et activités de service ainsi que les extensions et annexes des constructions existantes. Les changements de destination correspondant à la vocation du secteur sont également autorisés.
- **Dans la zone UI**, les constructions à usage d'artisanat et industriel ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles précisées au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions ou extensions à usage agricole et forestier ;
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées au paragraphe 1.1.
- **Dans la zone UE**, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- **Dans le secteur UEc**, les locaux d'activité économique d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits ainsi que les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour ce secteur ;
- **Dans la zone UI**, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU ;

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.1 Emprise au sol des constructions*

- **Zone UE** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.
- **Secteur UEc** :
 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.
 - La surface de plancher des locaux d'activité économique ne pourra pas être inférieure à 300 m²

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 mètres, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

- **Pour les constructions usage d'habitation ou de bureaux** quand elles ne sont pas intégrées au bâtiment à usage d'activité, la hauteur autorisée est limitée à excéder 6,5 mètres ;
- La hauteur **des annexes* des constructions à usage d'habitation** est limitée à 3,5 mètres.
- **Pour les constructions à usage d'activité**, la hauteur autorisée est limitée à 9 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère* ;
- **Dans le secteur UI**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

- **Zone UE** : L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimale de 7 mètres par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique, à l'exception des locaux de gardiennage qui pourront être implantés à l'alignement.
- **Secteur UEc** : L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique,

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UE :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2). Pour les dépôts de matériaux une marge d'isolement de 6 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation en limite séparative est possible pour l'édification de constructions jumelées d'un volume équivalent.

Secteur UEc : Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

En limite Ouest et Nord-Ouest du secteur UI, la construction en limite séparative de bâtiments est interdite depuis la zone inondable jusque à la limite de commune. Le long de ces limites, une zone non aedificandi de 15 mètres sera réservée à la réalisation éventuelle de dispositifs et de circulations périphériques.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques

innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

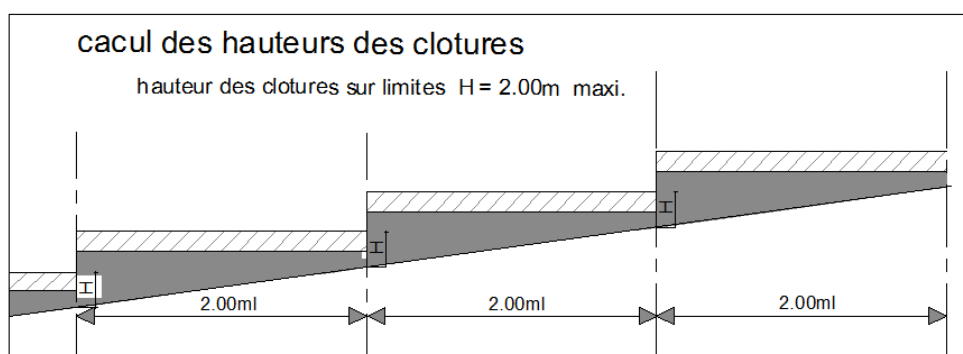
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures, avec une attention particulière portée du côté donnant sur l'espace public.
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre. Seuls seront autorisés les revêtements enduits, en bardages bois ou métalliques.

2.3 Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;

2.4 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2m ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 0,80 m de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



- Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les murs-bahut* sont interdits en limite directe (non séparés par une route) avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N)

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 20 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain ;
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019
- **Secteur UEc** : Les arbres repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme seront conservés dans l'état, entretenus, régénérés si besoin.

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction)**, 2 places de stationnement par logement ;
- **Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux**, 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. **Dans le secteur UEc, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;**
- **Pour les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher ;
- **Pour les autres constructions**, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.
- **Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues** sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur. **Pour les vélos, des supports de stationnements de type arceau en U inversé seront prévus sur l'unité foncière pour les salariés et visiteurs du site. La mise en place de stationnement vélo de type pince roue est interdite.**
- **Le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite** sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE PLU	SURFACAGE PLU 2021	SURFACE TOTALE PLU MODIFIE
UA	12,27 ha	12,27 ha
UB	76,49 ha	75,75 ha
AUa	2,17 ha	2,17 ha
AUb	2,34 ha	2,34 ha
SOUS-TOTAL HABITAT	93,27 ha	92,53 ha
Ueq	6,34 ha	1,3 ha
UE	2,7 ha	-
UEc	-	0,74 ha
UI	1,93 ha	-
UL	7,81 ha	0,88 ha
AUOL	3,08 ha	3,08 ha
SOUS-TOTAL EQUIPEMENT/ACTIVITÉS/TOURISME	21,86 ha	6 ha
A	25,16 ha	
A _n	29,99 ha	
A _{tvb}	299,57 ha	
N	50,21 ha	
	-	
N _{tvb}	282,35 ha	
SOUS-TOTAL ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	687,27 ha	

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_087A-AU



Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

L'agglo Foix-Varilhes

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Séance du 10 juillet 2024 à 18h30

2024/088 Aménagement-urbanisme / Avis sur la proposition de renouvellement de la zone d'aménagement différée de Malléon créée par arrêté préfectoral du 12 juillet 2018

Nombre de membres en exercice	Membres présents	Membres représentés	Votants	Votes		
				Pour	Contre	Abstention
70	39	13	52	52	0	0

Par suite d'une convocation en date du 4 juillet 2024 les membres composant le conseil de L'agglo Foix - Varilhes se sont réunis au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Thomas Fromentin

PRÉSENTS :

Jean-Claude Dupuy (Arabaux), Michel Peruga (Artix), Serge Derramond représenté par son suppléant Didier Bonnel (Baulou), Paul Cayrol (Bénac), Laurence Degraives représentée par sa suppléante Marie Claude Birebent (Brassac), Jean-Pierre Villeneuve (Burret), Denis Martinez (Calzan), Danielle Carrière (Cazaux), René-Bernard Authié représenté par sa suppléante Maria Puntil (Celles), Philippe Quainon (Cos), Raymond Fis (Coussa), Véronique Mangematin (Dalou), Marine Bordes (Foix), Elisabeth Clain (Foix), Thomas Fromentin (Foix), Monique Gonzales (Foix), Florence Rouch (Foix), Yves Marcerou (Gudas), Nathalie Rodriguez (Le Bosc), Jean-Claude Serres (L'Herm), Régis Lassus (Loubens), Colette Lagarde-Authié (Malléon), Sylvie Estrade (Montégut-Plantaurel), Michel Caux (Montgailhard), Daniel Besnard (Saint-Félix-de-Rieutort), Brigitte Fontaine (Saint-Jean-de-Verges), Jean-Louis Pujol représenté par sa suppléante Bénédicte Fournié (Saint-Martin-de-Caralp), Nathalie Maury (Saint-Paul-de-Jarrat), Véronique Rumeau (Saint-Pierre-de-Rivière), Jean-Claude Campourcy (Ségura), Alain Garnier (Serres-sur-Arget), Michel Audinos (Soula), Patrick Eychenne (Varilhes), Philippe Fabry (Varilhes), Jean-Paul Ferré (Vernajoul), Sylvie Berges (Verniolle), Annie Bouby (Verniolle), Didier Dupuy (Verniolle), Jean-François Spriet (Vira)

ABSENTS ET REPRESENTÉS :

Mina Achary (Foix) procuration à Monique Gonzales
Francis Authié (Foix) procuration à Colette Lagarde-Authié
Jean-François Gavelle (Foix) procuration à Elisabeth Clain
André Péchin (Foix) procuration à Florence Rouch
Pierre Ville (Ganac) procuration à Paul Cayrol
Francis Laguerre (Prayols) procuration à Thomas Fromentin
Anne Vilaplana (Rieux-de-Pelleport) procuration à Annie Bouby
Didier Blanleuil (Saint-Jean-de-Verges) procuration à Brigitte Fontaine
Michel Tartié (Saint-Paul-de-Jarrat) procuration à Nathalie Maury
Martine Esteban (Varilhes) procuration à Daniel Besnard
Nicole Mouchague (Varilhes) procuration à Philippe Fabry
Jacques Lucat (Ventenac) procuration à Jean-Claude Campourcy
Agnès Batsalle (Varilhes) procuration à Patrick Eychenne

ABSENTS :

Michel Mabillot (Crampagna), Paul Hoyer (Ferrières), Jean-Paul Alba (Foix), Jérôme Azéma (Foix), Lawrence Bories (Foix), Pascale Canal (Foix), Morgane Pommiès (Foix), Quentin Gascuel (Foix), Norbert Meler (Foix), Anne-Sophie Tribout (Foix), Denis Belard (Loubières), Aurélie Marc (Montgailhard), Françoise Fernandez (Montoulieu), Philippe Watremez (Pradières), Michel Authié (Rieux de Pelleport), Jean-Pierre Mirouze (Saint-Bauzeil), Julie Van Molle (Varilhes), Numen Munoz (Verniolle)

Le président ouvre la séance à 18h30

Monique Gonzales est élue secrétaire de séance.

2024/088**Aménagement-urbanisme / Avis sur la proposition de renouvellement de la zone d'aménagement différée de Malléon créée par arrêté préfectoral du 12 juillet 2018**

Rapporteur : Thomas Fromentin

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L212-1 et L212-2 ;

Vu l'article 136 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 12 juillet 2018 créant la zone d'aménagement différé de Malléon ;

Vu la délibération de la commune de Malléon du 17 juin 2024 proposant le renouvellement de la zone d'aménagement différé créée par arrêté préfectoral du 12 juillet 2018 ;

Considérant que depuis le 1^{er} juillet 2021, conformément à l'article 136 de la loi ALUR, L'agglomération Foix-Varilhes est compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la zone d'aménagement différée de Malléon (ZAD de Malléon) a été créée sur un périmètre regroupant deux secteurs :

- le secteur 1 en rive gauche du ruisseau de Malléon, sur une superficie de 28 352 m²
- le secteur 2 en rive droite du ruisseau de Malléon, sur une superficie de 8 984 m²

Considérant que la zone d'aménagement différée de Malléon (ZAD de Malléon) a été créée dans l'objectif de constituer des réserves foncières en vue de réaliser des actions d'aménagement multiples afin de permettre :

- la création d'aires de stationnement notamment au milieu du village où plusieurs maisons de rue n'ont pas d'espace privé pour le stationnement des véhicules ;
- la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ;
- la sauvegarde du patrimoine bâti et non bâti ;
- le développement des loisirs.

Considérant que la ZAD a été créée pour une période de six années renouvelables ;

Considérant que la commune de Malléon souhaite renouveler la ZAD pour six ans avec un périmètre inchangé, afin de poursuivre ces mêmes objectifs ;

Considérant que le préfet est compétent pour prononcer le renouvellement de la ZAD sur proposition de la commune et après avis de L'agglomération Foix-Varilhes ;

Considérant que le conseil municipal de Malléon a approuvé la proposition de renouvellement de la ZAD ;

Il est proposé au conseil communautaire de formuler son avis sur la proposition de renouvellement de la ZAD de Malléon, dont le dossier de justification et le périmètre figurent en annexes ;

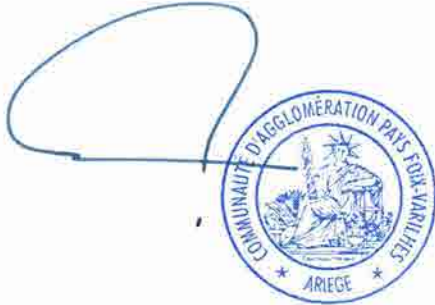
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ

Article unique : ÉMET un avis favorable à la proposition de renouvellement de la zone d'aménagement différé (ZAD) sur une partie du territoire de la commune de Malléon, désignant la commune de Malléon comme titulaire du droit de préemption, ayant la faculté d'exercer ce droit pendant une durée de six ans renouvelables à compter de la publication du futur arrêté préfectoral renouvelant la zone ;

Fait et délibéré, le 10 juillet 2024

Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, après dépôt en préfecture et publication ou notification aux dates figurant ci-contre.

Pour extrait conforme
Le président,
Thomas Fromentin



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de L'agglomération Foix-Varilhes. Un recours contentieux peut aussi être formé auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



Dossier de justification pour le renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé de MALLEON

Les Zones d'aménagement différé (ZAD), dont la création relève de la compétence de l'Etat, participent à l'action foncière intervenant dans le cadre de la préservation d'un aménagement cohérent dans un secteur. Elles permettent d'instaurer un droit de préemption sur une zone dont le titulaire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Ce droit constitue pour ses bénéficiaires un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général plus souple que l'expropriation.

La Commune de Malleon relève du Règlement National d'Urbanisme et ne dispose pas de droit de préemption urbain pour mettre en œuvre une politique dans le domaine du logement et des équipements collectifs.

Par délibération en date du 21 mai 2018, le Conseil Municipal de Malleon a décidé de solliciter le renouvellement de la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur les secteurs suivants :

SECTEUR 1 : Rive gauche du ruisseau de Malleon, partie principale du village (28 352 m2 de superficie).

SECTEUR 2 : Rive droite présentant des risques d'inondations (8 984 m2 de superficie) afin de réaliser des équipements collectifs compatibles avec cet aléa.

Par arrêté du 12 juillet 2018, Madame la Préfète de l'Ariège a créé la zone d'aménagement différé de Malleon.

La durée de la ZAD étant de six ans, le Conseil Municipal dans sa séance du 17 juin 2024 a décidé de demander son renouvellement.

L'objectif prioritaire de la commune de Malleon est de constituer des réserves foncières en vue de réaliser des actions d'aménagement multiples afin de permettre :

- La création d'aires de stationnement notamment au milieu du village où plusieurs maisons de rue n'ont pas d'espace privé pour le stationnement des véhicules.

- La mise en œuvre d'une politique de l'habitat.
- La sauvegarde du patrimoine bâti et non bâti.
- Le développement des loisirs.

La Commune de MALLEON demande le renouvellement de la zone d'aménagement différé créée par arrêté préfectoral du 12 juillet 2018 pour les secteurs 1 et 2 comme définis sur le plan annexé à la présente note justificative.

La Commune de MALLEON sera désignée comme titulaire du droit de préemption.

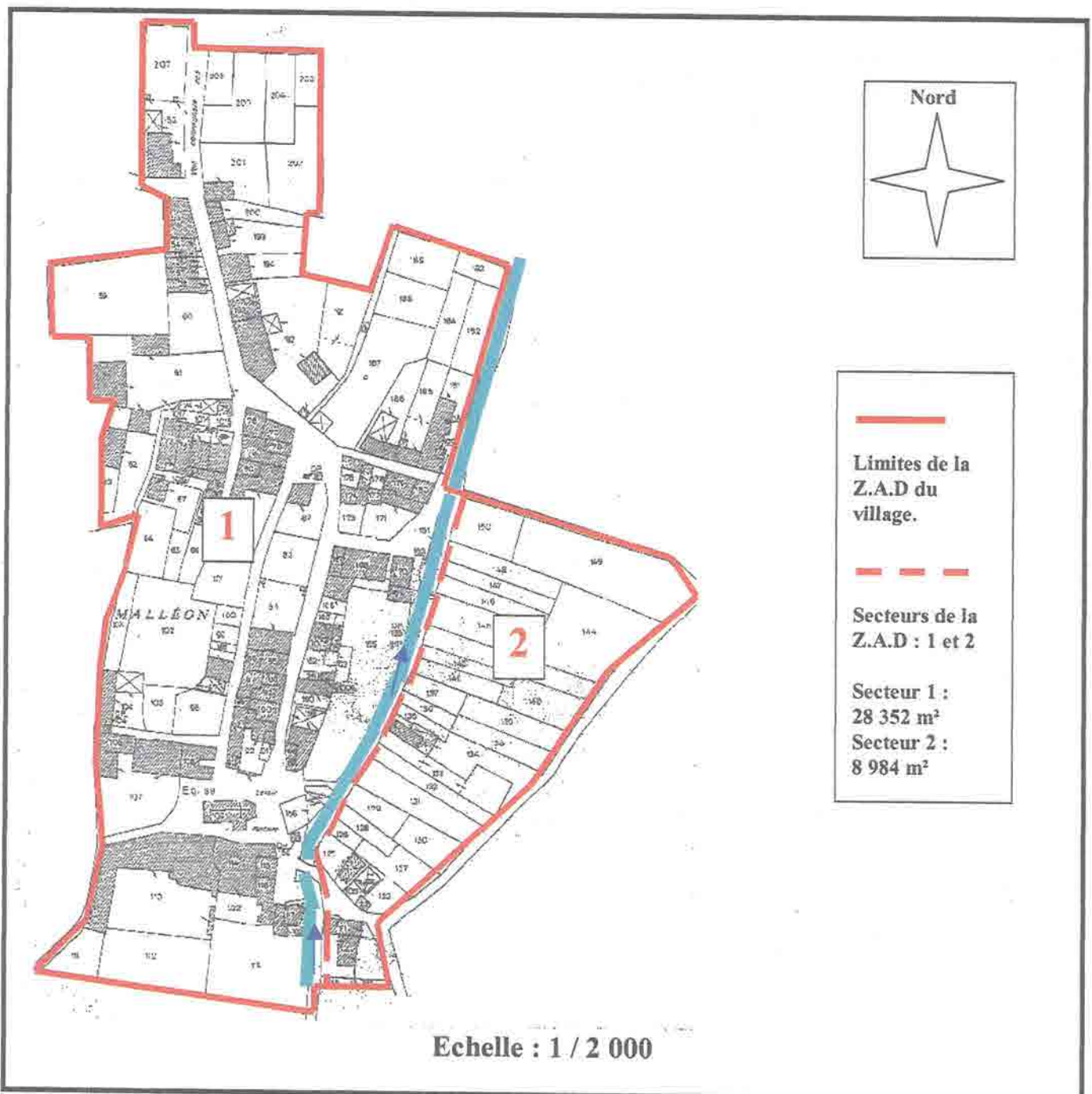
DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE MALLEON

zone d'aménagement différé

Lieu-dit « Malléon - village »

PLAN PARCELLAIRE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

L'agglo Foix-Varilhes

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Séance du 10 juillet 2024 à 18h30

2024/089 Aménagement-urbanisme / Arrêt d'un site patrimonial remarquable (SPR) sur la commune de Foix

Nombre de membres en exercice	Membres présents	Membres représentés	Votants	Votes		
				Pour	Contre	Abstention
70	39	13	52	52	0	0

Par suite d'une convocation en date du 4 juillet 2024 les membres composant le conseil de L'agglo Foix - Varilhes se sont réunis au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Thomas Fromentin

PRÉSENTS :

Jean-Claude Dupuy (Arabaux), Michel Peruga (Artix), Serge Derramond représenté par son suppléant Didier Bonnel (Baulou), Paul Cayrol (Bénac), Laurence Degraives représentée par sa suppléante Marie Claude Birebent (Brassac), Jean-Pierre Villeneuve (Burret), Denis Martinez (Calzan), Danielle Carrière (Cazaux), René-Bernard Authié représenté par sa suppléante Maria Puntill (Celles), Philippe Quainon (Cos), Raymond Fis (Cousa), Véronique Mangematin (Dalou), Marine Bordes (Foix), Elisabeth Clain (Foix), Thomas Fromentin (Foix), Monique Gonzales (Foix), Florence Rouch (Foix), Yves Marcerou (Gudas), Nathalie Rodriguez (Le Bosc), Jean-Claude Serres (L'Herm), Régis Lassus (Loubens), Colette Lagarde-Authié (Malléon), Sylvie Estrade (Montégut-Plantaurel), Michel Caux (Montgailhard), Daniel Besnard (Saint-Félix-de-Rieutort), Brigitte Fontaine (Saint-Jean-de-Verges), Jean-Louis Pujol représenté par sa suppléante Bénédicte Fournié (Saint-Martin-de-Caralp), Nathalie Maury (Saint-Paul-de-Jarrat), Véronique Rumeau (Saint-Pierre-de-Rivière), Jean-Claude Campourcy (Ségura), Alain Garnier (Serres-sur-Arget), Michel Audinos (Soula), Patrick Eychenne (Varilhes), Philippe Fabry (Varilhes), Jean-Paul Ferré (Vernajoul), Sylvie Berges (Verniolle), Annie Bouby (Verniolle), Didier Dupuy (Verniolle), Jean-François Spriet (Vira)

ABSENTS ET REPRESENTÉS :

Mina Achary (Foix) procuration à Monique Gonzales
Francis Authié (Foix) procuration à Colette Lagarde-Authié
Jean-François Gavelle (Foix) procuration à Elisabeth Clain
André Péchin (Foix) procuration à Florence Rouch
Pierre Ville (Ganac) procuration à Paul Cayrol
Francis Laguerre (Prayols) procuration à Thomas Fromentin
Anne Vilaplana (Rieux-de-Pelleport) procuration à Annie Bouby
Didier Blanleuil (Saint-Jean-de-Verges) procuration à Brigitte Fontaine
Michel Tartié (Saint-Paul-de-Jarrat) procuration à Nathalie Maury
Martine Esteban (Varilhes) procuration à Daniel Besnard
Nicole Mouchague (Varilhes) procuration à Philippe Fabry
Jacques Lucat (Ventenac) procuration à Jean-Claude Campourcy
Agnès Batsalle (Varilhes) procuration à Patrick Eychenne

ABSENTS :

Michel Mabillet (Crampagna), Paul Hoyer (Ferrières), Jean-Paul Alba (Foix), Jérôme Azéma (Foix), Lawrence Bories (Foix), Pascale Canal (Foix), Morgane Pomiès (Foix), Quentin Gascuel (Foix), Norbert Meler (Foix), Anne-Sophie Tribout (Foix), Denis Belard (Loubières), Aurélie Marc (Montgailhard), Françoise Fernandez (Montoulieu), Philippe Watremez (Pradières), Michel Authié (Rieux de Pelleport), Jean-Pierre Mirouze (Saint-Bauzeil), Julie Van Molle (Varilhes), Numen Munoz (Verniolle)

Le président ouvre la séance à 18h30

Monique Gonzales est élue secrétaire de séance.

2024/089

Aménagement-urbanisme / Arrêt d'un site patrimonial remarquable (SPR) sur la commune de Foix

Rapporteur : Thomas Fromentin

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine, et notamment ses articles L 631-1 et suivants ;

Vu les statuts de L'agglo Foix-Varilhes ;

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 23 février 2022 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2022 approuvant le lancement d'une étude préalable à la définition d'un périmètre de SPR sur la commune de Foix ;

Vu la délibération du conseil municipal de Foix du 1^{er} juillet 2024 émettant un avis favorable à la proposition de périmètre de SPR ;

Vu la délibération du conseil municipal de Foix du 1^{er} juillet 2024 émettant un avis favorable à la proposition de périmètre de périmètre délimité des abords (PDA) ;






Considérant que les SPR visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public, et que la procédure consiste en la définition d'un périmètre dans un premier temps, puis à la mise en place d'un ou plusieurs outils de gestion, dans un deuxième temps ;

Considérant que l'étude préalable à la définition d'un périmètre de SPR sur la commune de Foix a été menée dans le cadre d'un travail concerté entre L'agglo Foix-Varilhes, la mairie de Foix, l'Udap de l'Ariège et la Drac Occitanie ;

Considérant que les propositions ont été présentées à l'inspectrice des patrimoines du ministère de la Culture lors de sa visite du 29 février 2024 ;

Considérant le dossier d'étude préalable à la définition d'un périmètre de SPR sur la commune de Foix, réalisé par l'Atelier Lavigne et Guillaume Duhamel ;

Considérant que le périmètre proposé intègre, dans un ensemble architectural, urbain et paysager cohérent autour des monuments historiques :

-  La ville ancienne dans ses murs et les allées XIX^e en transition avec les extensions de la ville au sud.
-  Les trois faubourgs historiques.
-  Les premières extensions au sud qui accueillent les principaux édifices publics construits hors les murs.
-  Le rebord du plateau au sud-ouest qui ferme le regard depuis le centre-ville.
-  Le versant (Pech Saint-Sauveur) face au château où les enjeux de gestion sont les plus cruciaux.

Considérant qu'une étude de définition d'un PDA a été menée en lien avec la démarche de création du SPR ;

Considérant que les PDA visent à recentrer la protection sur les secteurs qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent, susceptible de contribuer à leur conservation et à leur mise en valeur, en lieu et place du rayon de 500 mètres ;

Considérant que la protection au titre des abords est suspendue au sein d'un périmètre de SPR ;

Considérant que la proposition de PDA s'appuie en intégralité sur la délimitation du SPR, dans un souci de cohérence dans la gestion des enjeux patrimoniaux et de clarté vis-à-vis des administrés ;

Considérant que pour faire suite à la phase d'études le conseil communautaire est invité à arrêter la proposition de SPR telle qu'annexée ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ

Article 1 : ARRÊTE le projet de site patrimonial remarquable sur la commune Foix, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 2 : AUTORISE le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 3 : DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de L'agglomération Foix-Varilhes et en mairie de Foix. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de L'agglomération Foix-Varilhes et transmise au préfet de l'Ariège.

Fait et délibéré, le 10 juillet 2024

Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, après dépôt en préfecture et publication ou notification aux dates figurant ci-contre.

Pour extrait conforme
Le président,
Thomas Fromentin



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de L'agglomération Foix-Varilhes. Un recours contentieux peut aussi être formé auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



Foix (09)

Rapport de Présentation

Délimitation du Site Patrimonial Remarquable
(SPR) de Foix

Juin 2024



Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024



ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE

Sommaire

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



Préambule	05	Chapitre 4 - Valeur patrimoniale du site et de la ville	27
Chapitre 1 – La présentation générale du territoire	07	<ol style="list-style-type: none">1. Le site « un verrou », dans la vallée de l’Ariège2. La ville ancienne et le château3. Un grand projet d’ouverture de la ville et d’embellissement, les allées de Villotte4. Les quartiers au sud, une nouvelle trame urbaine, les villas, parcs et jardins5. Les faubourgs, installés sur les chemins6. Le plateau qui domine la ville7. Les versants, écrins paysagers de la ville et du château8. Les enjeux archéologiques et historiques9. Les enjeux sur les intérieurs des immeubles10. Spatialisation synthétique des enjeux patrimoniaux	
<ol style="list-style-type: none">1. Situation géographique2. Données générales INSEE3. Données générales sur la commune			
Chapitre 2 - Objectifs de la collectivité et actions de valorisation	11	Chapitre 5 - Les orientations et propositions de délimitation	49
<ol style="list-style-type: none">1. Les autres projets de revalorisation engagés2. Les objectifs de la collectivité		<ol style="list-style-type: none">1. La délimitation proposée2. La délimitation proposée et les périmètres des abords3. La délimitation proposée et le périmètre délimités des abords4. Les outils de gestion proposés	
Chapitre 3 - Les protections et documents de gestion	19	Chapitre 6 - L’engagement de la collectivité, la démarche de concertation	55
<ol style="list-style-type: none">1. Le patrimoine protégé2. L’articulation indispensable avec les documents d’urbanisme3. La prise en compte du projet d’inscription du bien en série transnational4. Un bilan de l’étude préalable de l’AVAP et autres études5. L’articulation avec les autres dispositifs		<ol style="list-style-type: none">1. Les actions de communication et de concertation mise en place	

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024



ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE

Préambule

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



Définis dans la Loi LCAP de 2016, sont classés au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

L'objectif de cette étude est ainsi de proposer une **délimitation pour un Site Patrimonial Remarquable de la commune de Foix**. Les enjeux patrimoniaux à identifier s'attachent à définir l'identité fuxéenne de son point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.

L'étude conclut également par la **proposition d'orientation pour un ou des documents de gestion** : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) par défaut et Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) le cas échéant.

Au-delà du récolement des nombreuses données disponibles et des études déjà réalisées pour des documents de gestion comme notamment l'étude préalable de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) non aboutie, le travail de diagnostic et d'orientations a été nourri par un large travail de terrain réalisé par l'équipe chargée de l'étude mais également complété de parcours réguliers avec le comité technique de suivi associant les élus des collectivités (commune et intercommunalité), leurs services et les services de l'Etat (UDAP, DRAC et DDT).



Vue du château et de l'abbaye Saint-Volusien de Foix. Gravure Fi14. Archives départementales de l'Ariège/musée du château de Foix.

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024



ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE

Chapitre 1 : La présentation générale du territoire

Chapitre 1 : La présentation générale du territoire

1. Situation géographique

Une préfecture, pôle urbain des Pyrénées ariégeoises

La ville de Foix, localisée dans le département de l'Ariège, en région Occitanie, est la préfecture du département.

Foix se situe à 83 km au sud de Toulouse, sur la route nationale 20 entre Pamiers et la principauté d'Andorre et sur la route départementale 117 entre Perpignan et Saint-Girons.

Implantée à l'entrée de la haute vallée de l'Ariège, l'agglomération et la ville constituent une interface urbaine entre les vallées et un piémont plutôt rural.

Quelques chiffres (source IGN, INSEE)

- La commune a une superficie de 1932 ha
- Altitude moyenne 525m
- 9 215 habitants (2020), pour une aire urbaine de 12 351 habitants.
- Nombre de ménages : 4 964 (2020)
- Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 6 368 en 2020.
- Ces logements sont composés de 4 964 résidences principales (78 % des logements), 472 résidences secondaires ou occasionnelles (8 % des logements) ainsi que de 931 logements vacants (14,6 % des logements).



Foix en France. Source : IGN.

Chapitre 1 : La présentation générale du territoire

2. Données générales sur la commune

La ville de Foix est à la fois :

- **Un pôle de services et d'équipement**

Préfecture, pôle universitaire secondaire et supérieur, et pôle de santé à l'échelle des Pyrénées ariégeoises et de la Haute Ariège.

- **Un bassin d'emploi**

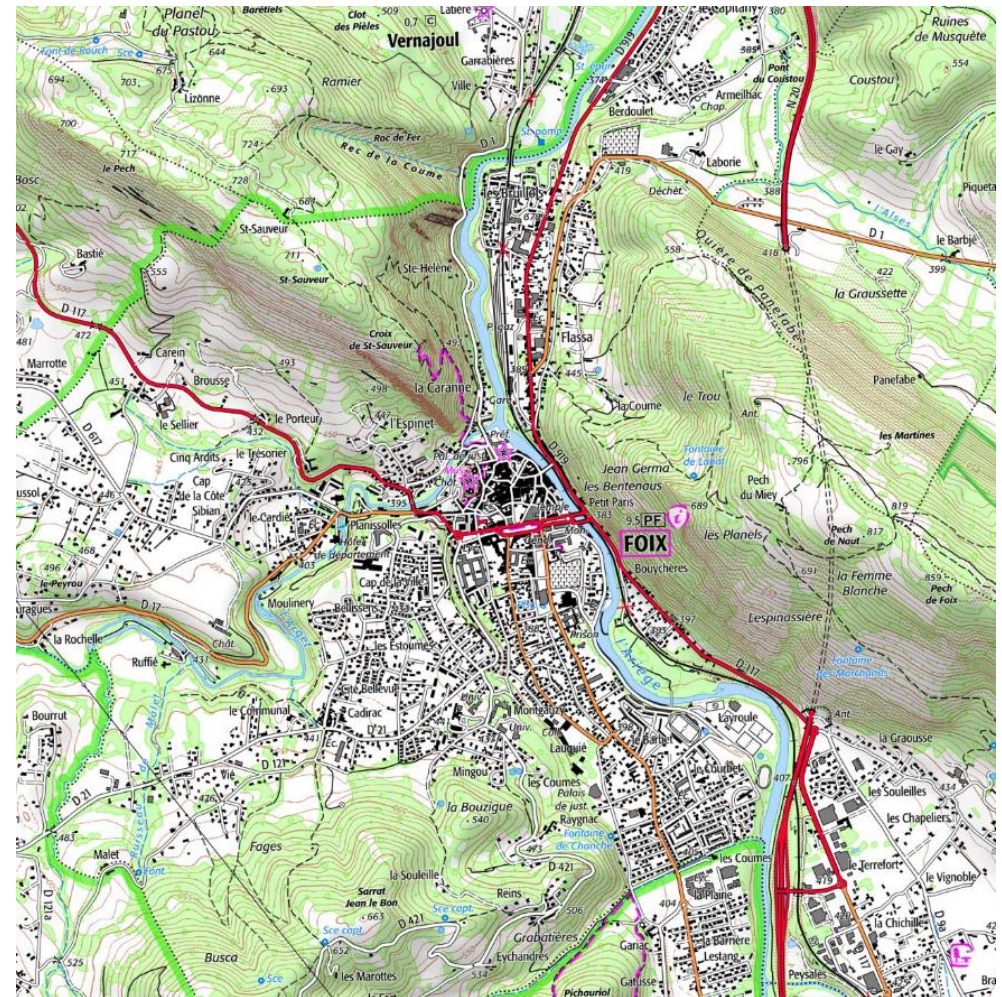
Centré autour de l'emploi public (58% des emplois), du commerce et du tourisme (37% des emplois).

- **Un pôle commercial**

Desservant les Hautes Vallées et le sud de l'Ariège avec 455 commerces.

- **Un pôle touristique**

Point de passage obligatoire pour les visiteurs des vallées de la Haute Ariège, avec son château emblématique qui attire plus de 100.000 visiteurs par an.



La commune de Foix, Source : IGN.

Chapitre 1 : La présentation générale du territoire

2. Données générales sur la commune

Une ville historique, commerciale et touristique

Le développement de la ville de Foix est intimement lié à son emplacement stratégique, siège du château des comtes de Foix. Verrou stratégique hier, la ville est aujourd'hui le passage obligé des habitants des vallées allant vers le piémont, comme les visiteurs de celles-ci.

Ces caractéristiques et son château remarquable en font une ville commerciale et touristique attractive. L'enjeu est donc de concilier ces deux aspects du territoire : une ville historique et touristique, et une ville pour les habitants et usagers du territoire.

A ce titre, plusieurs actions et dispositifs de valorisation du centre-ville ont été mis en place :

- Action cœur de ville (2018-2022/2023-2026),
- ANRU, jusqu'en 2026,
- Convention ORT valant OPAH-RU (2016-2021 / 2021-2026),
- Programme local de l'habitat approuvé en décembre 2019,
- OPAHR Uen2016-2021,
- Diagnostic de qualité « Grand Site » Occitanie,
- Etude sur les traverses du centre-ville,
- Requalification d'espaces publics et aménagement de liaisons-douces (places, liaison gare-centre-ville, etc.),
- Stratégie commerciale visant à conforter la centralité et à maintenir l'équilibre entre centre-ville et périphérie.



Le château surplombant la ville. Source : Atelier Lavigne.

Plusieurs enjeux sont identifiés :

- **Concilier les activités commerciales et touristiques avec la qualité souhaitée d'un centre-ville patrimonial** (qualité des devantures, des enseignes, des façades, des espaces publics) pour capter le flux touristique du château pour la visite du centre-ville et de ses abords
- **Créer un centre attractif pour les habitants** (qualité de l'habitat et des logements, qualité des espaces publics...).

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



Chapitre 2 : Objectifs de la collectivité et actions de valorisation

Chapitre 2 : Objectifs de la collectivité et valorisation

1. Les objectifs de la collectivité

Malgré une richesse patrimoniale reconnue et protégée (4 monuments historiques et 4 sites inscrits), la ville de Foix ne dispose pas d'outils de protection et de gestion patrimoniale à ce jour.

La mise en valeur du patrimoine est portée au fil des mandats par la ville, l'agglomération et le département : plusieurs projets ont porté sur la restauration de l'abbatiale Saint-Volusien, la valorisation muséographique du château de Foix, la création d'un centre universitaire, la restauration de la Halle aux grains, les aménagements des espaces publics...

Les élus de la commune et de l'agglomération Foix-Varilhes ont souhaité engager une démarche de SPR afin d'établir un périmètre de protection cohérent avec les enjeux patrimoniaux de la ville définis par son écrin paysager, sa trame urbaine particulière issue d'une longue histoire, ses espaces publics et sa typologie architecturale.

La municipalité avait engagé en 2016 une réflexion pour la mise en œuvre d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Un diagnostic avait été produit, resté sans suite.

En termes de planification urbaine, depuis le 1er juillet 2021, l'agglomération Foix-Varilhes est compétente en matière d'élaboration de plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. La révision du PLU communal a été approuvée en octobre 2022. Un PLUi-H est en cours d'élaboration. En concertation et collaboration avec la commune, c'est l'intercommunalité qui porte la démarche du Site patrimonial remarquable.



Source : Atelier Lavigne.

Chapitre 2 : Objectifs de la collectivité et actions de valorisation
























2. Les autres projets de revalorisation engagés

La charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises

La charte du PNR est en cours de révision, il est prévu l'intégration de la ville de Foix qui a aujourd'hui le statut de ville-porte du PNR.

Adoptée dans sa première version en 2008, la charte du parc est en cours de révision pour une mise en vigueur en 2025-2040. Cette révision est l'occasion d'affirmer des orientations cohérentes avec le projet de SPR :

- Confirmer les paysages comme atout principal des Pyrénées Ariégeoises
- Favoriser les formes architecturales adaptées au contexte local et aux enjeux du changement climatique
- Préserver et valoriser les patrimoines

RÉFÉRENCE AU PLAN DE PARC	
 centralité à conforter	 silhouette bâtie - cohérence architecturale à maintenir
 espace prioritaire de reconquête culturelle	 en balcon
 milieu ouvert (lande, pâturage) : zone à vocation pastorale	 remarquable
 zone d'attention prioritaire où l'affichage et la publicité sont à améliorer	 village-rue
 coupure d'urbanisation à maintenir	 castal
 frange urbaine à requalifier	 vallée
 zone d'extension urbaine à maîtriser	 en crête
Paysage remarquable et emblématique à préserver	
 site classé ou site inscrit	 observatoire photographique du paysage
 site à reconnaître ou à valoriser	 "porte" d'entrée à qualifier
 horizon structurant - ligne de crête structurante pour le paysage, à préserver	
 point de vue remarquable à préserver	
 route « paysage » : axe routier ayant un intérêt paysager	
 col accessible	
 secteur à toits d'ardoise ou de lauze à restaurer, maintenir et/ou valoriser	
	+ ENCART : unités paysagères



Source : Projet de charte du Parc

- Une dynamique de territoire cohérente avec les objectifs du SPR qu'il pourra relayer à l'échelle du cœur de ville

Chapitre 2 : Objectifs de la collectivité et valorisation des actions de

2. Les autres projets de revalorisation engagés

Le Contrat « Action cœur de ville »

Un programme d'actions fort est centré sur le secteur à forts enjeux patrimoniaux. Pour cela, un périmètre a été défini sur le centre-ville historique, avec la mise en œuvre de plusieurs actions :

- Réhabilitation et création de logements dans du bâti ancien,
- Valorisation du linéaire commercial,
- Aménagement des espaces publics du centre-ville,
- Mise en place des séquences piétonnes et de mobilités douces du centre ancien aux différentes centralités (gare, zones commerciales),
- Opération façade,
- Mise en place d'une OPAH-RU en 2016-2021,
- Création d'une résidence autonomie en secteur SPR.

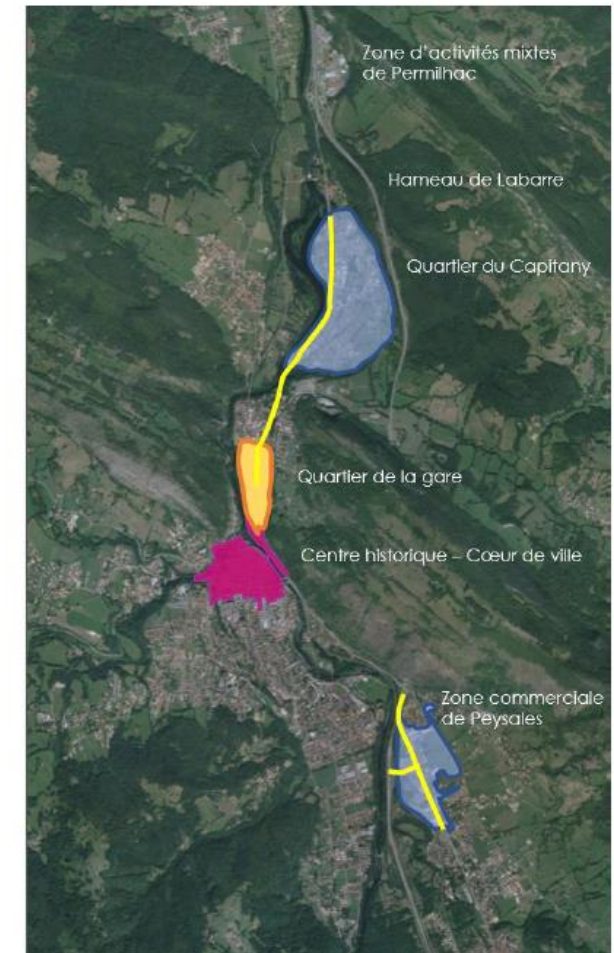
➤ Le SPR et son document de gestion, constitueront un outil réglementaire et patrimonial « cadre » de cette politique de revitalisation sur le centre historique

Périmètres d'intervention – FOIX Action cœur de ville 2023-2026

Périmètres d'intervention – FOIX Action cœur de ville 2023-2026

- Enjeux quartier du Capitany**
- Requalification de la traverse
 - Mobilités douces – connexion avec le centre-ville
 - Densification économique
- Enjeux quartier de la gare**
- Requalification de la traverse
 - Maîtrise du développement économique
 - Mobilités douces – connexion avec le centre-ville
- Enjeux zone commerciale de Peysales**
- Restructuration de la zone
 - Requalification de la traverse
 - Intégration paysagère
 - Mobilités douces – connexion avec le centre-ville

- Linéaire entrée de ville
- Périmètre d'ORT Centre-ville
- Périmètre Entrée de ville
- Périmètre Quartier de la gare



Source : dossier de l'Action cœur de ville

Chapitre 2 : Objectifs de la collectivité et valorisation actions de

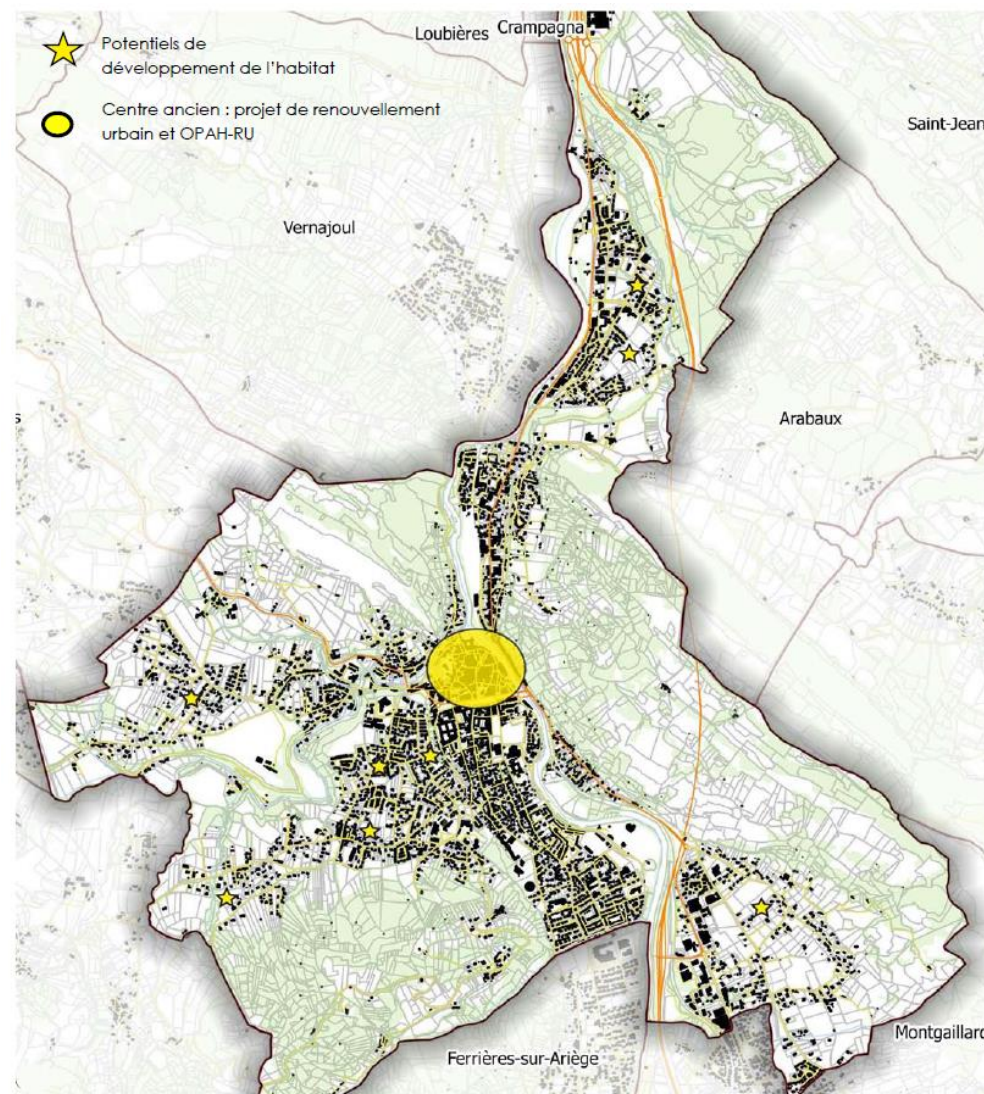
2. Les autres projets de revalorisation engagés

Le programme local de l'Habitat 2020-2025

L'étude réalisée par l'agglomération Foix-Varilhes et l'aire métropolitaine, identifie les priorités sur le centre ancien de Foix par la mise en place d'un projet de renouvellement urbain et l'OPAH-RU en 2016-2021.

Elle propose aussi deux axes de travail :

- Au niveau du centre-ville intra-muros, la nécessité de diversifier les typologies pour accueillir les ménages familiaux (grands logements),
- La volonté de réhabiliter le bâti ancien et de mobiliser le bâti vacant, important dans le centre-ville.



Source : programme local de l'habitat, Communauté d'agglomération de Foix-Varilhes

- Le document de gestion du SPR devra répondre aux enjeux d'habitabilité du centre ancien (amélioration thermique du bâti, adaptation des types, espaces extérieurs, qualités des cœurs d'îlots...).

Chapitre 2 : Objectifs de la collectivité et actions de valorisation

2. Les autres projets de revalorisation engagés

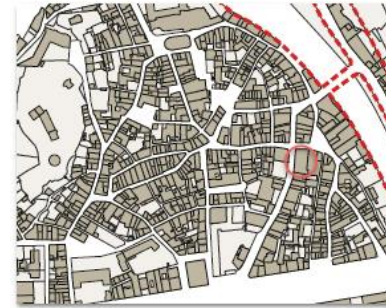
Etude pré-opérationnelle pour la mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat privé

Le bilan des actions réalisées par l'OPAH-RU de 2016-2021 sur la commune, fait état d'un dispositif efficace mais d'une majorité de dossiers traités hors centre-ville.

Dans le plan d'actions à venir l'objectif est de « réinvestir les centres anciens ». Pour exemple, plusieurs projets sont en cours de traitement sur de l'habitat du centre de Foix. Les dossiers contiennent des informations et notamment des relevés des intérieurs et travaux d'aménagements envisagés.

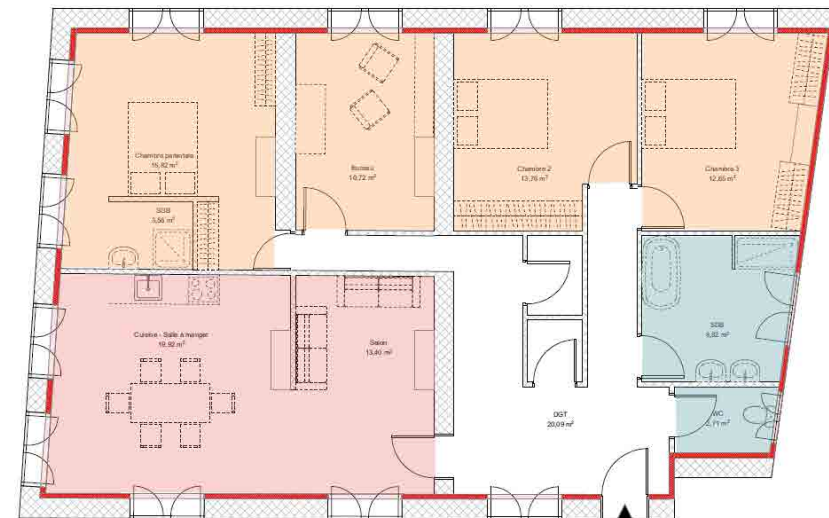
- Le document de gestion du SPR constituera le cadre des futurs projets en permettant leur mise en œuvre dans un contexte patrimonial préservé.

REPÉRAGE



② UN DOSSIER EN COPROPRIÉTÉ EN CENTRE ANCIEN DE FOIX

PLAN PROJETS



PLAN



Source : Etude pré-opérationnelle pour la mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat privé

Chapitre 2 : Objectifs de la collectivité et valorisation

2. Les autres projets de revalorisation engagés

Projet de requalification des traverses d'agglomération

L'étude du CAUE 09 réalisée en 2019 a mis en avant plusieurs axes de projet et de réflexion qui ont déjà été transcrits dans des projets d'espaces publics :

- Volonté de favoriser les mobilités douces et l'intermodalité,
- Création de pôle multimodaux et de zone de stationnement denses,
- Création de liaisons douces continues entre les différentes centralités de la commune (pôles commerciaux, centre-ville, liaison douce gare-centre-ville,
- Projet déjà réalisé au niveau du pont-vieux.

D'autres projets en cours

Deux projets sont en cours de réflexion sur le Champ de Mars, place au sud des allées de Villote :

- La requalification de la friche « Denamiel » pour favoriser l'installation d'une pharmacie et d'un pôle médical en plein centre-ville,
- Le projet de cinéma.



Projet de desserte du parking de la vigne depuis l'Hippodrome

Projet de requalification de la Rue Delcassé

Extrait du *Projet de requalification des traverses d'agglomération*
Source : CAUE 09

- Le document de gestion SPR pourra poser des règles quant à la réhabilitation des espaces publics : identification des motifs (venelles, rues, placettes, places, mails...) et principes de composition à respecter.

Chapitre 2 : Objectifs de la collectivité et valorisation

2. Les autres projets de revalorisation engagés

Diagnostic de qualité « Grand Site », château de Foix

Le document de synthèse « Grand site » du 17 aout 2018 propose un certain nombre de recommandations afin d'améliorer le parcours d'approche du château de Foix :

- Recommandations sur l'accès aux châteaux et la mise en place de liaisons balisées entre les poches de stationnement et le château
- Recommandation sur la mise en place de pistes cyclables et de connexions piétonnes continues
- Valorisation des espaces publics aux abords du château.

- Le document de gestion du SPR devra prendre en compte les enjeux d'aménagement des espaces publics des abords du château cohérents avec l'identité du centre-ville (motifs tracés, choix des matériaux, végétalisation, mise en valeur des vues vers le château, qualité des parcours...)



GRAND SITE MIDI-PYRENEES COLLECTION ARIEGE

FOIX



Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



Chapitre 3 : Protections et documents de gestion

Chapitre 3 : Protections et documents de gestion

1. Le patrimoine protégé

Au titre du code du patrimoine, la commune de Foix compte les monuments historiques suivants :

Monuments classés :

Château des comtes de Foix (1)

Classement par liste en 1840

Eglise Saint-Volusien (2)

Classement par arrêté du 30 juillet 1964

Immeuble : Porte Renaissance et son vantail (3)

Classement par arrêté du 18 août 1926

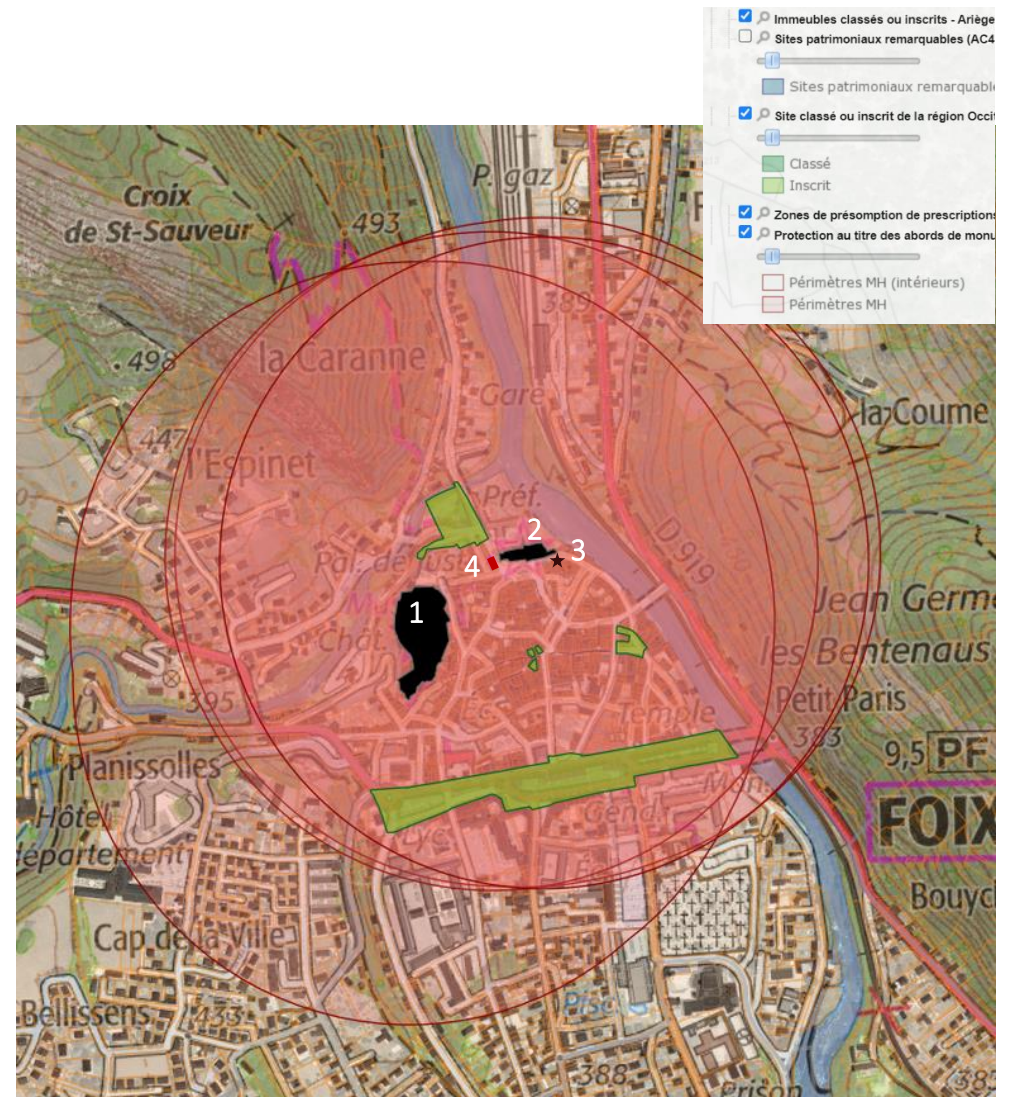
Monuments inscrits :

Immeuble dit maison des Cariatides (4)

Inscription par arrêté du 17 septembre 2015

Au titre du code de l'environnement, on peut également noter les sites inscrits suivants datant de la seconde guerre mondiale (39-45). Cette disposition ancienne portée sur des édifices ou des places, témoigne d'une volonté de protéger des édifices et espaces publics remarquables.

- **Square de l'Arget** et ses abords, 13/11/1942
- **Rue de la Bistour**: anciennes maisons (façades, élévations, toitures) 09/12/1942
- **Allées Villote** : sol et plantations 30/03/1943
- **Place et fontaine de Mercadal** (place Duthil) 07/01/1944



Monuments classés et inscrits et leurs abords, et sites inscrits de Foix.

Source : Atlas du patrimoine.

Chapitre 3 : Protections et documents de gestion

2. L'articulation indispensable avec les documents d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Foix, approuvé en 2003, révisé en 2022

La majorité du centre-ville et des secteurs patrimoniaux sont situés en zone UA (intra-muros et extension) ou UAa (faubourgs) avec des prescriptions urbaines spécifiques. Le château de Foix fait l'objet d'une zone particulière Ns (zone naturelle dédiée aux activités touristiques et culturelle). Des linéaires commerciaux sont identifiés sur le plan afin de soutenir la requalification du centre-ville patrimonial et le commerce lié.

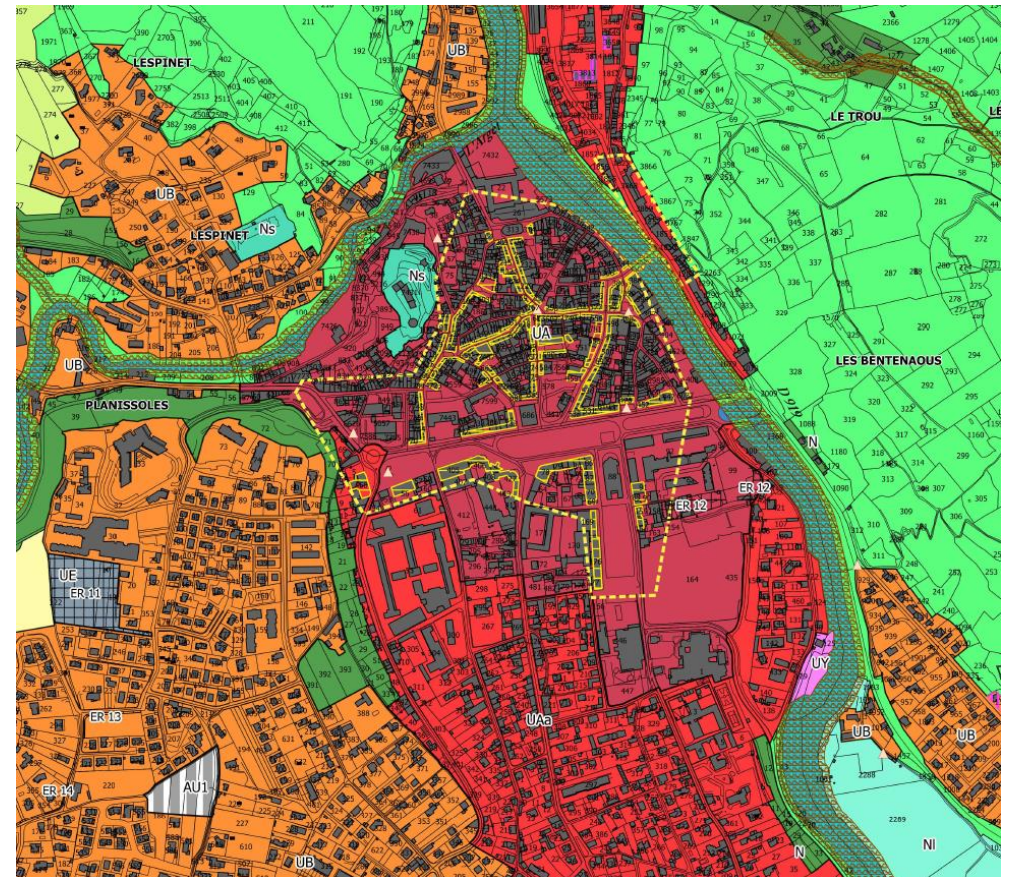
Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est en cohérence avec le SPR, en particulier à travers ces axes :

- Préserver le cadre paysager
- Protéger le petit patrimoine
- Revitaliser l'attractivité du centre-ville
- Favoriser le remembrement des RDC
- Développer l'activité touristique autour d'une approche patrimoniale

Le plan local d'urbanisme et d'habitat intercommunal -PLUi H, en cours d'élaboration

L'élaboration du PLUi-h est en cours sur les 42 communes de l'agglomération. le PADD est en cours de finalisation. L'objectif reste d'approuver le document dans le mandat (1er trimestre 2026).

Le PLUi tient lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H), afin d'harmoniser les politiques de l'habitat et de l'urbanisme qui sont étroitement liées, et de garantir équilibre territorial et mixité sociale.



Extrait du zonage sur le centre-ville. Source : PLU, ville de Foix

Chapitre 3 : Protections et documents de gestion

3. Le plan de prévention des risques naturels (PPRN)

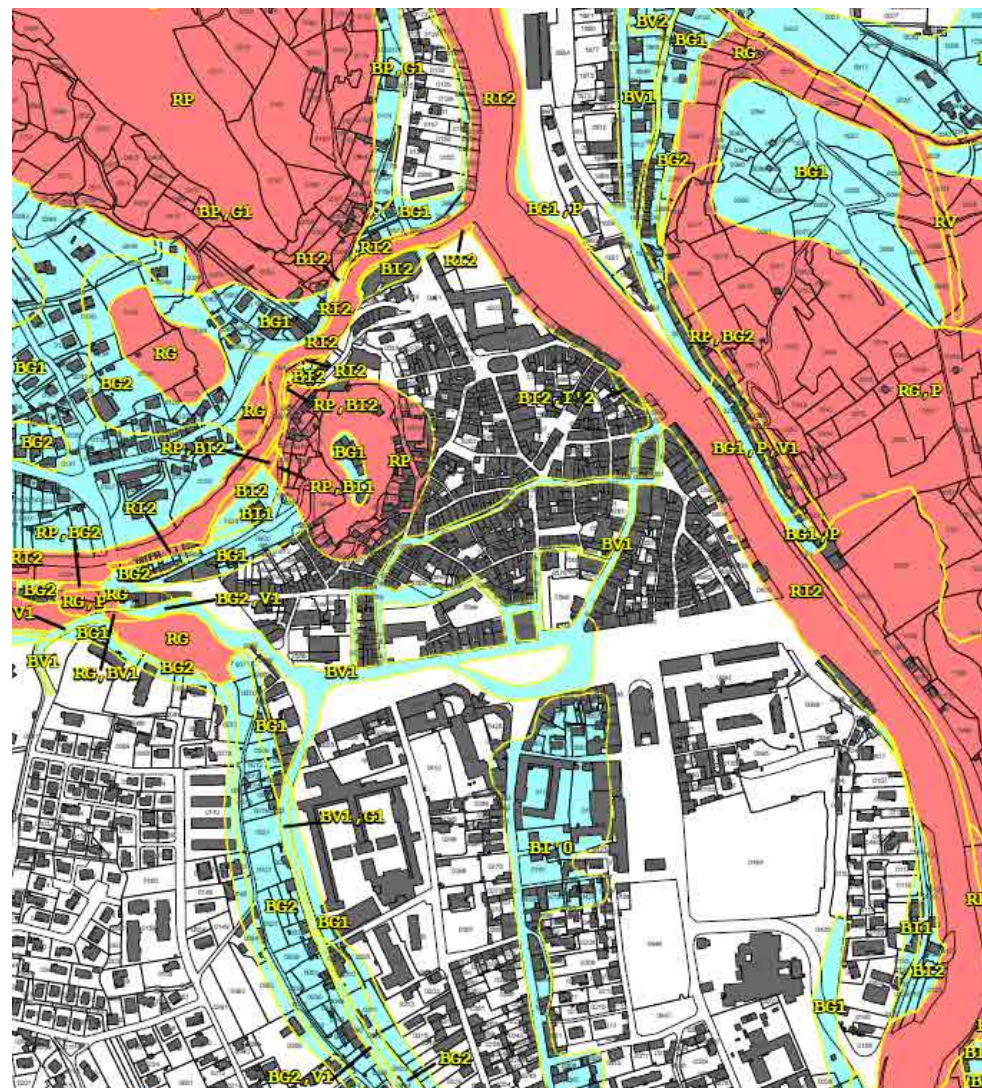
Le plan de prévention des risques naturels (PPRN)

Par sa position en fond de vallée, le centre-ville et ses abords immédiats sont exposés à divers risques :

- risque inondation,
- glissement de terrain,
- chute de pierre,
- ravinement et ruissellement...

Ces prescriptions se superposent avec des secteurs cumulant parfois une double prescription.

Les zones à forts risques sont identifiées sur le rocher du château, les versants des collines, les terrasses du Pech (850 m) et le Saint-Sauveur (700m) entourant la ville et les rives de l'Ariège et l'Arget.



Le PPRN de Foix compte de nombreuses zones inconstructibles, en rouge. Source : PPRN

Chapitre 3 : Protections et documents de gestion

4. La prise en compte du projet d'inscription de bien en série

« Les témoignages matériels de la construction de l'État des Pyrénées : la Co-principauté d'Andorre »

L'étude de délimitation du SPR prendra également en compte le projet d'inscription de biens en série transnational (avec 8 édifices andorrans et 1 édifice espagnol), « *Les témoignages matériels de la construction de l'État des Pyrénées : la Co-principauté d'Andorre (France)* » auquel appartient le château de Foix, pour une inscription au patrimoine mondial.

Les éléments de candidature, soumis le 25/01/2023 par les trois états concernés soulignent la continuité des actions entreprises par le département pour mettre en valeur le site (restaurations, muséographie...), et mentionne également la procédure de SPR en cours comme participant au maintien de l'intégrité et de l'authenticité du site.

Si l'inscription est confirmée, le bien fera l'objet d'une zone tampon, qui est « *une aire entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumière* ». Le périmètre du SPR et la réflexion autour de celui-ci, peut donc poser des premiers éléments de réflexion à l'ébauche future de cette zone tampon, et correspondre, en partie du moins, à la retranscription dans le droit français de la zone tampon.



La tour du château vue depuis la butte. Source : Atelier Lavigne

- Château de Foix, une composante du bien transfrontalier en cours de candidature
- Le SPR constitue un outil de protection complémentaire à la zone tampon (à délimiter) reconnue par les instances du patrimoine mondial.

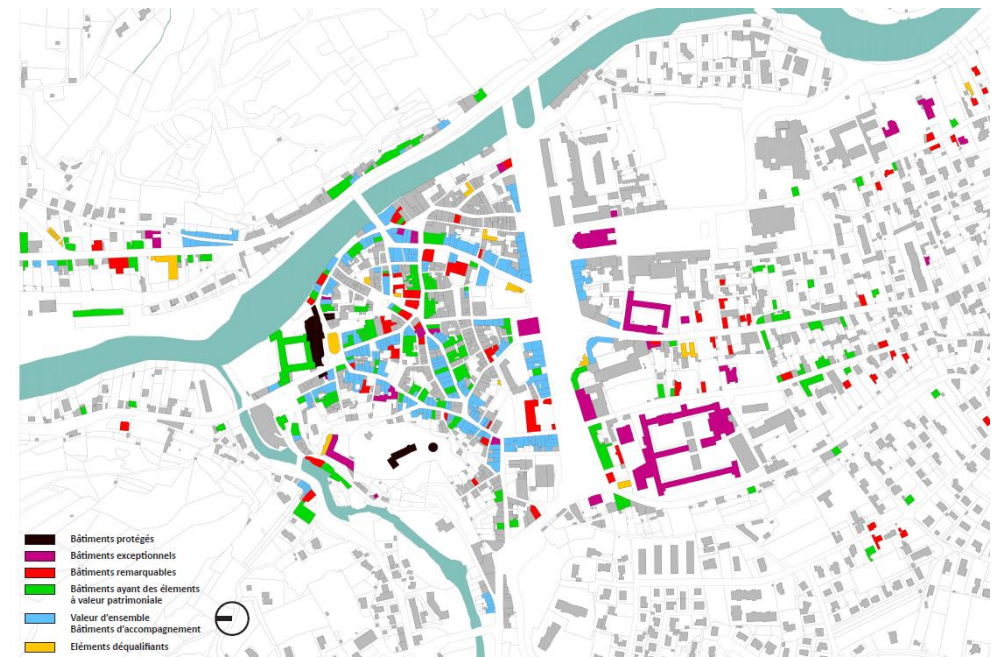
Chapitre 3 : Protections et documents de gestion

5. Un bilan de l'étude préalable de l'AVAP

L'étude préalable à la mise en place d'une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, réalisée en 2015 - 2016 constitue la première étude sur les grandes caractéristiques du territoire et la proposition de hiérarchiser les enjeux patrimoniaux notamment sur le bâti.

L'étude identifie notamment les quatre composantes patrimoniales suivantes :

- Une ville à cheval sur deux vallées
- Une ville médiévale ayant connu un essor au XIX^e et XX^e siècle
- Une trame urbaine de ville dans les murs et son extension, la valeur du bâti rural intégré dans le tissu
- Un patrimoine bâti divers et riche



Carte des intérêts patrimoniaux. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik

- Une étude complète sur les enjeux patrimoniaux du site et de la ville, mais stoppée avant la proposition d'un périmètre.
- Des éléments de synthèse repris dans le présent rapport qui pourront également nourrir le futur document de gestion du SPR.

Chapitre 3 : Protections et documents de gestion

6. Les protections environnementales

Protections écologiques

Aux abords immédiats de la commune, on compte deux zones Natura 2000, au titre de la directive Habitats :

- Le Pech de Foix, Soula et Roquefixade
- L'Ariège, faisant partie du bassin de la Garonne

Une partie importante de la commune de Foix fait également l'objet d'un recensement au titre des « **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique** » (ZNIEFF) de type 1 (intérêt exceptionnel) et de type 2 (intérêt fort).



En vert foncé, le recensement de ZNIEFF de type 1, en vert clair, les ZNIEFF de type 2, en jaune les milieux Natura 2000. Source : Géoportail

- Un écrin de la ville historique à forte valeur écologique, reconnu par la protection Natura 2000 et par les ZNIEFF, correspondant à l'écrin paysager.

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024



ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

1. Le site, « un verrou » dans la vallée de l'Ariège

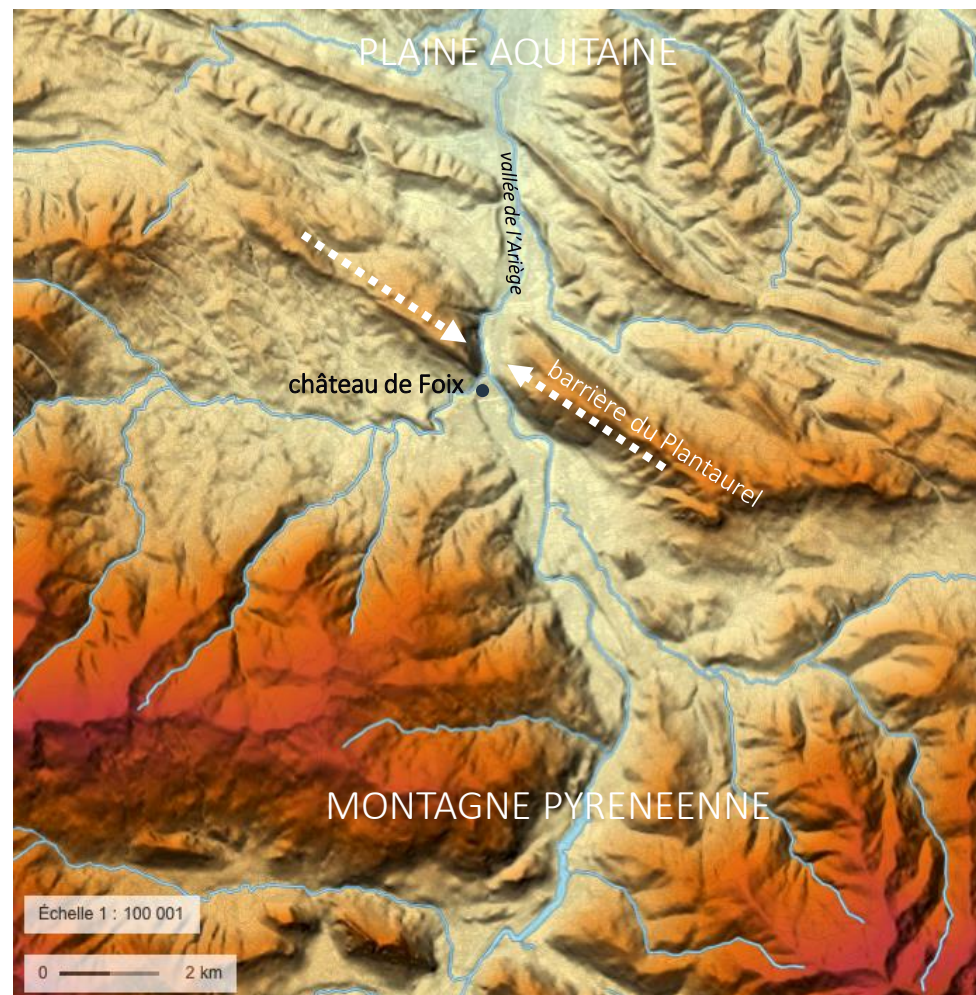
Foix est située au débouché de l'éventail des rivières ariégeoises. Elle commande la seule cluse qui traverse la barrière du Plantaurel. Les trois tours de son château montent ainsi la garde devant cette porte de la montagne.

Cette situation, au seul point de contact entre la montagne et la plaine, a très vite attiré un marché. Les échanges entre les Pyrénées forestières, pastorales et minières et le bassin d'Aquitaine agricole ont été favorisés par son rôle de carrefour.

Deux voies s'y croisent : l'une ouest-est, de Saint-Girons à Lavelanet puis à Carcassonne ou Perpignan en suivant la dépression pyrénéenne ; l'autre nord-sud, de Toulouse à l'Espagne et l'Andorre, emprunte la vallée de l'Ariège et accède au versant espagnol par le col de Puymorens.

La diversité des terrains autour de la ville permet des productions complémentaires. Ils sont tantôt humides comme les granites de la Barguillère ou les marnes de la dépression pyrénéenne, tantôt perméables et secs comme les calcaires du Plantaurel ou les terrains fluvio-glaciaires qui encombrant la vallée de l'Ariège. De plus, Foix jouit d'un microclimat chaud et sec comparé à celui de la Barguillère.

Le site choisi pour défendre ce lieu de passage offre deux positions intéressantes : la pointe de la confluence Ariège-Arget et surtout le fameux rocher calcaire, abrupt et isolé de toutes parts qui domine de 60 mètres la terrasse inférieure. L'abbaye Saint-Volusien s'établit sur la première, le château des comtes sur le second. La vieille ville se trouve ainsi groupée autour de ces deux éléments de fixation.



Source : d'après Atlas historique des villes de France, Editions du CNRS, 1982

Source : G. Duhamel d'après IGN, geoportail.gouv.fr

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

2. La ville ancienne et le château

Un développement progressif de la ville à partir de l'abbaye et du château

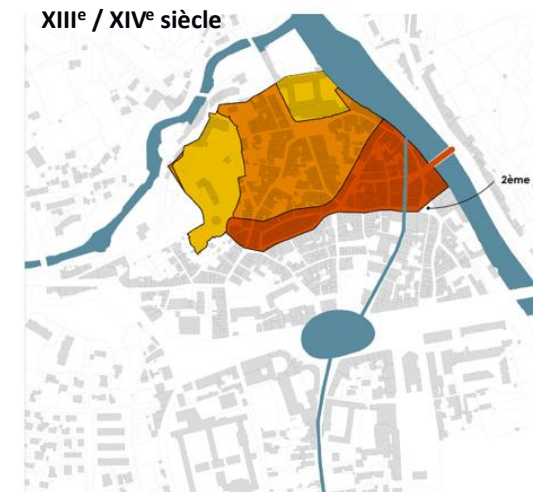
Le site de la commune de Foix est occupé de longue date, comme en témoignent des vestiges d'art magdaléniens découverts dans une grotte sous le rocher de Foix, datant probablement de -10,000 av JC.

Un bourg devait déjà exister sur le site à l'époque mérovingienne, mais c'est avec la création de l'abbaye de Saint Volusien, puis la création du site castral que commence l'histoire urbaine de Foix :

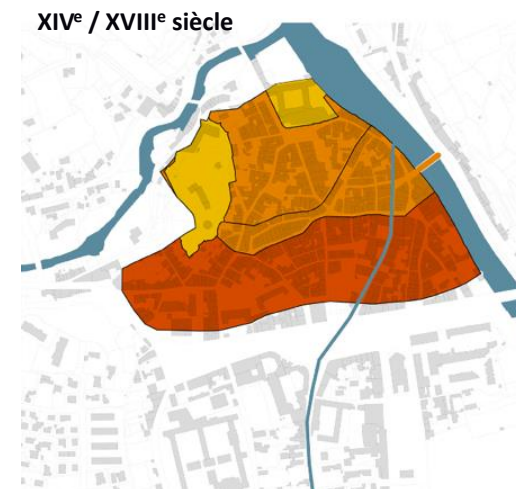
- **849** : Première mention de Saint Volusien
- **987** : Première mention du château de Foix. Il ne compte à l'époque qu'une seule tour sur l'Arget
- **1002** : Création du comté de Foix, le bourg prend de l'importance
- **XII^e siècle** : Une première enceinte va du rocher à l'Ariège, englobant l'abbaye Saint Volusien. Le comte de Foix et l'abbé de Saint Volusien se partagent le pouvoir (paréage). En 1112, l'abbaye Saint Volusien est reconstruite.
- **1299** : construction du Pont vieux
- **Début XIV^e siècle** : travaux d'extension du château
- **1330-60** : construction d'une deuxième enceinte temporaire
- **1607** : le comté de Foix est rattaché au royaume de France.
- **XIV^e – XVIII^e siècle** : contexte historique défavorable (guerre de religions, pestes, inquisition), la ville connaît une pause dans son développement
- **XVIII^e siècle** : les remparts sont abattus. Aménagement des allées de Villote.
- **1790** : la ville devient chef-lieu de l'Ariège. Développement des faubourgs sud (quartier administratif).



La première enceinte est un rempart courant du rocher du château jusqu'à l'Ariège. Cette enceinte englobe l'abbaye St Volusien



Création d'une deuxième enceinte «temporaire», pour répondre au contexte de la croisade de Albigeois. Construction du pont vieux en 1299, peut être successeur d'un premier pont en bois



Dernière enceinte qui existait encore dans la première partie du XIXe. Les allées de Villote sont créées.

*Les différentes étapes du développement urbain. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik*

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

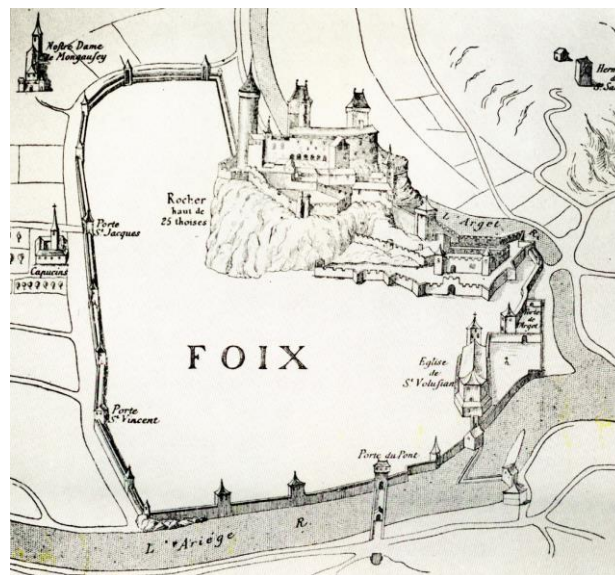
2. La ville ancienne et le château

Les limites, les enceintes, château et abbaye

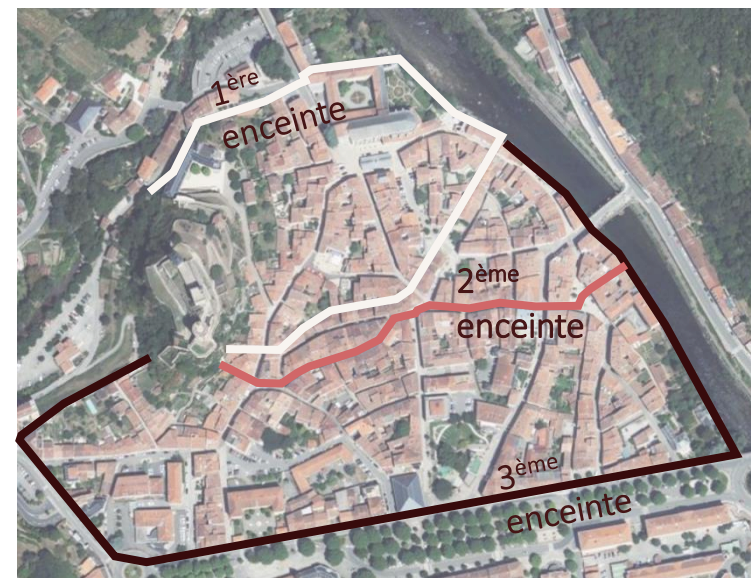
La ville de Foix trouve son origine dans l'installation de l'abbaye, puis du château, installés sur un site défensif naturel, autour desquels s'est développée la ville, par enceintes successives.

Ces enceintes ont cependant été démolies pour agrandir la ville et il en reste peu de vestiges. Ainsi :

- Le noyau défensif est constitué par le château et l'abbaye. De nombreux murs d'enceinte et éléments de remparts sont identifiables au niveau du château, dont ils constituent le socle architectural.
- Une première enceinte (XII^e siècle), correspond au tracé urbain de la rue de l'Horloge et à l'impasse Gomer Vidal.
- Une seconde enceinte (XIV^e siècle), correspond au tracé de la rue Labistour et de la rue de la Faurie
- Une dernière enceinte, enfin, est lisible au niveau des boulevards et des allées de Villote.



Plan du château et de l'enceinte de la ville de Foix.
Source : Département des cartes et plans, GE D-1669.
Bibliothèque nationale de France.



Le tracé des enceintes. Source : Atelier Lavigne d'après Géoportail.

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

2. La ville ancienne et le château

Les tracés : rue, îlots, parcellaires

La trame urbaine de Foix est en grande partie héritée de l'époque médiévale. On note :

- La permanence exceptionnelle de la trame urbaine médiévale avec ses rues sinueuses et aléatoires et ses constructions à l'alignement;
- La permanence exceptionnelle des structures d'îlots qui conservent leur intégrité;
- L'existence de plusieurs logiques d'îlots : des îlots à caractères très urbains, denses, avec du parcellaire en lanière, et parfois des jardins à l'ouest ou au sud, et des îlots au bâti plus lâche avec des jardins à l'arrière ou en cœur d'îlot;
- La permanence du découpage parcellaire, dont les parcelles en lanière caractéristiques du tissu médiéval.



Plan de Compoix de Foix, 1776, source : archives municipales de Foix



Vue de Foix aujourd'hui. Source : géoportail.

ILOTS IDENTIFIABLES DANS LE CENTRE ANCIEN

- Ilot avec un front urbain, et sur l'arrière des jardins qui viennent contre les anciens remparts ou contre le rocher du château. Ces îlots créent une ceinture verte au rocher.
- Ilot avec jardin en cœur d'îlot
- Ilot dense, avec parcelles longues ou traversantes avec deux façades sur rue.
- Ilot dense, parcelles traversantes avec une façade sur rue et jardin avec clôture. les jardins au sud ou à l'ouest de la parcelle.



Différents types d'îlot urbains. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

2. La ville ancienne et le château

Les espaces publics et les paysages urbains

Le centre de Foix compte plusieurs types de rues :

- Les rues étroites intra-muros, aujourd'hui souvent piétonnes,
- Les rues plus larges, créées sur les enceintes détruites et souvent carrossables.

Le centre-ville peut également compter sur un réseau de places et de placettes qui apporte des respirations dans le tissu urbain :

- Les grandes places, comme la place de l'abbaye Saint Volusien;
- Les placettes, comme la place Georges Duthil;
- Les places et placettes issues de démolitions d'îlots : place Parmentier, place Pyrène, place du commandant Robert...



Rue étroite dans la trame



Rue large et carrossable



Place Pyrène, issue de la destruction d'une partie d'îlot.



Place Saint Volusien au pied de l'abbatiale, place de marché



Place Georges Duthil bordée par des maisons implantées sur un parcellaire étroit.

Sources : Atelier Lavigne

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

2. La ville ancienne et le château

Les édifices : architectures et art de bâtir, le renouvellement de la ville sur elle-même.

Les maisons antérieures au XVIII^e siècle (1)

- Maisons étroites de dimensions modestes : R+2 ou 3, généralement de 1 à 3 travées, souvent en pan de bois (souvent masqués) et sur encorbellement.

Les immeubles marchands du XVIII^e siècle (2)

- Cette typologie est caractéristique par son RDC commercial avec une grande ouverture (arche ou grand linteau). Dimensions modestes (2 à 4 travées, R+2 à 3), en maçonnerie ou pan de bois.

Les immeubles de rapport du XVIII^e et XIX^e siècle (3)

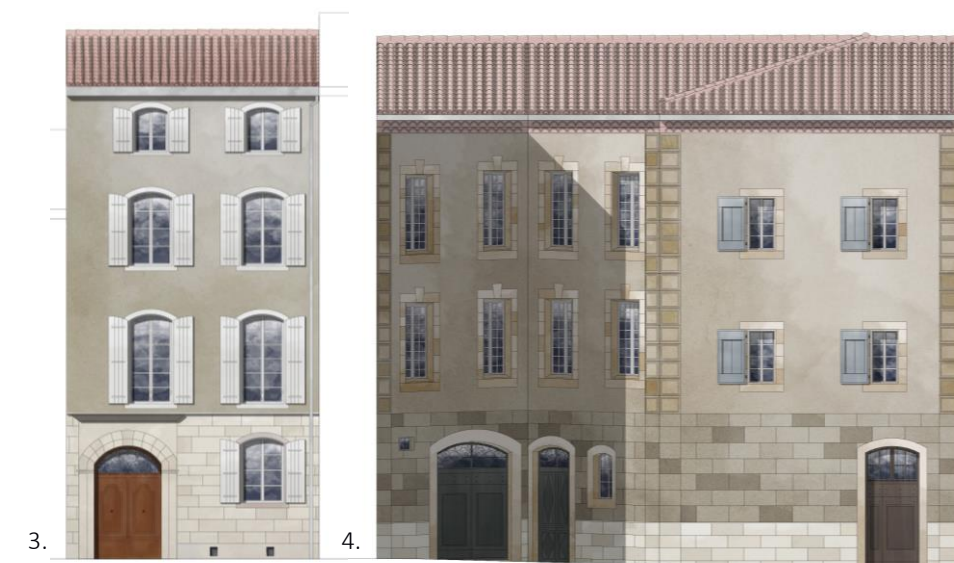
- Généralement maçonnés, de dimensions plus importantes (3 à 4 travées) R+2 à 3, éléments de décors (lambrequins, barreadage chaînage...), balcons...

Les hôtels particuliers du XVII^e au début XIX^e siècle (4)

- Grands ensembles urbains avec présence de cours sur rue, façades composées, architecture maçonnée avec présence d'ornementation (pierre de taille).

Ces types variés constituent des témoins d'époques diverses de l'histoire urbaine de Foix.

*La typologie bâtie. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik*



Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

3. Un grand projet d'ouverture de la ville et d'embellissement, les allées de Villotte

Les allées de Villotte en articulation entre ville ancienne, ville contemporaine

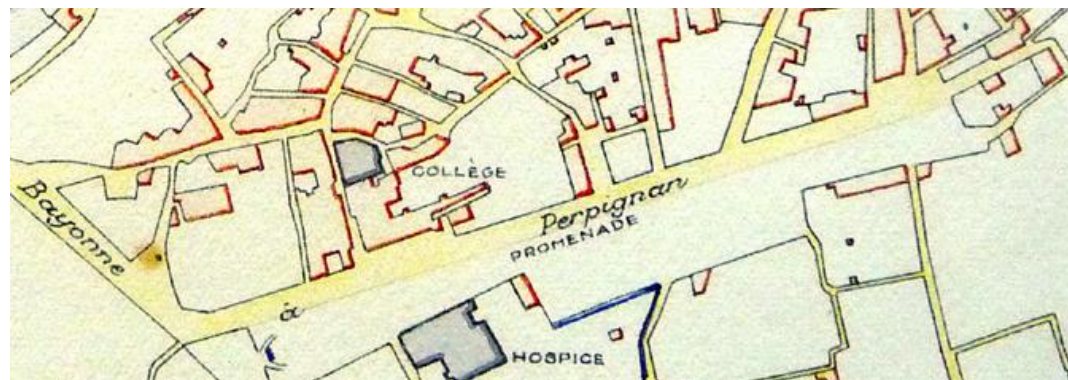
- Au XVIII^e siècle, la troisième enceinte est détruite, et les allées de Villotte sont aménagées sur son tracé.
- Cet aménagement est situé sur le tracé de la route de « Bayonne à Perpignan » et fait de ce lieu de passage obligatoire une vitrine de la ville.

Le boulevard planté, un nouveau motif d'espace public

- L'aménagement reprend le vocabulaire des boulevards du XVIII^e siècle : mise en scène par les alignements de grands arbres et mise en place d'éléments décoratifs (terrasses, balustres, fontaine, statues).



Carte postale ancienne (date inconnue). Source : delcampe.fr



Figuration du plan cadastral communal de 1810. Source : Reproduit dans diagnostic AVAP (2016)



Plan cadastral de 1846 - Faubourg sud. Source : Archives municipales de Foix



Vue aérienne contemporaine (2024). Source : géoportail.fr

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

3. Un grand projet d'ouverture de la ville et d'embellissement, les allées de Villotte

L'implantation des grands équipements et leur architecture

En 1790, Foix redevient chef-lieu du département et les allées de Villotte deviennent le support des fonctions prestigieuses de la ville :

- Implantation de divers équipements : mairie, caserne, banque de France, poste, hospice, chambre de commerce, halles...
- Création de places et de parvis à ces grands équipements, intégrés aux allées.

L'architecture civile du boulevard

L'architecture du boulevard se distingue par une architecture civile et monumentale spécifique, de diverses époques :

- Architecture du XVIII^e siècle ou antérieure des anciens couvents et hospices, parfois déjà installés hors les murs
- Architecture civile du XIX^e siècle des nouveaux équipements (banques, casernes, halles...)
- Architecture art déco de la poste, au traitement monumental



Plan de repérage.
 Source : atelier Lavigne.



1 : La mairie de Foix, ancien Hôpital St Jacques.



2 : Le couvent des capucins (hospice)



3 : La poste de Foix, et son architecture Art Déco. Photos : At. Lavigne



4 : La caisse d'épargne. Photo : AVAP de 2016

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

4. Les quartiers au sud, une nouvelle trame urbaine, les villas, parcs et jardins

Au XIX^e siècle, la ville se développe rapidement au sud de ses limites. Ces quartiers disposent d'une architecture XIX^e et XX^e remarquable qui témoigne d'une nouvelle manière de faire la ville.

Le quartier du lycée

L'équipement le plus caractéristique de ce développement est le lycée Gabriel Fauré, remarquable par :

- Son échelle monumentale et son implantation urbaine
- La qualité de son écriture architecturale et des détails
- Les éléments d'accompagnement, clôture, portail...

Ce bâtiment fait actuellement l'objet d'une procédure d'inscription au titre des Monuments historiques.

Les villas et leur parc, les maisons éclectiques

Le quartier sud de Foix compte enfin un certain nombre d'exemples remarquables d'architecture domestique du XIX^e et XX^e siècle, maisons et villas de style néo-classique ou éclectique.

Exemples de maisons et villas d'architecture néo-classique ou éclectique.

*La typologie bâtie. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik*



L'entrée du lycée Gabriel Fauré. Source : Atelier Lavigne.



Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

5. Les faubourgs, installés sur les chemins

En parallèle, la ville connaît également un développement des faubourgs le long des axes de communication existants (routes, rivières) :

1. Le faubourg des Salenques
2. Le faubourg Saint-Sauveur au pied du Pech du même nom,
3. Le faubourg le « Petit Paris ».

Ces faubourgs, situés à proximité immédiate de la ville, et en co-visibilité avec le cœur de la ville et le château participent aux entrées de villes et à la lecture de la ville ancienne.



1. Le faubourg des Salenques



2. Le faubourg Saint-Sauveur au pied du Pech Saint Sauveur



3. Le faubourg du Petit-Paris



3. Le faubourg du Petit-Paris, et sa route en surplomb au pied du Pech de Foix

Source : Atelier Lavigne

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

6. Le plateau qui domine la ville

Au sud-ouest, le plateau de moindre hauteur qui domine la ville est d'abord le lieu d'implantation du hameau de Cadirac, puis constitue un secteur d'urbanisation privilégié d'extension de la ville dans la deuxième partie du XX^e siècle.

Ce secteur se distingue par les enjeux suivants :

- Un très fort enjeu paysager : secteur en vis-à-vis direct du château et perceptible depuis l'ensemble de la vallée;
- Une masse boisée en premier plan masquant l'urbanisation du plateau;
- Un quartier de maisons avec jardins qui s'est développé dans la seconde moitié du XX^e siècle;
- Une architecture du XX^e siècle d'intérêt patrimonial moyen à faible, connaissant cependant des remaniements et altérations (cohérence des façades, baies, clôtures...).



A droite, la plateau dominant la ville. Source : Atelier Lavigne.

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

7. Les versants, écrans paysagers de la ville et du château

La cluse dans la barrière du Plantaurel est fermée de deux pechs, le pech de Foix à l'est et le pech de Saint-Sauveur à l'ouest qui ensèrent la ville. Tous deux forment un écran paysager exceptionnel, perceptible depuis les rues de la vieille ville et depuis les hauteurs du château.

A l'est, le pech de Foix est quasiment vierge de toute urbanisation, hormis les quelques aménagements liés aux risques d'éboulement. Les anciennes terrasses agricoles et chemins ruraux, pour beaucoup disparus, sont masqués par le couvert forestier.

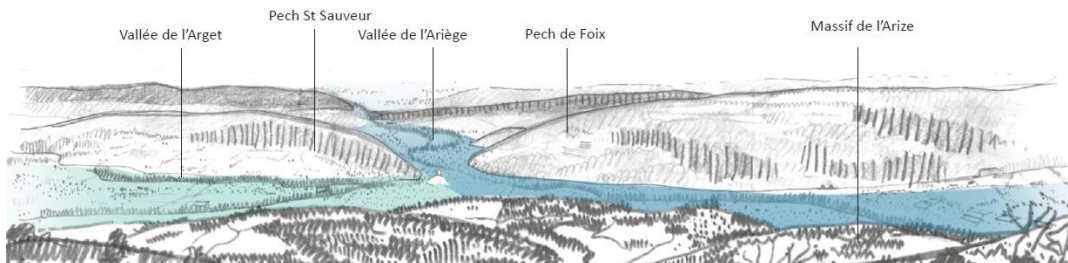
A l'ouest, sur le versant du pech Saint-Sauveur, très proche des terrasses hautes du château, l'urbanisation gagne progressivement en hauteur, jusqu'à atteindre l'altitude de celui-ci, générant des impacts directs sur les perceptions depuis le monument. L'installation d'équipements culturels temporaires mais jamais démontés comme le théâtre de verdure participe d'un sentiment de faible prise en compte paysagère des différents aménagements de ce secteur, pourtant stratégique pour la visite et la découverte du site.



Le pech de Foix à l'est, vierge de toute construction. Source : G. Duhamel



Le pech Saint-Sauveur, à l'ouest, où les constructions gagnent le versant. Source : Atelier Lavigne



Les grandes entités paysagères du territoire. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik

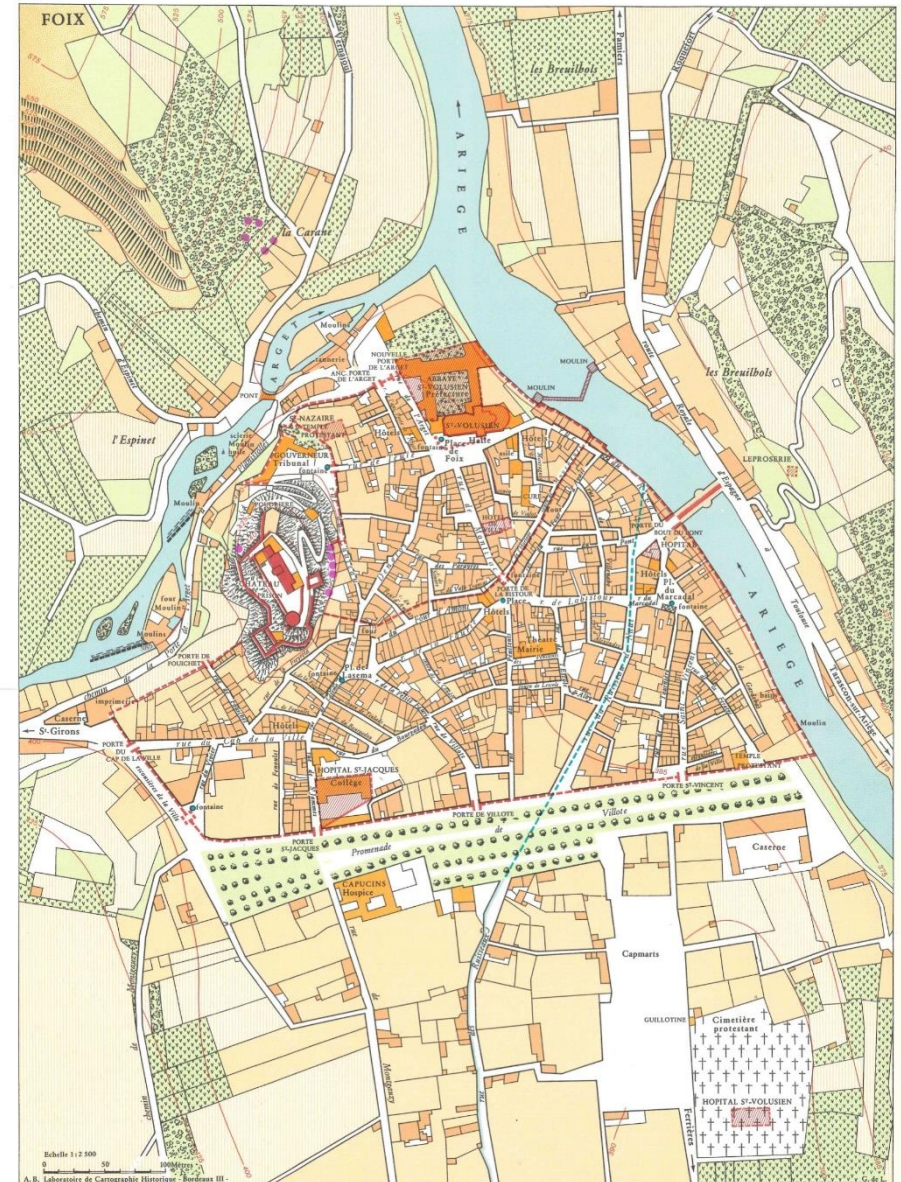
Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

8. Les enjeux archéologiques et historiques

L'Atlas historique des villes de France, à travers ce plan ci-contre basé sur le plan du cadastre napoléonien, nous donne à voir les différentes étapes de constitution de la ville, les témoins et permanences de la trame urbaine et du bâti jusqu'au début du XIX^e siècle.

Il témoigne aussi de la valeur archéologique et historique de la ville y compris la constitution des allées de Villote et de l'amorce des quartiers au sud autour de l'hospice des Capucins et de la caserne.

Source : Atlas historique des villes de France, Plan et notice élaborés par Gabriel-Michel de Llobet, Editions du centre national de la recherche scientifique, 1982.



Source : Atlas historique des villes de France, Editions du CNRS, 1982

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

9. Les enjeux sur les intérieurs des immeubles

Le nombre d'immeubles visités, les constats

Une dizaine d'immeuble a été visitée. Un certain nombre d'immeubles a été visité par le service urbanisme de la ville pour vérification de la conformité des travaux et l'attribution de subventions (ANAH).

Une petite dizaine d'immeubles a pu être visité par l'architecte du patrimoine et la directrice générale des services dans le cœur historique et le tissu le plus dense de la ville.

Les intérêts des immeubles et de leurs intérieurs sont très variables. Plusieurs situations sont ainsi constatées qui illustrent en partie des critères d'évaluation du bâti qui pourront être proposés dans le futur document de gestion :

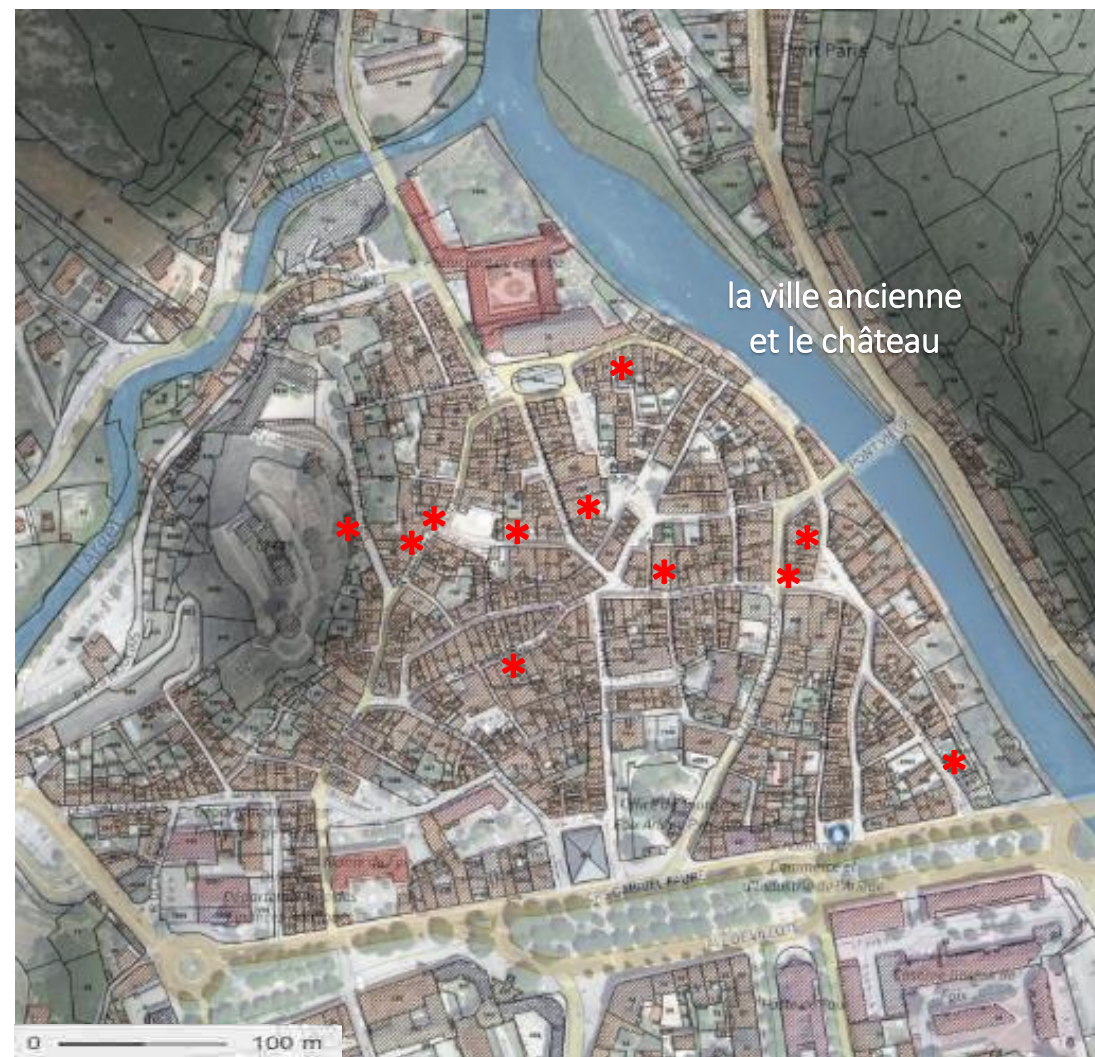
Dans le cadre d'un PVAP ou PSMV

- Edifice courant/ou exceptionnel,
- Témoins de l'art de bâtir de toutes époques, même superposées,
- Rôle du bâti dans l'histoire lié à un événement ou un personnage célèbre,
- Intégrité et authenticité du bâti,
- Intérêt de la volumétrie, du gabarit (implantation, hauteur...),
- Situation particulière dans la trame urbaine (repère)
- Qualité et intérêt architecturaux des façades,

Dans le cadre d'un PSMV

- Cohérence d'ensemble extérieurs et intérieurs : façades, parties communes (hall, escalier, cave), distribution, qualité des décors intérieurs,
- Témoins d'organisation spatiale et de distribution,
- Témoins d'art de bâtir particuliers, par exemple structure à pan de bois.

Certains de ces critères sont illustrés dans les pages ci-après, qui présentent les immeubles visités.



Carte de repérage des immeubles visités Source : Atelier Lavigne

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

9. Les enjeux sur les intérieurs des immeubles

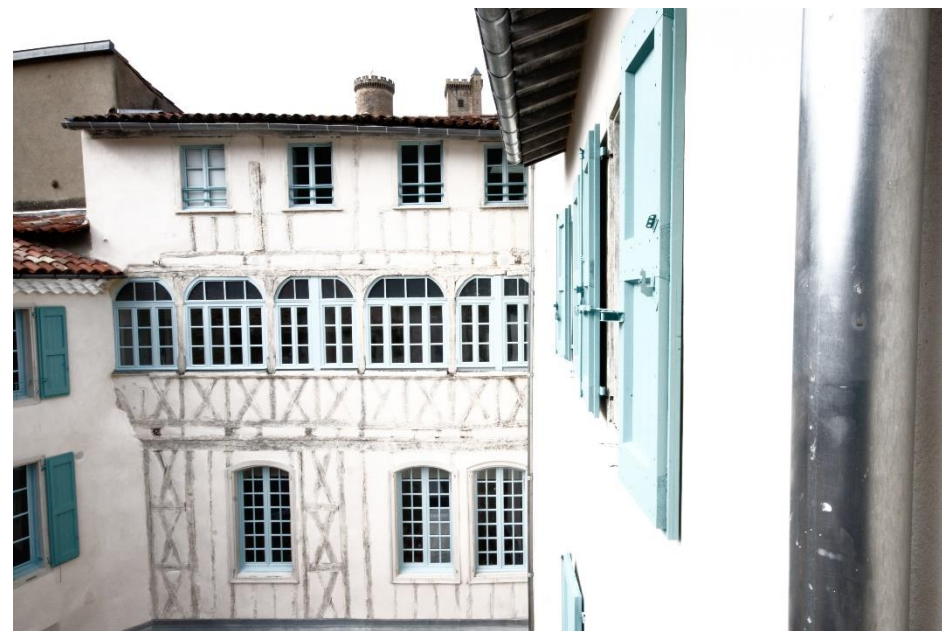
Les immeubles dégradés, réhabilités pour une mise aux normes des logements

Une grande majorité des immeubles présentent essentiellement des intérêts patrimoniaux au niveau de leur volumétrie, leur gabarit, leurs façades.

Les intérieurs ont été réhabilités au cours d'une opération d'ensemble. La distribution verticale (escalier notamment) peut avoir été conservée. Dans les appartements, on trouve quelques éléments isolés tels que des cheminées, planchers. Néanmoins, ils ne constituent plus un enjeu en termes de protection des intérieurs.



Maison avec 5 logements en location, réhabilités. La façade sur rue est cohérente. Dans les intérieurs, subsiste uniquement des structures (planchers, cloisons pans de bois) et l'escalier tournant en bois. Source : service urbanisme ville de Foix



Maison des Consuls, création de 12 logements sociaux/ façades sur cour. Source : service urbanisme ville de Foix



Maison des Consuls, cheminée et escalier à vis réhabilités. Source : service urbanisme ville de Foix

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

9. Les enjeux sur les intérieurs des immeubles

Les immeubles d'époque superposée, présentant des intérieurs cohérents

Le cas de cet immeuble est intéressant dans ce sens où il ne présente pas de cohérence d'ensemble entre la façade principale sur rue (XIX^e remaniée dans les années 1950-60) et les intérieurs : parties communes (hall, escalier, distribution, qualité des décors intérieurs datant plutôt fin du XIX^e siècle.

Les espaces libres, cour et jardin suspendu et leurs éléments d'accompagnement constituent un vrai intérêt patrimonial, paysager et environnemental.



Maison avec le logement du propriétaire occupant et locaux d'artisanat en location en rdc. La façade sur rue a été très remaniée dans les années 1950. Une cour sur la rue et un jardin en terrasse à l'arrière participent à la qualité de vie de l'immeuble. Source : Atelier Lavigne



Un ensemble de cohérence : escalier en pierre et ferronnerie, distribution et décor fin du XIX^e encore en place.

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

9. Les enjeux sur les intérieurs des immeubles

Les immeubles d'époque superposée, présentant des intérieurs cohérents

Cette maison à pan de bois est une des rares façades antérieures au XVI-XVII^e siècle. Elle présente une structure intérieure extrêmement complexe par sa distribution en cœur d'îlot, escalier en bois et galerie intérieure.

La distribution et les décors des étages datent probablement du début du XIX^e siècle. Cet ensemble de cohérence, en grande partie vacant est très dégradé. Il mériterait une étude patrimoniale afin d'identifier les intérêts architecturaux et les orientations sur les possibilités d'aménagement et de réhabilitation (apport de lumière, aération...) en cohérence avec sa valeur patrimoniale.



La façade à pan de bois et la distribution par un escalier et une galerie au centre du bâti.



Distribution, aménagements (placards, cheminées, menuiseries...) et décors (moultures, papiers peints...) début XIX^e. Source : Atelier Lavigne



Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

9. Les enjeux sur les intérieurs des immeubles

Les immeubles cohérents, intérieurs et extérieurs

Plusieurs autres immeubles visités présentent une cohérence entre l'époque de construction de la façade et les aménagements intérieurs. Deux cas ont été visités dans le centre-ville historique. Dans les deux cas, les immeubles ont été peu entretenus dans les intérieurs et n'ont pas encore subi de forts remaniements. Les appartements présentent aussi de réelles qualités d'habitabilité. Ils sont amples et traversants.

Toutefois, des risques existent en cas de travaux de dénaturer et perdre la cohérence de l'ensemble.



Immeuble avec une façade sur rue et un intérieur fin XIX^e (distribution, un appartement par niveau, aménagements et décor) constituant un ensemble de cohérence à maintenir et restaurer. Source : Atelier Lavigne



Immeuble dont la façade est cohérente dans son ordonnance et ses détails (hormis les menuiseries). La distribution par l'escalier rampe sur rampe est encore en place ainsi que des pièces et leur décor fin XIX^e siècle. Source : Atelier Lavigne

Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

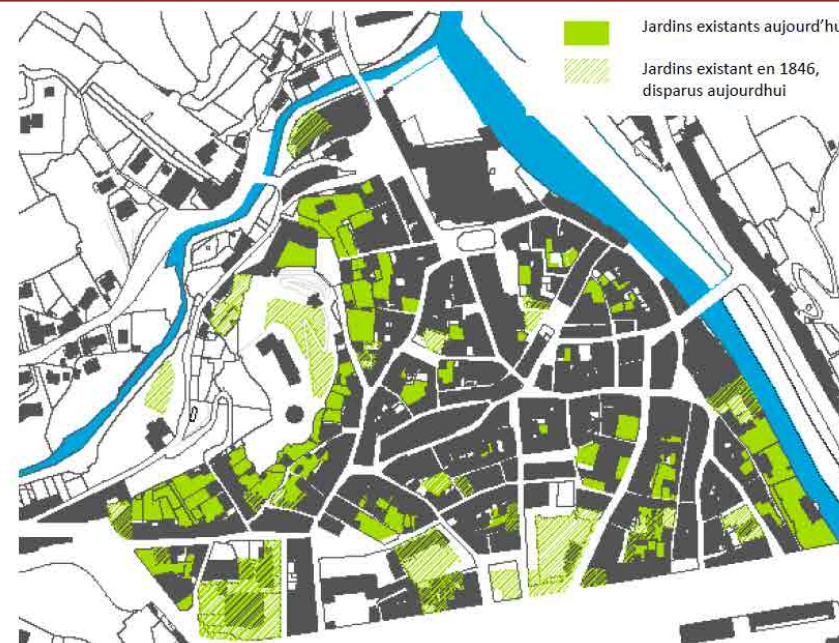
9. Les enjeux sur espaces libres, cours et jardins

Les cours et les jardins liés aux immeubles

Les visites des immeubles ont également permis de constater l'état des cours et des jardins liés. Si certains sont bien entretenus, d'autres au contraire sont laissés à l'abandon voire sont insalubres. Une vraie réflexion sera à porter sur ces espaces, en termes de protection et requalification car ils participent de la qualité du tissu et la qualité de vie dans le centre urbain dense.



Exemple d'un jardin en partie construit et non entretenu. Source : Atelier Lavigne



Cartographie de l'évolution des jardins privés du centre ancien de 1846 à aujourd'hui. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols / Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik

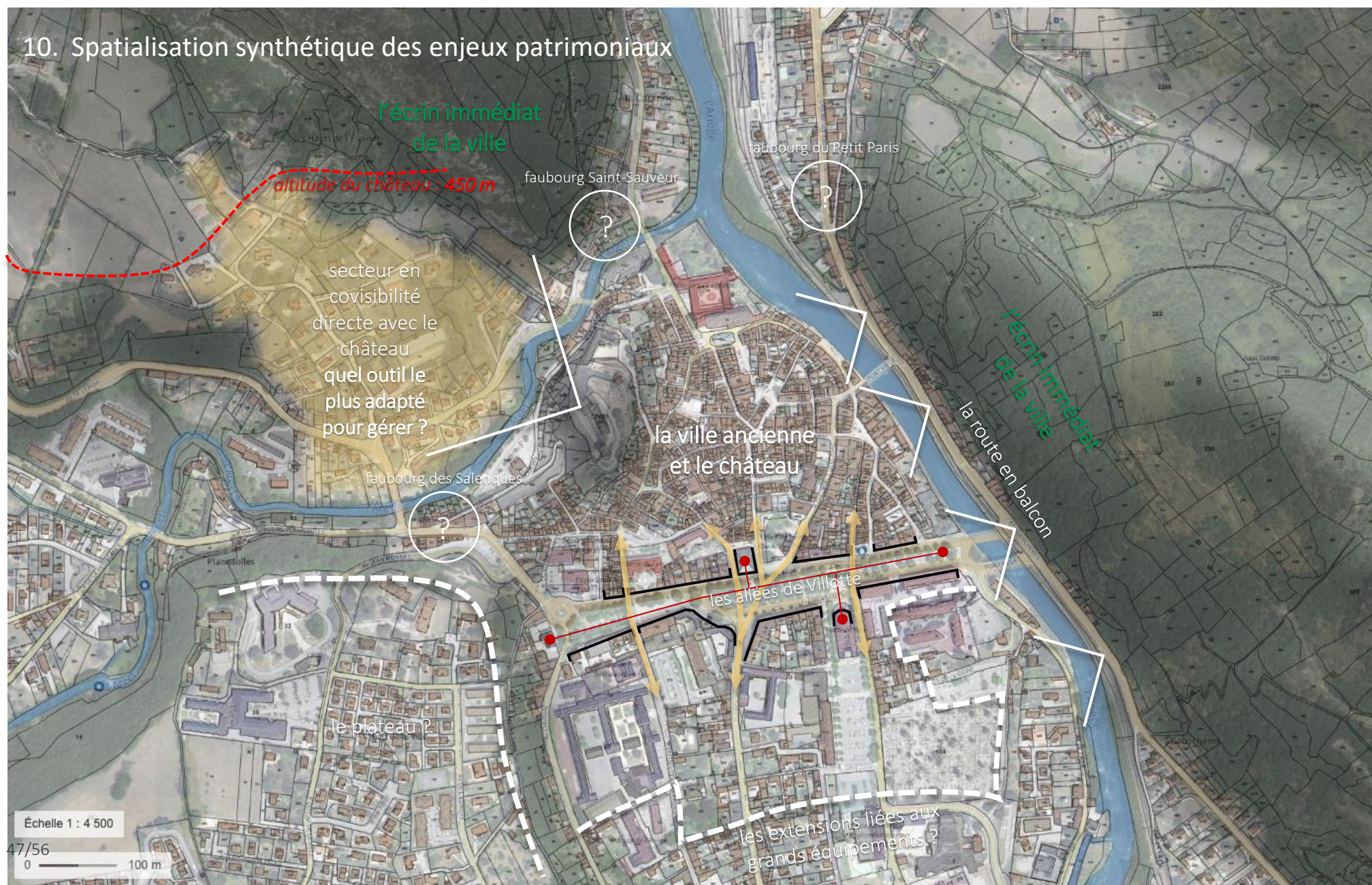
Etat des cours intérieures, exemple d'un îlot dense du centre-ville.

Source : Atelier Lavigne



Chapitre 4 : Valeur patrimoniale du site et de la ville

10. Spatialisation synthétique des enjeux patrimoniaux



Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024



ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



Chapitre 5 : Les orientations et propositions de délimitation

Chapitre 5 : Les orientations et propositions de délimitation

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



1. La délimitation proposée

Sur la base d'une proposition du bureau d'études, un débat a été engagé entre la collectivité et les services de l'Etat pour aboutir à un projet de délimitation qui tienne compte de l'ensemble des enjeux de gestion patrimoniale identifiés.

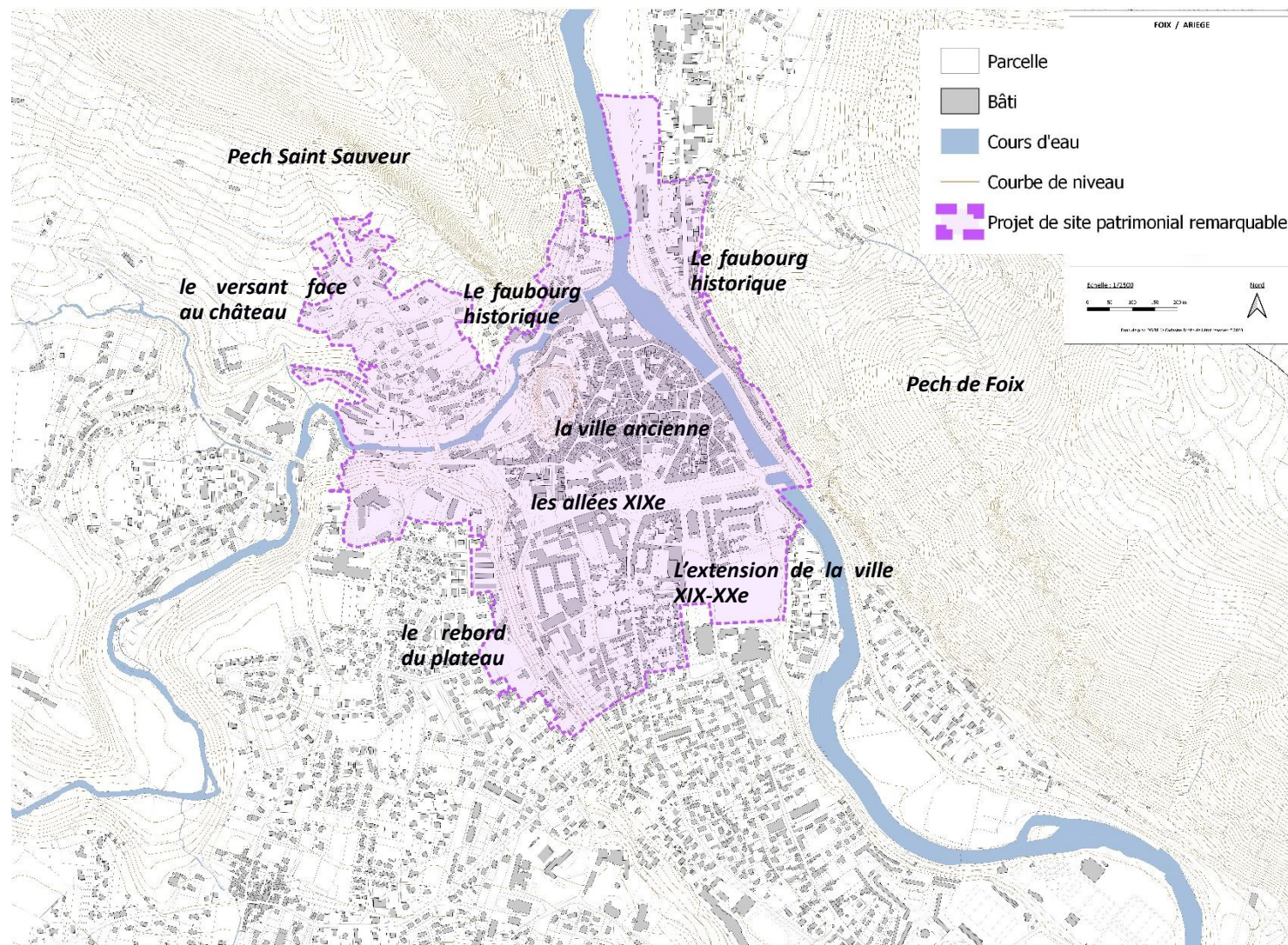
Etant donné la volonté des élus et élus locaux de simplifier ces outils, il a été fait le choix de ne proposer qu'un dispositif unique de Site Patrimonial Remarquable.

Celui-ci englobe ainsi :

- la ville ancienne dans ses murs et les allées XIXe en transition avec les extensions de la ville au sud,
- les trois faubourgs historiques,
- les premières extensions au sud qui accueillent les principaux édifices publics construits hors les murs,
- le rebord du plateau au sud-ouest qui ferme le regard depuis le centre-ville,
- le versant (Pech Saint Sauveur) face au château sur la partie urbanisée où les enjeux de gestion sont les plus cruciaux.

Surface projet SPR : 80,37 hectares

Nombre de parcelles incluses : 1666



Source : Atelier Lavigne.

Chapitre 5 : Les orientations et propositions de délimitation

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE

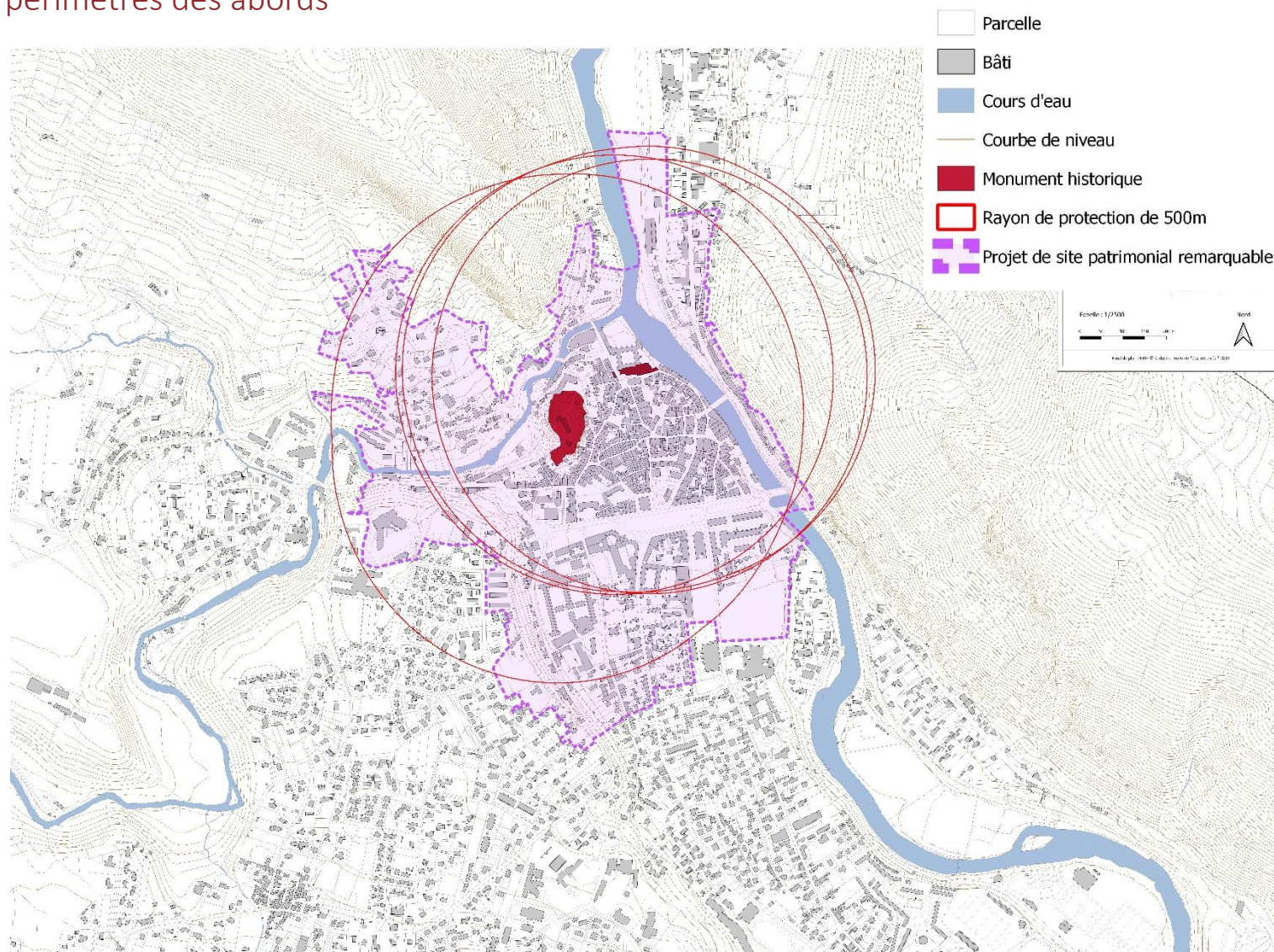


2. La délimitation proposée et les périmètres des abords

La délimitation du Site patrimonial remarquable (SPR) proposée comprend tous les monuments historiques de Foix mais est plus restreint que les périmètres des abords engendrés sur certains secteurs.

L'évolution des périmètres des abords MH ont été étudiés en parallèle via la mise en place d'un périmètre délimité des abords (PDA).

Surface projet SPR : 80,37 hectares
Abords MH sur la commune : 118,99 hectares



Chapitre 5 : Les orientations et propositions de délimitation

3. La délimitation proposée et le périmètre délimités des abords

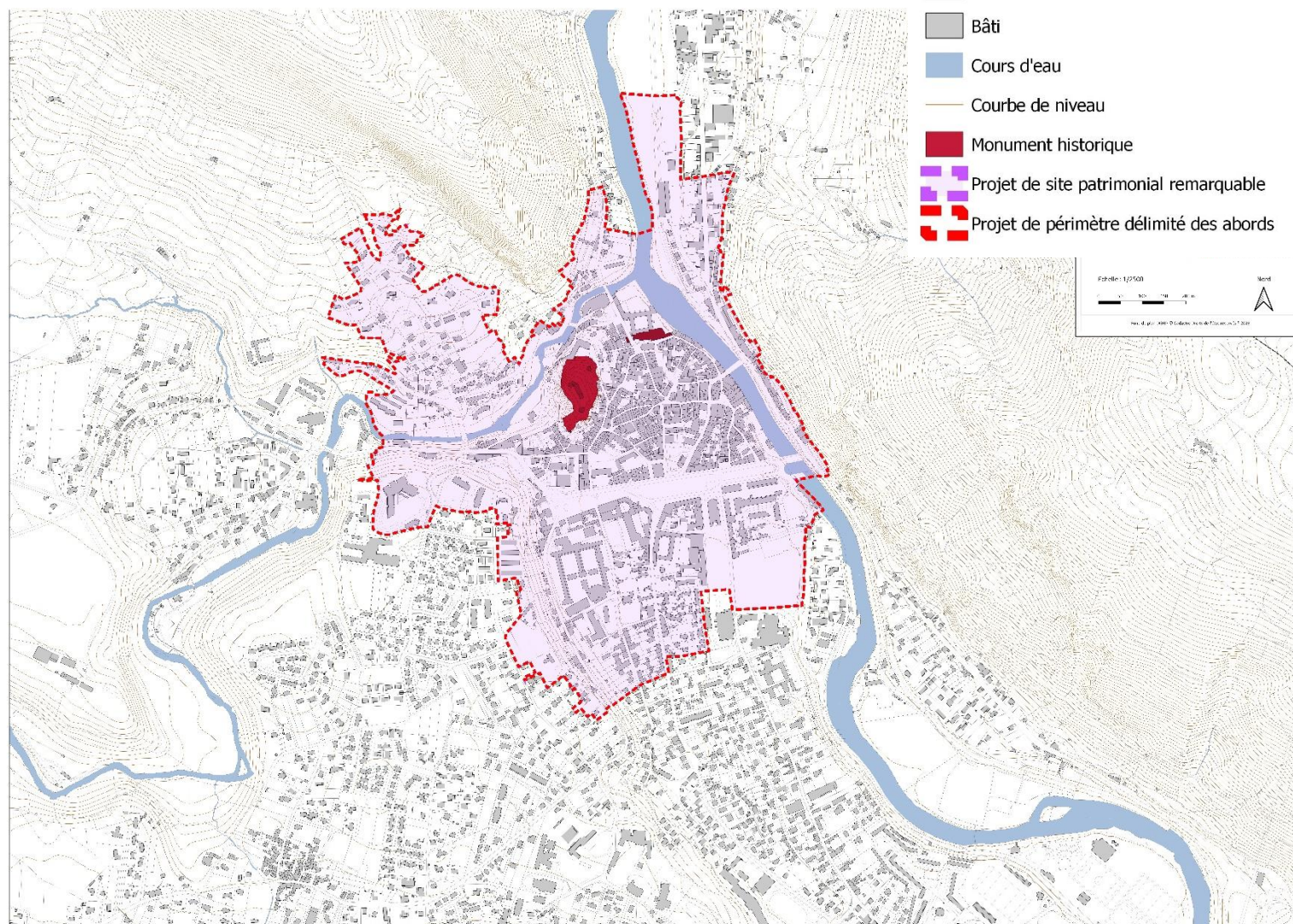
Le périmètre délimité des abords proposé s'appuie en intégralité sur la délimitation du SPR.

Surface projet PDA : 80,37 hectares

Nombre de parcelles incluses : 1666

Surface projet SPR : 80,37 hectares

Nombre de parcelles incluses : 1666



Source : Atelier Lavigne.

Chapitre 5 : Les orientations et propositions de délimitation

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

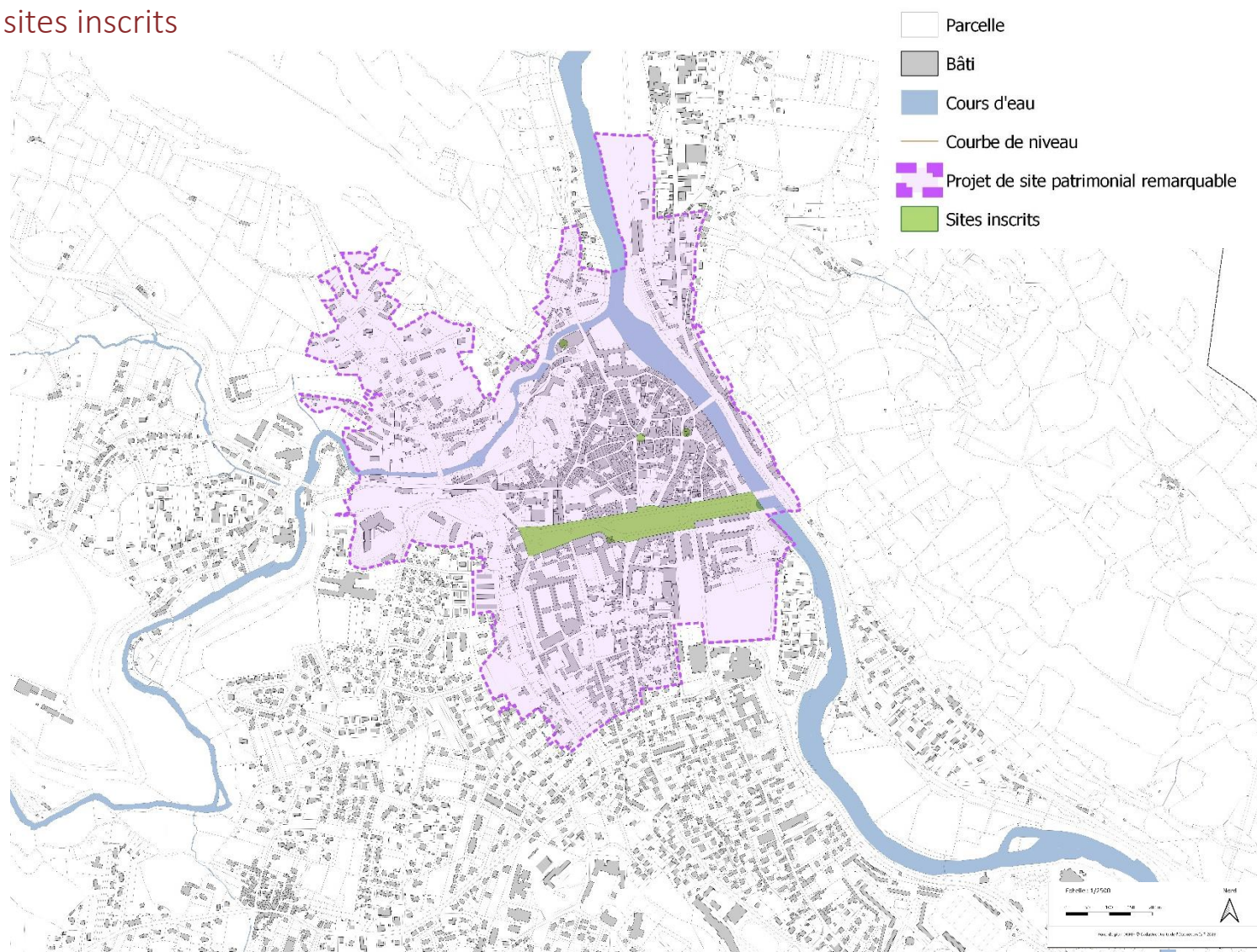
ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



4. La délimitation proposée et les sites inscrits

La délimitation du Site patrimonial remarquable (SPR) proposée couvre la totalité des sites inscrits.

Une réévaluation des sites inscrits par la DREAL serait à envisager.



Source : Atelier Lavigne.

Chapitre 5 : Les orientations et propositions de délimitation

4. Les outils de gestion proposés

Une petite quinzaine d'immeubles ont pu être visités dans le cadre de la présente étude. cf chapitre 4.9 ci-avant.

Une grande majorité des immeubles présente essentiellement des intérêts patrimoniaux au niveau de leur volumétrie, leur gabarit et leurs façades. Quelques cas visités demanderaient toutefois une attention particulière dans le cadre de travaux intérieurs étant donné leur qualité en termes de distribution, ensemble de cohérence et décors encore en place.

Suivant ce constat et la volonté des élus :

Un outil de gestion de type Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ne paraît pas opportun dans un premier temps.

Le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), par la mise en place de règles adaptées, pourra gérer la qualité de l'architecture extérieure, des murs, des jardins, des espaces publics et des paysages.



Rue Pyrène. Source : Atelier Lavigne

Chapitre 6 : L'engagement de la collectivité, la démarche de concertation

Chapitre 6 : L'engagement de la collectivité démarche de concertation

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_089-DE



1. Les actions de communication, concertation mise en place

Une phase de concertation accompagne l'élaboration du périmètre de SPR

Celle-ci a pris plusieurs formes:

Une réunion publique de présentation du projet de SPR et de PDA sera organisée au moment de la mise à l'enquête publique du périmètre.

Quatre panneaux d'exposition seront réalisés au moment de l'enquête publique afin de présenter la délimitation du SPR et sa justification.



Source : Atelier Lavigne.

Proposition de délimitation de site patrimonial remarquable
DOCUMENT GRAPHIQUE

Projet de site patrimonial remarquable

Maîtrise d'ouvrage






Communauté d'Agglomération Pays Foix-Varièhes
1 avenue du Général de Gaulle
09 000 FOIX

Maîtrise d'oeuvre

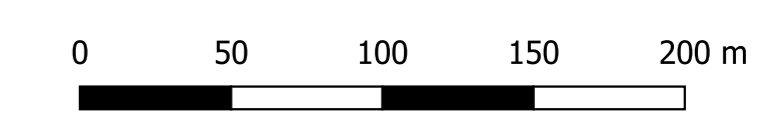
Atelier Lavigne Architectes associés SARL
Architecture et patrimoines
8 rue Duplaa 64 000 PAU

Guillaume DUHAMEL-Urbaniste
5 Naudin Sud 33 410 Monprimblanc

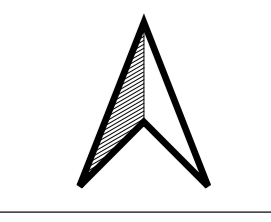
Plan établi le : 22 mai 2024

-  Parcelle
-  Bâti
-  Cours d'eau
-  Courbe de niveau
-  Projet de site patrimonial remarquable

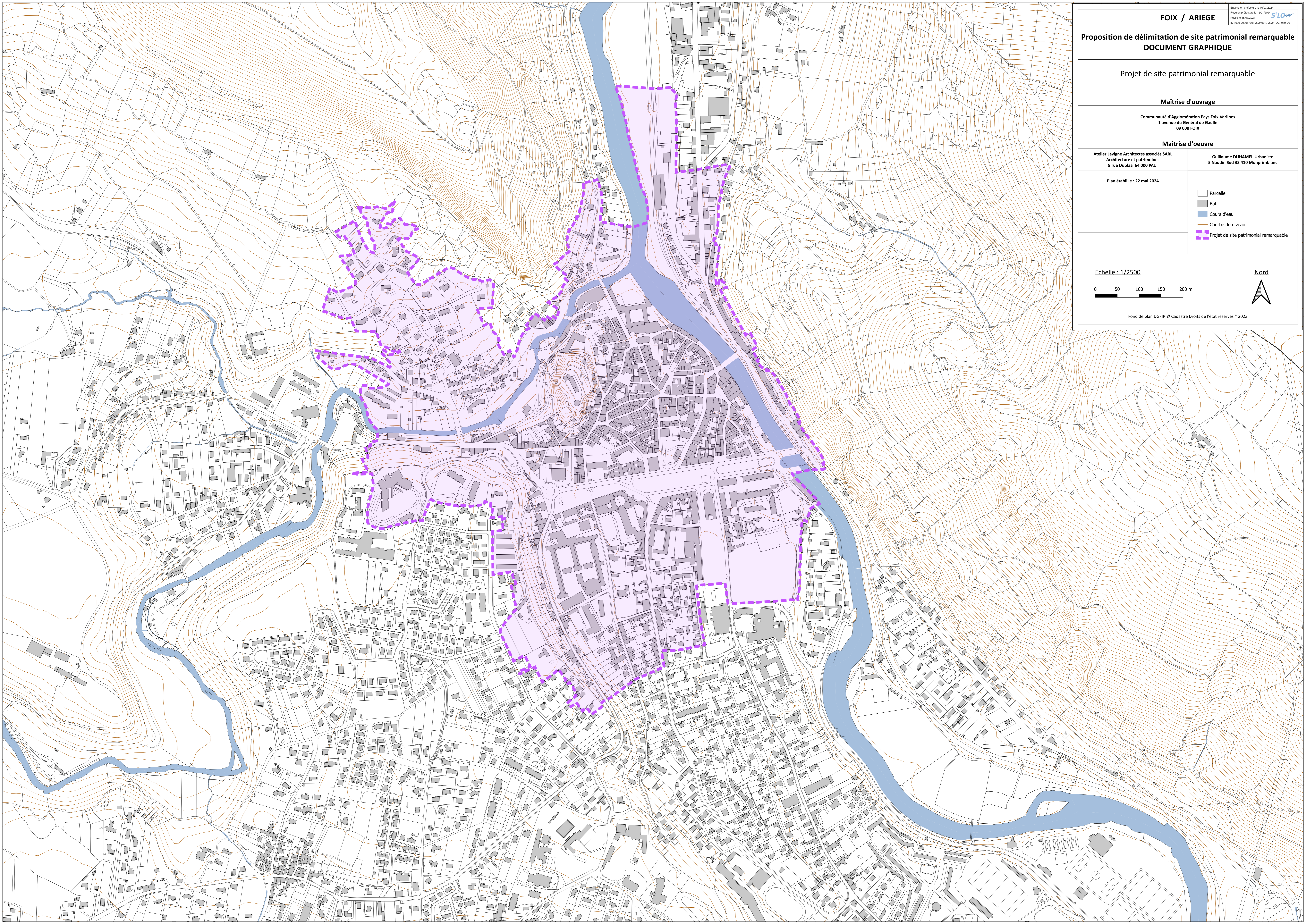
Echelle : 1/2500



Nord



Fond de plan DGFIP © Cadastre Droits de l'état réservés © 2023



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

L'agglomération Foix-Varilhes

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Séance du 10 juillet 2024 à 18h30

2024/090 Aménagement-urbanisme / Proposition de périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune de Foix

Nombre de membres en exercice	Membres présents	Membres représentés	Votants	Votes		
				Pour	Contre	Abstention
70	39	13	52	52	0	0

Par suite d'une convocation en date du 4 juillet 2024 les membres composant le conseil de L'agglomération Foix - Varilhes se sont réunis au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Thomas Fromentin

PRÉSENTS :

Jean-Claude Dupuy (Arabaux), Michel Peruga (Artix), Serge Derramond représenté par son suppléant Didier Bonnel (Baulou), Paul Cayrol (Bénac), Laurence Degraives représentée par sa suppléante Marie Claude Birebent (Brassac), Jean-Pierre Villeneuve (Burret), Denis Martinez (Calzan), Danielle Carrière (Cazaux), René-Bernard Authié représenté par sa suppléante Maria Puntill (Celles), Philippe Quainon (Cos), Raymond Fis (Coussa), Véronique Mangematin (Dalou), Marine Bordes (Foix), Elisabeth Clain (Foix), Thomas Fromentin (Foix), Monique Gonzales (Foix), Florence Rouch (Foix), Yves Marcerou (Gudas), Nathalie Rodriguez (Le Bosc), Jean-Claude Serres (L'Herm), Régis Lassus (Loubens), Colette Lagarde-Authié (Malléon), Sylvie Estrade (Montégut-Plantaurel), Michel Caux (Montgailhard), Daniel Besnard (Saint-Félix-de-Rieutort), Brigitte Fontaine (Saint-Jean-de-Verges), Jean-Louis Pujol représenté par sa suppléante Bénédicte Fournié (Saint-Martin-de-Caralp), Nathalie Maury (Saint-Paul-de-Jarrat), Véronique Rumeau (Saint-Pierre-de-Rivière), Jean-Claude Campourcy (Ségura), Alain Garnier (Serres-sur-Arget), Michel Audinos (Soula), Patrick Eychenne (Varilhes), Philippe Fabry (Varilhes), Jean-Paul Ferré (Vernajoul), Sylvie Berges (Verniolle), Annie Bouby (Verniolle), Didier Dupuy (Verniolle), Jean-François Spriet (Vira)

ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Mina Achary (Foix) procuration à Monique Gonzales
Francis Authié (Foix) procuration à Colette Lagarde-Authié
Jean-François Gavelle (Foix) procuration à Elisabeth Clain
André Péchin (Foix) procuration à Florence Rouch
Pierre Ville (Ganac) procuration à Paul Cayrol
Francis Laguerre (Prayols) procuration à Thomas Fromentin
Anne Vilaplana (Rieux-de-Pelleport) procuration à Annie Bouby
Didier Blanleuil (Saint-Jean-de-Verges) procuration à Brigitte Fontaine
Michel Tartié (Saint-Paul-de-Jarrat) procuration à Nathalie Maury
Martine Esteban (Varilhes) procuration à Daniel Besnard
Nicole Mouchague (Varilhes) procuration à Philippe Fabry
Jacques Lucat (Ventenac) procuration à Jean-Claude Campourcy
Agnès Batsalle (Varilhes) procuration à Patrick Eychenne

ABSENTS :

Michel Mabillet (Crampagna), Paul Hoyer (Ferrières), Jean-Paul Alba (Foix), Jérôme Azéma (Foix), Lawrence Bories (Foix), Pascale Canal (Foix), Morgane Pommiers (Foix), Quentin Gascuel (Foix), Norbert Meler (Foix), Anne-Sophie Tribout (Foix), Denis Belard (Loubières), Aurélie Marc (Montgailhard), Françoise Fernandez (Montoulieu), Philippe Watremez (Pradières), Michel Authié (Rieux de Pelleport), Jean-Pierre Mirouze (Saint-Bauzeil), Julie Van Molle (Varilhes), Numen Munoz (Verniolle)

Le président ouvre la séance à 18h30

Monique Gonzales est élue secrétaire de séance.

2024/090

Aménagement-urbanisme / Proposition de périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune de Foix

Rapporteur : Thomas Fromentin

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine, et notamment ses articles L 621-30 et suivants ;

Vu les statuts de L'agglomération Foix-Varilhes ;

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine ;

Vu la délibération n°2022/003 du conseil communautaire du 23 février 2022 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) ;

Vu la délibération n°2022/082 du conseil communautaire du 29 juin 2022 approuvant le lancement d'une étude préalable à la définition d'un périmètre de site patrimonial remarquable (SPR) sur la commune de Foix ;

Vu la délibération du conseil municipal de Foix du 1^{er} juillet 2024 émettant un avis favorable sur la proposition de périmètre de SPR ;

Vu la délibération du conseil municipal de Foix du 1^{er} juillet 2024 émettant un avis favorable sur la proposition de périmètre délimité des abords ;

Vu l'avis favorable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap) de l'Ariège sur la proposition de périmètre délimité des abords, en date du 6 juin 2024 ;

Considérant que l'étude préalable à la définition d'un périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune de Foix a été menée dans le cadre d'un travail concerté entre L'agglomération Foix-Varilhes, la mairie de Foix, l'Udap de l'Ariège et la Drac Occitanie ;

Considérant que les PDA visent à recentrer la protection sur les secteurs qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent, susceptible de contribuer à leur conservation et à leur mise en valeur, en lieu et place du rayon de 500 mètres ;

Considérant que les SPR visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public, et que la procédure consiste en la définition d'un périmètre dans un premier temps, puis à la mise en place d'un ou plusieurs outils de gestion, dans un deuxième temps ;

Considérant que la protection au titre des abords est suspendue au sein d'un périmètre de SPR ;

Considérant que l'étude de définition d'un PDA a été menée en lien avec la démarche de création d'un SPR en cours sur la commune de Foix, et en lien également avec l'élaboration du PLUi-H ;

Considérant que la proposition de PDA s'appuie en intégralité sur la délimitation du SPR, dans un souci de cohérence dans la gestion des enjeux patrimoniaux et de clarté vis-à-vis des administrés ;

Considérant le dossier d'étude et la proposition de PDA, réalisé par l'Atelier Lavigne et Guillaume Duhamel ;

Considérant que le périmètre proposé intègre, dans un ensemble architectural, urbain et paysager cohérent autour des monuments historiques :

- ① La ville ancienne dans ses murs et les allées XIX^e en transition avec les extensions de la ville au sud.
- ① Les trois faubourgs historiques.

- ① Les premières extensions au sud qui accueillent les principaux édifices publics construits hors les murs.
- ② Le rebord du plateau au sud-ouest qui ferme le regard depuis le centre-ville.
- ③ Le versant (Pech Saint-Sauveur) face au château où les enjeux de gestion sont les plus cruciaux.

Considérant le courrier d'accord de l'Udap de l'Ariège qui précise que « cette proposition, étudiée avec la ville de Foix, permet de recentrer la protection au titre des abords sur les secteurs qui forment avec les monuments historiques fuxéens un ensemble cohérent, susceptible de contribuer à leur conservation et à leur mise en valeur » ;

Considérant que pour faire suite à la phase d'études le conseil communautaire est invité à se prononcer sur la proposition de périmètre délimité des abords sur la commune de Foix ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ

Article 1 : APPROUVE la proposition de périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune Foix, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 2 : AUTORISE le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération et à prendre toute disposition y concourant.

Article 3 : DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de L'agglo Foix-Varilhes et en mairie de Foix. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de L'agglo Foix-Varilhes et transmise au préfet de l'Ariège.

Fait et délibéré, le 10 juillet 2024

Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, après dépôt en préfecture et publication ou notification aux dates figurant ci-contre.

Pour extrait conforme
Le président,
Thomas Fromentin



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de L'agglo Foix-Varilhes. Un recours contentieux peut aussi être formé auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE



Foix (09)



Rapport de Présentation

Périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de Foix

Château des comtes de Foix

Église Saint-Volusien

Immeuble dit « Maison des Cariatides »

Portail Renaissance et son vantail

Juin 2024



Sommaire

Partie 1 – Contexte réglementaire et objet de l'étude du territoire 03

1. Texte de référence
2. Contexte institutionnel
3. Protections au titre des monuments historiques
4. Les autres protections
8. Les tendances d'évolution : Les allées de Villotte
9. Les tendances d'évolution: Les quartiers au sud, une nouvelle trame urbaine
10. Les tendances d'évolution : Les faubourgs, installés sur les chemins

Partie 2 – Descriptions des objets d'étude 09

1. Le château des comtes de Foix
2. Église Saint-Volusien
3. Immeuble dit « Maison des Cariatides »
4. Portail Renaissance et son vantail

Partie 4 – Proposition de délimitation du périmètre délimité des abords 35

1. Scénario retenu de délimitation du PDA
2. Comparaison des délimitations des abords et du PDA
3. Comparaison des délimitations du PDA et du SPR

Partie 3 – Monuments et composantes du site : intérêts et enjeux 19

1. Le site, « un verrou » dans la vallée de l'Ariège
2. Les relations de covisibilités
3. Le plateau qui domine la ville
4. Les relations de covisibilité : vues sortantes
5. Les relations de covisibilité : vues entrantes
6. Les tendances d'évolution : La ville ancienne
7. Les témoins : la ville ancienne au pied du château

Partie 5 – Déroulé de la procédure 39

1. Schéma de procédure
2. Modèle de délibération

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE



Partie 1 : Contexte réglementaire et objet de l'étude

Partie 1 : Contexte réglementaire et objet de l'étude

1. Texte de référence

Objectifs de protection du PDA

Créé par la LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

Le périmètre de protection délimité des abords (PDA) introduit par la loi « Liberté de la création à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016, est une servitude d'utilité publique visant à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. Il se substitue aux périmètres « classiques » de protection de 500 mètres.

À l'initiative de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ou d'une collectivité, la création du PDA peut se faire à tout moment, autour d'un monument historique classé ou inscrit.

Le présent rapport vise à justifier la mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) adapté à l'ensemble de cohérence constitué autour des édifices et parties d'édifices de la ville de Foix (Ariège), protégés au titre des Monuments Historiques.



Vue du château et de l'abbaye Saint-Volusien de Foix. Gravure Fi14. Archives départementales de l'Ariège/musée du château de Foix.

Partie 1 : Contexte réglementaire et objet de l'étude

2. Contexte institutionnel

Une préfecture, pôle urbain des Pyrénées ariégeoise

La ville de Foix, localisée dans le département de l'Ariège, en région Occitanie, est la préfecture du département.

Foix se situe à 83 km au sud de Toulouse, sur la route nationale 20 entre Pamiers et la principauté d'Andorre et sur la route départementale 117 entre Perpignan et Saint-Girons.

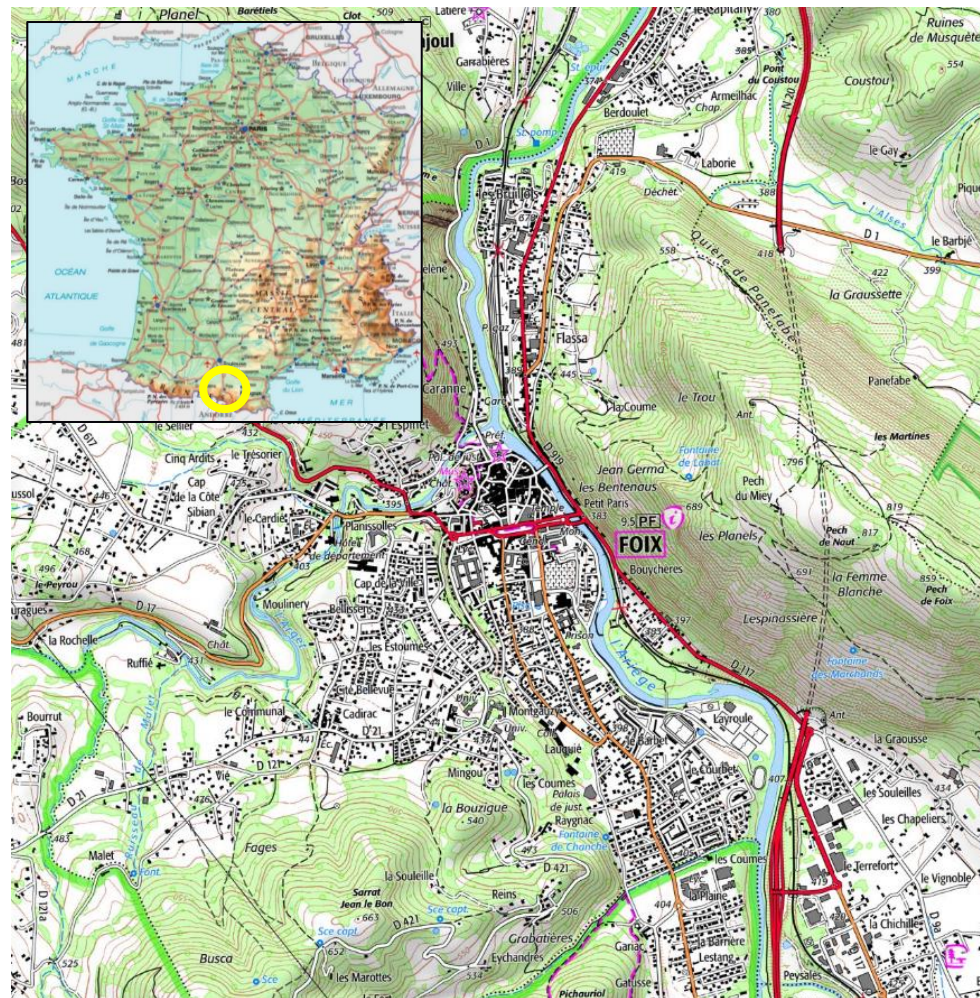
Implantée à l'entrée de la haute vallée de l'Ariège, l'agglomération et la ville constituent une interface urbaine entre les vallées et un piémont plutôt rural.

La ville de Foix constitue à la fois :

- Un pôle de services et d'équipement
- Un pôle touristique
- Un bassin d'emploi
- Un pôle commercial

Quelques chiffres (source IGN, INSEE)

- La commune a une superficie de 1932 ha
- Altitude moyenne 525m
- 9 215 habitants (2020), pour une aire urbaine de 12 351 habitants.
- Nombre de ménages : 4 964 (2020)
- Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 6 368 en 2020.
- Ces logements sont composés de 4 964 résidences principales (78 % des logements), 472 résidences secondaires ou occasionnelles (8 % des logements) ainsi que de 931 logements vacants (14,6 % des logements)



La commune de Foix, Source : IGN.

Partie 1 : Contexte réglementaire et objet de l'étude

3. Protections au titre des monuments historiques

Au titre du code du patrimoine, la commune de Foix compte les monuments historiques suivants :

- **Monuments classés :**

Château des comtes de Foix (1)

Classement par liste en 1840

Eglise Saint-Volusien (2)

Classement par arrêté du 30 juillet 1964

Immeuble : Porte Renaissance et son vantail (3)

Classement par arrêté du 18 août 1926

- **Monuments inscrits :**

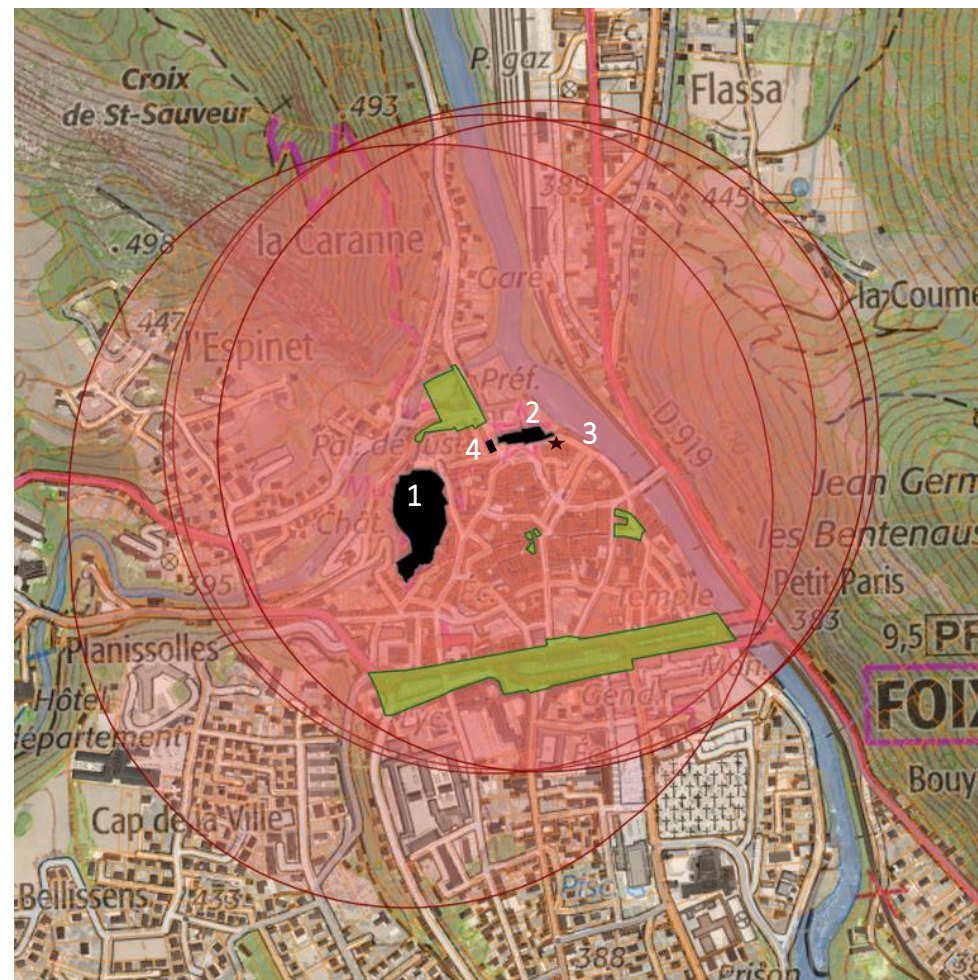
Immeuble dit maison des Cariatides (4)

Inscription par arrêté du 17 septembre 2015

Au titre du code de l'environnement, on peut également noter les sites inscrits suivants datant de la seconde guerre mondiale (39-45). Cette disposition ancienne portée sur des édifices ou des places, témoigne d'une volonté de protéger des édifices et espaces publics remarquables.

- **Square de l'Arget** et ses abords, 13/11/1942
- **Rue de la Bistour**: anciennes maisons (façades, élévations, toitures) 09/12/1942
- **Allées Villote** : sol et plantations 30/03/1943
- **Place et fontaine de Mercadal** (place Duthil) 07/01/1944

La ville de Foix ne dispose pas d'outils de protection et de gestion patrimoniale à ce jour. L'établissement d'un SPR est en cours d'élaboration tout comme une candidature pour l'inscription de bien en série transnational auquel appartient le château de Foix.



Les monuments classés et inscrits (en noir) et leurs abords (en rouge), et les sites inscrits (en vert) de Foix. Source : Atlas du patrimoine.

Partie 1 : Contexte réglementaire et objet de l'étude

4. Les autres protections

Protections archéologiques

L'ensemble du centre-ville intra-muros est compris par une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

(loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relatives à l'archéologie préventive)



Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (en jaune).
Source : Atlas du patrimoine.

Partie 1 : Contexte réglementaire et objet de l'étude

4. Les autres protections

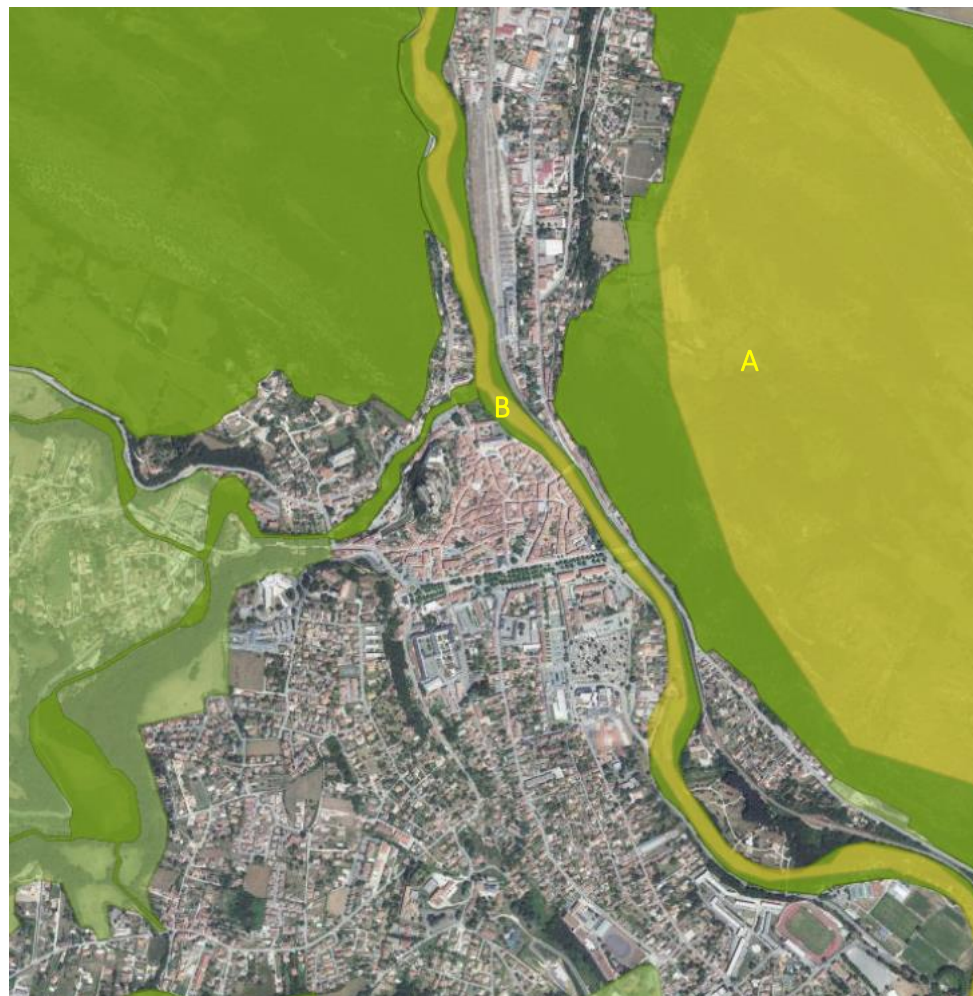
Protections au titre du code de l'environnement

Aux abords immédiats de la commune, on compte deux zones Natura 2000 , au titre de la directive Habitats :

- Le Pech de Foix, Soula et Roquefixade (A)
- L'Ariège, faisant partie du bassin de la Garonne (B)

Une partie importante de la commune de Foix fait également l'objet d'un recensement au titre des « **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique** » (ZNIEFF) :

- ZNIEFF de type 1 (intérêt exceptionnel)
- ZNIEFF de type 2 (intérêt fort).



En vert foncé, le recensement de ZNIEFF de type 1; En vert clair, les ZNIEFF de type 2; En jaune les milieux Natura 2000. Source : Géoportail

- Un écrin de la ville historique à forte valeur écologique, reconnu par la protection Natura 2000 et par les ZNIEFF, correspondant à l'écrin paysager.

Partie 2 : Description des objets d'étude

Partie 2 : Description des objets d'étude

1. Châteaux des comtes de Foix



Source : Atlas des patrimoines

Extrait de la notice Mérimée PA00093793

Siècle de la campagne principale de construction:

12^{ème} siècle; 1^{er} quart du 19^{ème} siècle

Description historique:

L'origine du château remonte au 10^e siècle. La prise du château à la fin du 15^e siècle entraîne la destruction des fortifications, des ouvrages avancés, des murs d'enceinte, et le comblement des citernes. Le château fut rebâti en 1741 par le comte de Ségur, gouverneur du pays de Foix. Lorsque le château a été utilisé comme prison, un bâtiment a été construit, adossé à la tour nord. Vers 1820, restauration et agrandissement de la prison départementale. Le château se composait de trois tours. La tour nord contenait le cachot. La tour centrale daterait du 10^e siècle. Celle du sud, de plan circulaire, serait du 12^e siècle. Une plateforme en encorbellement la termine. L'intérieur est divisé en quatre étages, voûtés en arc de cloître, éclairés chacun par une grande croisée. Entre les tours carrées se trouve un préau formé par une voûte abritant une vaste citerne.

Description

(Extrait de la notice Mérimée PA00093793)

Nature de la protection de l'édifice
Classé MH

Date et niveau de protection de l'édifice
1840 : classé MH

Précision sur la protection de l'édifice
Château: classement par liste de 1840

Nature de l'acte de protection
Liste

Intérêt de l'édifice
A signaler

Statut juridique du propriétaire
Propriété du département

Date de rédaction de la notice
1992

Cadre de l'étude
Recensement immeubles MH

Typologie du dossier
Dossier de protection

Partie 2 : Description des objets d'étude

Envoyé en préfecture le 16/07/2024
Reçu en préfecture le 16/07/2024
Publié le 15/07/2024
ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE

1. Châteaux des comtes de Foix



Le château surplombant le village, entre 1945 et 1987 - Source : Donation François Kollar, ministère de la Culture (France), Médiathèque du patrimoine et de la photographie, diffusion RMN-GP.



Vue actuelle - Source : Atelier Lavigne.

Partie 2 : Description des objets d'étude

2. Église Saint- Volusien



Extrait de la notice Mérimée PA00093794

Siècle de la campagne principale de construction:

1^{er} quart du 12^{ème} siècle ; 14^{ème} siècle; 17^{ème} siècle

Description historique:

La fondation de cet édifice remonte au 8^e siècle, l'église fut rebâtie par Roger II, comte de Foix. L'église initiale devait comporter une nef bordée de bas-côtés, un transept et une ou trois absides. De cet édifice subsistent les murs des bas-côtés et du transept, ainsi que le portail sud. Une reconstruction du 14^e siècle en a fait une église gothique à nef unique, terminée par un chevet entouré de chapelles rayonnantes placées entre les contreforts. Une tour carrée fut ajoutée à l'ouest de la nef. Au 18^e siècle, les voûtes endommagées par les guerres de Religion (1581) furent reconstruites. Les travaux pour restaurer l'église furent exécutés de 1609 à 1613, et se poursuivirent pendant tout le 17^e siècle.

Description

(Extrait de la notice Mérimée PA00093794)

Nature de la protection de l'édifice
Classé MH

Date et niveau de protection de l'édifice

1964/07/30 : classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église Saint-Volusien (cas.C26) :
classement par arrêté du 30 juillet 1964

Nature de l'acte de protection
Arrêté

Intérêt de l'édifice
À signaler

Statut juridique du propriétaire
Propriété de la commune

Date de rédaction de la notice
1992

Cadre de l'étude
Recensement immeubles MH

Typologie du dossier
Dossier de protection

Source : Atlas des patrimoines

Partie 2 : Description des objets d'étude

2. Église Saint- Volusien



Vue d'ensemble de l'église, entre 1961 et 1967 - Source : Ministère de la Culture (France), Médiathèque du patrimoine et de la photographie, diffusion Grand Palais Rmn Photo.



Vue actuelle - Source : Atelier Lavigne.

Partie 2 : Description des objets d'étude

3. Immeuble dit « Maison des Cariatides »



Extrait de la notice Mérimée PA09000028

Siècle de la campagne principale de construction:

19^{ème} siècle ; 20^{ème} siècle

Description historique:

La maison des cariatides est située à proximité de la préfecture de département et aux abords de l'abbatiale Saint-Volusien, classée Monuments historiques. C'est l'étude des plans cadastraux de la ville de 1810 et de 1847 et l'état indicatif des propriétés qui a permis d'en faire une datation étant donné que l'on dispose de peu d'éléments historiques sur cet édifice. Elle est datable de la fin de la première moitié du 19^e siècle : la parcelle dans sa configuration actuelle, différente de celle qui apparaît sur le plan cadastral de 1810 est portée sur le cadastre napoléonien de 1847 ; si on considère que la maison du 38 rue des Marchands à Toulouse, qui servait de modèle pour des acheteurs éventuels des produits de la manufacture Virebent a été construite en 1839-40 antérieurement à celle de Foix, une datation entre 1840 et 1847 pour cette dernière est donc plausible. Le propriétaire, Cassia Louis, était un peintre décorateur qui a pu, en fréquentant les milieux artistiques et architecturaux de l'époque, découvrir les productions des ateliers de la manufacture d'Auguste Virebent, architecte de la ville de Toulouse.

Description

(Extrait de la notice Mérimée PA09000028)

Nature de la protection de l'édifice
Inscrit MH

Date et niveau de protection de l'édifice

2015/09/17 : inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Maison des Cariatides, sis 1, rue de la Préfecture-Claude-Erignac : l'immeuble en totalité (cad. C 28), tel qu'il est délimité en rouge sur le plan annexé à l'arrêté : inscription par arrêté du 17 septembre 2015

Nature de l'acte de protection
Arrêté

Statut juridique du propriétaire
Propriété privée

Date de rédaction de la notice
2015

Cadre de l'étude

Recensement immeubles MH

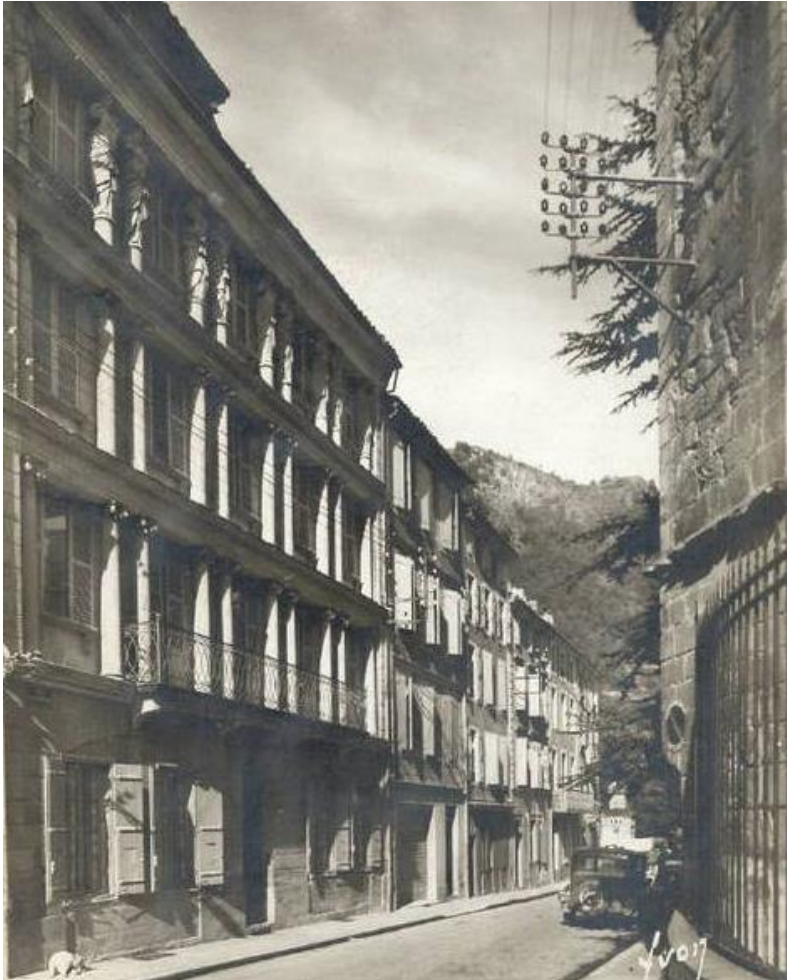
Typologie du dossier

Dossier de protection

Source : Atlas des patrimoines

Partie 2 : Description des objets d'étude

3. Immeuble dit « Maison des Cariatides »



Façade de la maison, 1951 - Source : Donation François Kollar, ministère de la Culture (France), Médiathèque du patrimoine et de la photographie, diffusion RMN-GP.



Vue actuelle - Source : Atelier Lavigne.

Partie 2 : Description des objets d'étude

4. Porte Renaissance et son vantail



Source : Atlas des patrimoines

Extrait de la notice Mérimée PA00093795

Siècle de la campagne principale de construction:

1^{er} quart du 17^{ème} siècle

Description historique:

Cet immeuble s'ouvre par une porte Renaissance datée de 1617, à vantail, portant un heurtoir de fer forgé galbé, et deux rangées de clous pyramidaux forgés, le tout encadré par un chambranle mouluré fixé par de gros clous en relief. La partie haute est terminée par un fronton sculpté formant dôme. Les socles et les montants sont finement ouvrés et terminés par deux consoles sculptées formant chapiteau, le tout surmonté d'un entablement à frise. Larmier à sculpture florale.

Description

(Extrait de la notice Mérimée PA00093795)

Nature de la protection de l'édifice
Classé MH partiellement

Date et niveau de protection de l'édifice

1926/08/18 : inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Porte Renaissance et son vantail : classement par arrêté du 18 août 1926

Nature de l'acte de protection
Arrêté

Intérêt de l'édifice
À signaler

Statut juridique du propriétaire
Propriété privée

Date de rédaction de la notice
1992

Cadre de l'étude
Recensement immeubles MH

Typologie du dossier
Dossier de protection

Partie 2 : Description des objets d'étude

4. Porte Renaissance et son ventail



Portail style Renaissance, 1935- Source : Site Ebay



Vue actuelle - Source : Atelier Lavigne.

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024



ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE



Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts et enjeux

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

1. Le site, « un verrou » dans la vallée de l'Ariège

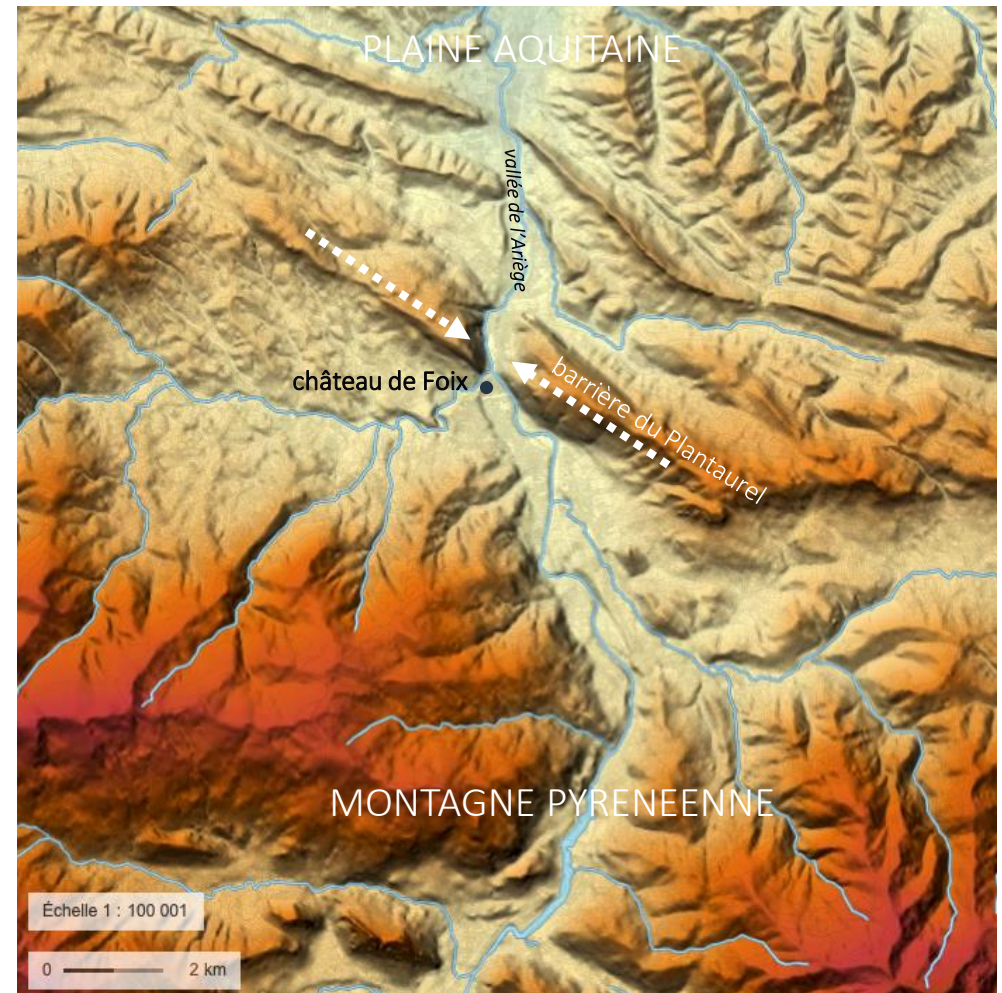
Foix est située au débouché de l'éventail des rivières ariégeoises. Elle commande la seule cluse qui traverse la barrière du Plantaurel. Les trois tours de son château montent ainsi la garde devant cette porte de la montagne.

Cette situation, au seul point de contact entre la montagne et la plaine, a très vite attiré un marché. Les échanges entre les Pyrénées forestières, pastorales et minières et le bassin d'Aquitaine agricole ont été favorisés par son rôle de carrefour.

Deux voies s'y croisent : l'une ouest-est, de Saint-Girons à Lavelanet puis à Carcassonne ou Perpignan en suivant la dépression pyrénéenne ; l'autre nord-sud, de Toulouse à l'Espagne et l'Andorre, emprunte la vallée de l'Ariège et accède au versant espagnol par le col de Puymorens.

La diversité des terrains autour de la ville permet des productions complémentaires. Ils sont tantôt humides comme les granites de la Barguillère ou les marnes de la dépression pyrénéenne, tantôt perméables et secs comme les calcaires du Plantaurel ou les terrains fluvio-glaciaires qui encombrant la vallée de l'Ariège. De plus, Foix jouit d'un microclimat chaud et sec comparé à celui de la Barguillère.

Le site choisi pour défendre ce lieu de passage offre deux positions intéressantes : la pointe de la confluence Ariège-Arget et surtout le fameux rocher calcaire, abrupt et isolé de toutes parts qui domine de 60 mètres la terrasse inférieure. L'abbaye Saint-Volusien s'établit sur la première, le château des comtes sur le second. La vieille ville se trouve ainsi groupée autour de ces deux éléments de fixation.



Source : d'après Atlas historique des villes de France, Editions du CNRS, 1982

Source : G. Duhamel d'après IGN, geoportail.gouv.fr

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

2. Les versants, écrans paysagers de la ville et du château

La cluse dans la barrière du Plantaurel est fermée de deux pechs, le pech de Foix à l'est et le pech de Saint-Sauveur à l'ouest qui ensèrent la ville. Tous deux forment un écran paysager exceptionnel, perceptible depuis les rues de la vieille ville et depuis les hauteurs du château.

A l'est, le pech de Foix est quasiment vierge de toute urbanisation, hormis les quelques aménagements liés aux risques d'éboulement. Les anciennes terrasses agricoles et chemins ruraux, pour beaucoup disparus, sont masqués par le couvert forestier.

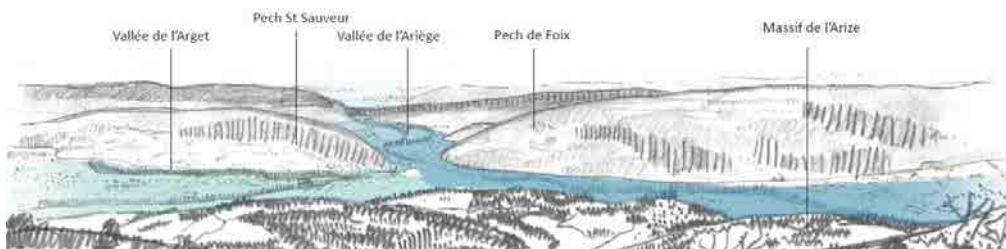
A l'ouest, sur le versant du pech Saint-Sauveur, très proche des terrasses hautes du château, l'urbanisation gagne progressivement en hauteur, jusqu'à atteindre l'altitude de celui-ci, générant des impacts directs sur les perceptions depuis le monument. L'installation d'équipements culturels temporaires mais jamais jamais démontés comme le théâtre de verdure participe d'un sentiment de faible prise en compte paysagère des différents aménagements de ce secteur, pourtant stratégique pour la visite et la découverte du site.



*Le pech de Foix à l'est, vierge de toute construction et le château vus depuis le plateau.
Source : G. Duhamel*



*Le pech Saint-Sauveur, à l'ouest, où les constructions gagnent le versant.
Source : Atelier Lavigne*



*Les grandes entités paysagères du territoire. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik*

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

3. Le plateau qui domine la ville

Au sud-ouest, le plateau de moindre hauteur qui domine la ville est d'abord le lieu d'implantation du hameau de Cadirac, puis constitue un secteur d'urbanisation privilégié d'extension de la ville dans la deuxième partie du XX^e siècle.

Ce secteur se distingue par les enjeux suivants :

- Un très fort enjeu paysager : secteur en vis-à-vis direct du château et perceptible depuis l'ensemble de la vallée;
- Une masse boisée en premier plan masquant l'urbanisation du plateau;
- Un quartier de maisons avec jardins qui s'est développé dans la seconde moitié du XX^e siècle;
- Une architecture du XX^e siècle d'intérêt patrimonial moyen à faible, connaissant cependant des remaniements et altérations (cohérence des façades, baies, clôtures...).



A droite, la plateau dominant la ville vue depuis le château. Source : Atelier Lavigne.

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

4. Les relations de covisibilité : vues sortantes



Vues sortantes des monuments de Foix - Source : Atelier Lavigne



Vue du Pech de St-Sauveur et du faubourg des Salenques depuis le château - Source : Atelier Lavigne



Vue de la route et du Pech de Foix depuis la ville ancienne
Source : Atelier Lavigne

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

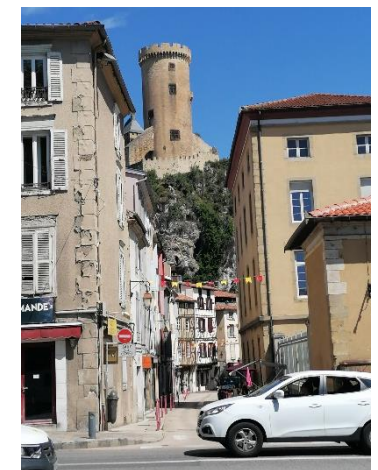
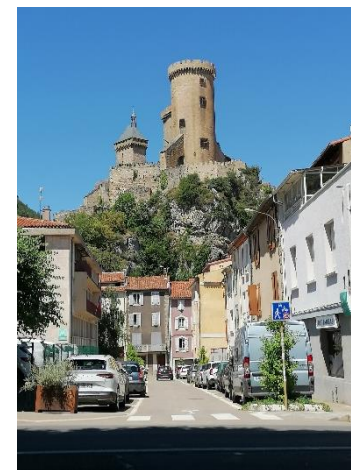
5. Les relations de covisibilité : vues entrantes



Vues entrantes vers des monuments de Foix et la ville ancienne - Source : Atelier Lavigne



Vue du château, de l'église Saint-Volusien depuis le plateau
Source : Atelier Lavigne



Vues du château depuis les axes perpendiculaires aux allées de Villote.
Source : Atelier Lavigne

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts historiques

6. Les tendances d'évolution : la ville ancienne

Un développement progressif de la ville à partir de l'abbaye et du château

Le site de la commune de Foix est occupé de longue date, comme en témoignent des vestiges d'art magdaléniens découverts dans une grotte sous le rocher de Foix, datant probablement de -10,000 av JC.

Un bourg devait déjà exister sur le site à l'époque mérovingienne, mais c'est avec la création de l'abbaye de Saint Volusien, puis la création du site castral que commence l'histoire urbaine de Foix :

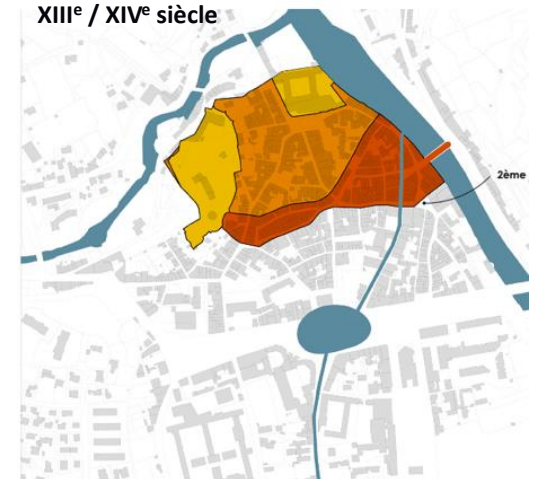
- **849** : Première mention de Saint Volusien
- **987** : Première mention du château de Foix. Il ne compte à l'époque qu'une seule tour sur l'Arget
- **1002** : Création du comté de Foix, le bourg prend de l'importance
- **XII^e siècle** : Une première enceinte va du rocher à l'Ariège, englobant l'abbaye Saint Volusien. Le comte de Foix et l'abbé de Saint Volusien se partagent le pouvoir (paréage). En 1112, l'abbaye Saint Volusien est reconstruite.
- **1299** : construction du Pont vieux
- **Début XIV^e siècle** : travaux d'extension du château
- **1330-60** : construction d'une deuxième enceinte temporaire
- **1607** : le comté de Foix est rattaché au royaume de France.
- **XIV^e – XVIII^e siècle** : contexte historique défavorable (guerre de religions, pestes, inquisition), la ville connaît une pause dans son développement
- **XVIII^e siècle** : les remparts sont abattus. Aménagement des allées de Villote.
- **1790** : la ville devient chef-lieu de l'Ariège. Développement des faubourgs sud (quartier administratif).

XII^e siècle



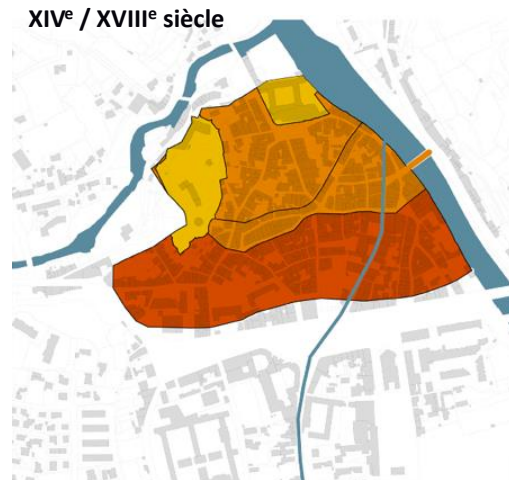
La première enceinte est un rempart courant du rocher du château jusqu'à l'Ariège. Cette enceinte englobe l'abbaye St Volusien

XIII^e / XIV^e siècle



Création d'une deuxième enceinte «temporaire», pour répondre au contexte de la croisade de Albigeois. Construction du pont vieux en 1299, peut être successeur d'un premier pont en bois

XIV^e / XVIII^e siècle



Dernière enceinte qui existait encore dans la première partie du XIXe. Les allées de Villote sont créées.

Les différentes étapes du développement urbain.

Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik

Partie 3 : Monuments et composants du site : intérêts

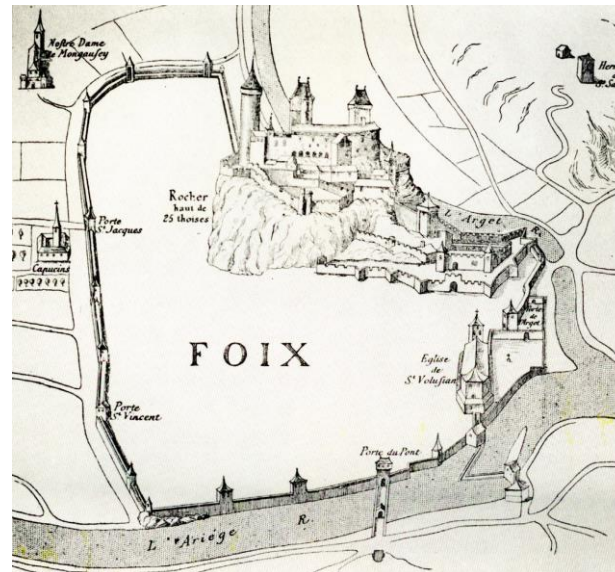
7. Les témoins : la ville ancienne au pied du château

Les limites, les enceintes, château et abbaye

La ville de Foix trouve son origine dans l'installation de l'abbaye, puis du château, installés sur un site défensif naturel, autour desquels s'est développée la ville, par enceintes successives.

Ces enceintes ont cependant été démolies pour agrandir la ville et il en reste peu de vestiges. Ainsi :

- Le noyau défensif est constitué par le château et l'abbaye. De nombreux murs d'enceinte et éléments de remparts sont identifiables au niveau du château, dont ils constituent le socle architectural.
- Une première enceinte (XII^e siècle), correspond au tracé urbain de la rue de l'Horloge et à l'impasse Gomer Vidal.
- Une seconde enceinte (XIV^e siècle), correspond au tracé de la rue Labistour et de la rue de la Faurie
- Une dernière enceinte, enfin, est lisible au niveau des boulevards et des allées de Villote.



Plan du château et de l'enceinte de la ville de Foix.
Source : Département des cartes et plans, GE D-1669.
Bibliothèque nationale de France.



Le tracé des enceintes. Source : Atelier Lavigne d'après Géoportail.

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

7. Les témoins : la ville ancienne au pied du château

Les tracés : rue, îlots, parcellaires

La trame urbaine de Foix est en grande partie héritée de l'époque médiévale. On note :

- La permanence exceptionnelle de la trame urbaine médiévale avec ses rues étroites, sinueuses et aléatoires et ses constructions à l'alignement;
- La permanence exceptionnelle des structures d'îlots qui conservent leur intégrité;
- L'existence de plusieurs logiques d'îlots : des îlots à caractères très urbains, denses, avec du parcellaire en lanière, et parfois des jardins à l'ouest ou au sud, et des îlots au bâti plus lâche avec des jardins à l'arrière ou en cœur d'îlot;
- La permanence du découpage parcellaire, dont les parcelles en lanière typique de l'époque médiévale.





Plan de Compoix de Foix, 1776, source : archives municipales de Foix





Vue de Foix aujourd'hui. Source : géoportail.

ILOTS IDENTIFIABLES DANS LE CENTRE ANCIEN

 Ilot avec un front urbain, et sur l'arrière des jardins qui viennent contre les anciens remparts ou contre le rocher du château. Ces îlots créent une ceinture verte au rocher.

 Ilot avec jardin en cœur d'îlot

 Ilot dense, avec parcelles longues ou traversantes avec deux façades sur rue.

 Ilot dense, parcelles traversantes avec une façade sur rue et jardin avec clôture. les jardins au sud ou à l'ouest de la parcelle.



Différents types d'îlot urbains. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

7. Les témoins : la ville ancienne au pied du château

Les espaces publics et les paysages urbains issus de l'époque médiévale mais également des transformations de la ville

Le centre de Foix compte plusieurs types de rues :

- Les rues étroites intra-muros, aujourd'hui souvent piétonnes issues de la trame urbaine médiévale.
- Les rues plus larges, créées sur les enceintes détruites et souvent carrossables.



Rue étroite dans la trame



Rue large et carrossable

Le centre-ville peut également compter sur un réseau de places et de placettes qui apporte des respirations dans le tissu urbain :

- Les grandes places, comme la place de l'abbaye Saint Volusien;
- Les placettes, comme la place Georges Duthil;
- Les places et placettes issues de démolitions d'ilots : place Parmentier, place Pyrène, place du commandant Robert...



Place Saint Volusien au pied de l'abbatiale, place de marché



Place Pyrène, issue de la destruction d'une partie d'ilot.



Place Georges Duthil bordée par des maisons implantées sur un parcellaire étroit.

Sources : Atelier Lavigne

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

7. Les témoins : la ville ancienne au pied du château

Les édifices : architectures et art de bâtir, le renouvellement de la ville sur elle-même.

Les maisons antérieures au XVIII^e siècle (1)

- Maisons étroites de dimensions modestes : R+2 ou 3, généralement de 1 à 3 travées, souvent en pan de bois (souvent masqués).

Les immeubles marchands du XVIII^e siècle (2)

- Cette typologie est caractéristique par son RDC commercial avec une grande ouverture (arche ou grand linteau). Dimensions modestes (2 à 4 travées, R+2 à 3), en maçonnerie ou pan de bois.

Les immeubles de rapport du XVIII^e et XIX^e siècle (3)

- Généralement maçonnés, de dimensions plus importantes (3 à 4 travées) R+2 à 3, éléments de décors (lambrequins, barreaudage chaînage...), balcons...

Les hôtels particuliers du XVII^e au début XIX^e siècle (4)

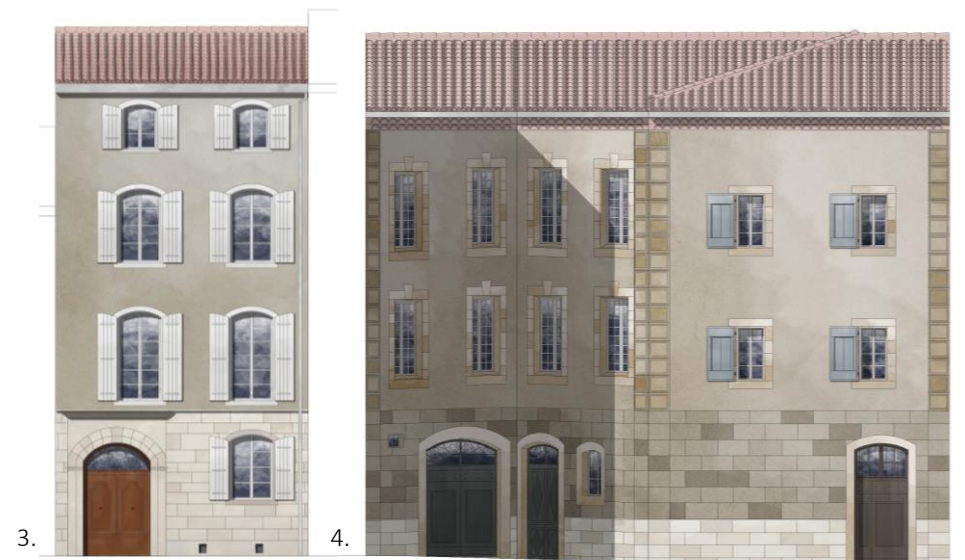
- Grands ensembles urbains avec présence de cours sur rue, façades composées, architecture maçonnée avec présence d'ornementation (pierre de taille).

Ces types variés constituent des témoins d'époques diverses de l'histoire urbaine de Foix.



1.

2.



3.

4.

*La typologie bâtie. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik*

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

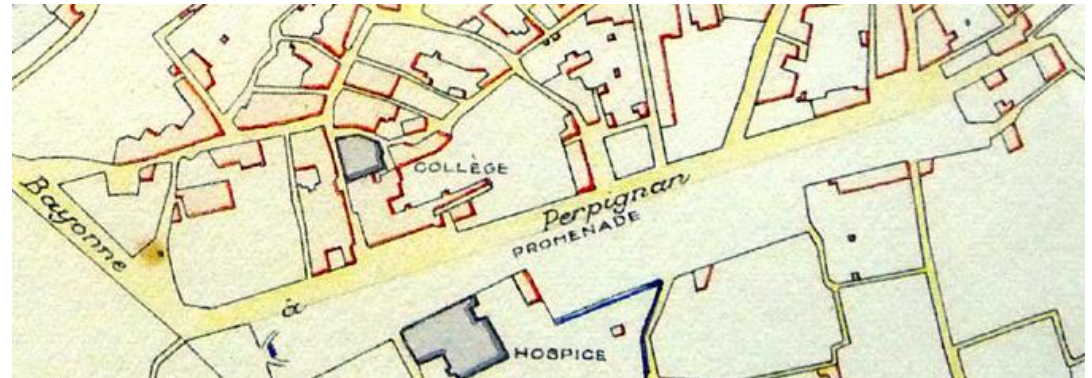
8. Les tendances d'évolution : les allées de Villotte

Les allées de Villotte en articulation entre ville ancienne, ville contemporaine

- Au XVIII^e siècle, la troisième enceinte est détruite, et les allées de Villotte sont aménagées sur son tracé.
- Cet aménagement est situé sur le tracé de la route de « Bayonne à Perpignan » et fait de ce lieu de passage obligatoire une vitrine de la ville.

Le boulevard planté, un nouveau motif d'espace public

- L'aménagement reprend le vocabulaire des boulevards du XVIII^e siècle : mise en scène par les alignements de grands arbres et mise en place d'éléments décoratifs (terrasses, balustres, fontaine, statues).



Figuration du plan cadastral communal de 1810. Source : Reproduit dans diagnostic AVAP (2016)



Plan cadastral de 1846 - Faubourg sud. Source : Archives municipales de Foix



Carte postale ancienne (date inconnue). Source : delcampe.fr



Vue aérienne contemporaine (2024). Source : géoportail.fr

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

8. Les tendances d'évolution : les allées de Villote

L'implantation des grands équipements et leur architecture

En 1790, Foix redevient chef-lieu du département et les allées de Villote deviennent le support des fonctions prestigieuses de la ville :

- Implantation de divers équipements : mairie, caserne, banque de France, poste, hospice, chambre de commerce, halles...
- Création de places et de parvis à ces grands équipements, intégrés aux allées.

L'architecture civile du boulevard

L'architecture du boulevard se distingue par une architecture civile et monumentale spécifique, de diverses époques :

- Architecture du XVIII^e siècle ou antérieure des anciens couvents et hospices, parfois déjà installés hors les murs
- Architecture civile du XIX^e siècle des nouveaux équipements (banques, casernes, halles...)
- Architecture art déco de la poste, au traitement monumental



Plan de repérage.
Source : atelier Lavigne.



1 : La mairie de Foix, ancien Hôpital St Jacques.



2 : Le couvent des capucins (hospice)



3 : La poste de Foix, et son architecture Art Déco. Photos : At. Lavigne



4 : La caisse d'épargne. Photo : AVAP de 2016

Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

9. Les tendances d'évolution: les quartiers au sud, une nouvelle trame urbaine

Au XIX^e siècle, la ville se développe rapidement au sud de ses limites. Ces quartiers disposent d'une architecture XIX^e et XX^e remarquable qui témoigne d'une nouvelle manière de faire la ville avec des villas, des parcs et des jardins.

Le quartier du lycée

L'équipement le plus caractéristique de ce développement est le lycée Gabriel Fauré, remarquable par :

- Son échelle monumentale et son implantation urbaine
- La qualité de son écriture architecturale et des détails
- Les éléments d'accompagnement, clôture, portail...

Ce bâtiment fait actuellement l'objet d'une procédure d'inscription au titre des Monuments historiques.

Les villas et leur parc, les maisons éclectiques

Le quartier sud de Foix compte enfin un certain nombre d'exemples remarquables d'architecture domestique du XIX^e et XX^e siècle, maisons et villas de style néo-classique ou éclectique.

Exemples de maisons et villas d'architecture néo-classique ou éclectique.

*La typologie bâtie. Source : diagnostic de l'AVAP 2016, SCP Tarbouriech & Robert-Cols | Emmanuel Garcia architecte | Topo*Grafik*



L'entrée du lycée Gabriel Fauré. Source : Atelier Lavigne.



Partie 3 : Monuments et composantes du site : intérêts

10. Les tendances d'évolution : les faubourgs, installés sur les chemins

En parallèle, la ville connaît également un développement des faubourgs le long des axes de communication existants (routes, rivières) :

1. Le faubourg des Salenques
2. Le faubourg Saint-Sauveur au pied du Pech du même nom,
3. Le faubourg le « Petit Paris ».

Ces faubourgs, situés à proximité immédiate de la ville, et en co-visibilité avec le cœur de la ville et le château participent aux entrées de villes et à la lecture de la ville ancienne.



1. Le faubourg des Salenques



2. Le faubourg Saint-Sauveur au pied du Pech Saint Sauveur



3. Le faubourg du Petit-Paris



3. Le faubourg du Petit-Paris, et sa route en surplomb au pied du Pech de Foix

Source : Atelier Lavigne

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024



ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE



Partie 4 : Proposition de délimitation du Périmètre délimité des abords

Partie 4 : Proposition de délimitation du Périphérie délimitée des abords

3. Comparaison des délimitations du PDA et du SPR

Surface PDA

80,37 HA

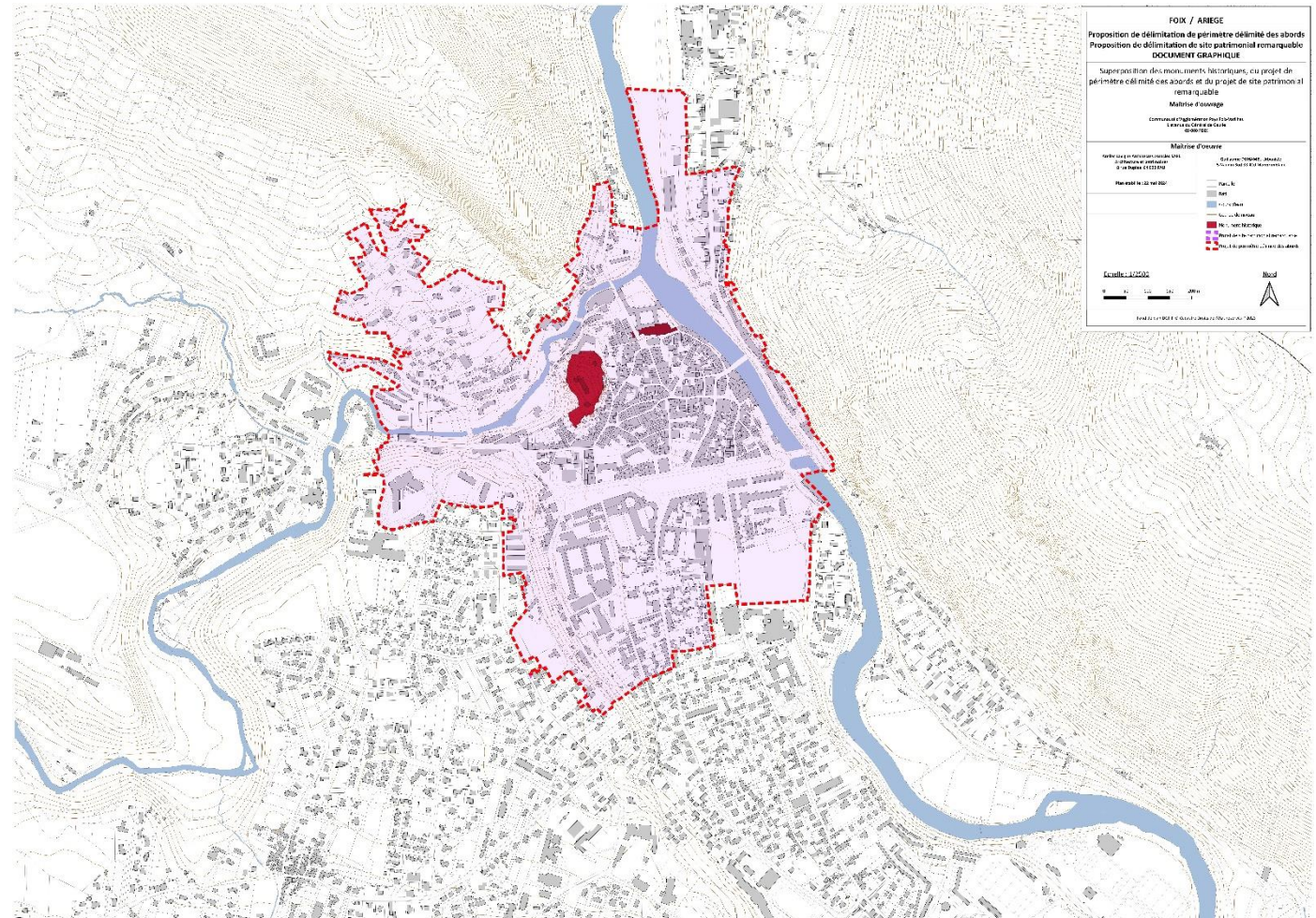
Nombre de parcelles incluses : 1666

Surface du projet SPR

80,37 HA

Nombre de parcelles incluses : 1666

Le périmètre délimité des abords proposé s'appuie en intégralité sur la délimitation du SPR.



Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE



Partie 5 : Déroulé de la procédure

Partie 5 : Déroulé de la procédure

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

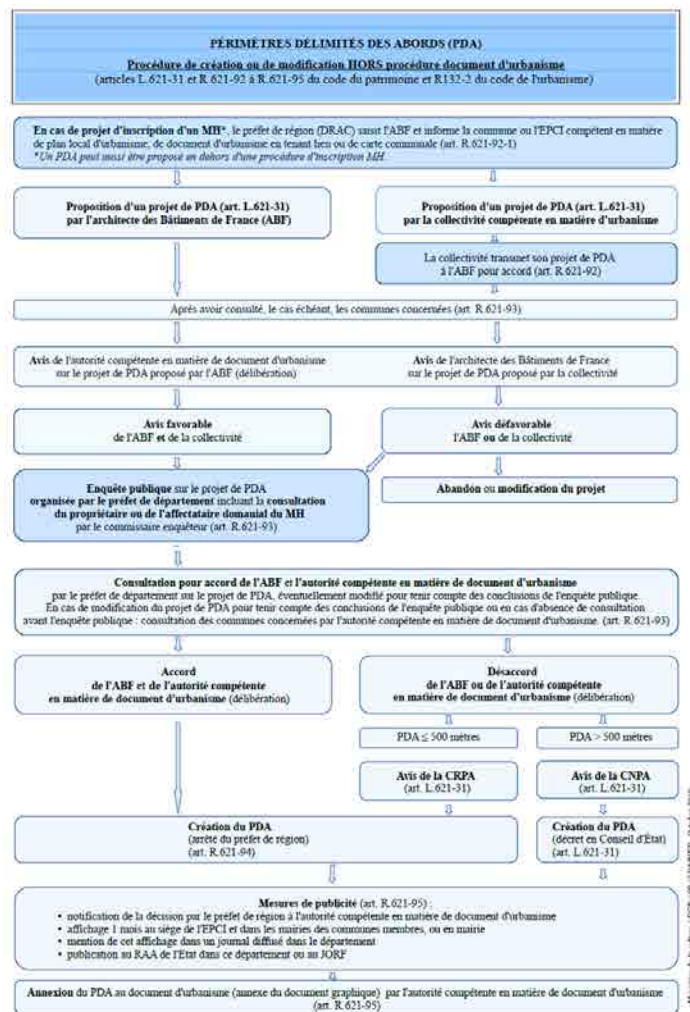
Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le 15/07/2024

ID : 009-200067791-20240710-2024_DC_090-DE



1. Schéma de procédure



Partie 5 : Déroulé de la procédure

2. Modèle de délibération

MODELE DE DELIBERATION AVANT ENQUETE PUBLIQUE

République Française
Département de l'Aude
Extrait du registre des délibérations du conseil municipal
de la commune XXX

Séance du
Nombre de membres
afférent au conseil : XX
En exercice : XX
Qui ont pris part à la délibération : XX
Date de la convocation : jour/mois/année
Date d'affichage : jour/mois/année

L'an XXXX et XX du mois, à XX heure, le conseil municipal de XXX, régulièrement convoqué, s'est réuni à nombre prescrit par la loi, salle de la mairie sous la présence du monsieur le XXX, maire de XXX.
Etaient présents :
Etaient absents et excusés :

Suite à l'étude du site, un périmètre délimité des abords a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France à la commune.

Ce nouveau périmètre plus adapté à la situation de la commune aura vocation à se substituer au périmètre de protection des abords de 500 m actuellement en place autour des monuments concernés (*monuments à citer*).

Cette proposition intervient dans le cadre de la procédure de du PLU de la commune. Ainsi une enquête publique conjointe PLU/PDA sera menée.

Ces échanges arrivant à leurs termes, il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir valider par délibération, la proposition de modification du périmètre de protection du (des) monument(s) XXX.

Attendus et cadre juridique de la délibération :

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques,

Vu la loi du 25 février 1943 portant modification de la loi du 31 décembre 1913,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et notamment son article 40 modifiant l'article 1 de la loi du 31 décembre 1913 *([...]Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au cinquième alinéa peut, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. [...])*

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu le décret n°2017-456 du 29 mars 2017, relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,

Vu l'article L621-30 du Code du Patrimoine,

Vu l'étude portant proposition de l'élaboration d'un périmètre délimité des abords,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

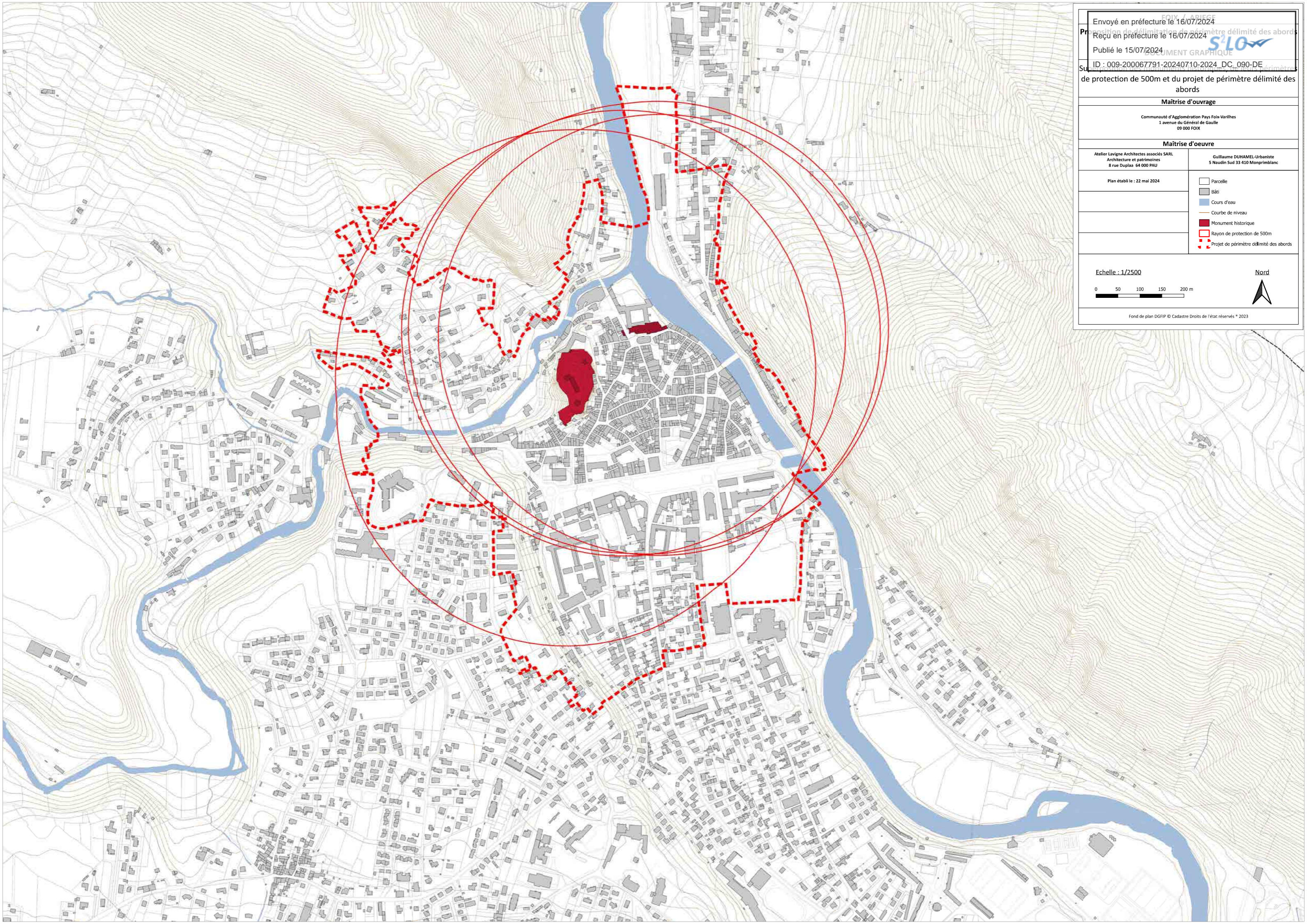
1. **De donner un avis favorable** à la modification des rayons de protection, en périmètre délimité des abords du Monument Historique de la commune de XXX tel qu'elle a été présenté par l'Architecte des bâtiments de France.
2. **De demander** de procéder à l'enquête conjointe

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Acte rendu exécutoire après le dépôt en S/ Préfecture

le xxxxx et publication ou notification du xxxxxx



Envoyé en préfecture le 16/07/2024
Reçu en préfecture le 16/07/2024
Publié le 15/07/2024

Projet de périmètre délimité des abords
de protection de 500m et du projet de périmètre délimité des abords

Maîtrise d'ouvrage
Communauté d'Agglomération Pays Foix-Varilhes
1 avenue du Général de Gaulle
09 000 FOIX

Maîtrise d'oeuvre
Atelier Lavigne Architectes associés SARL
Architecture et patrimoine
8 rue Duplaa 64 000 PAU
Guillaume DUHAMEL-Urbaniste
5 Naudin Sud 33 410 Monpimblanc

Plan établi le : 22 mai 2024

- Parcelle
- Bâti
- Cours d'eau
- Courbe de niveau
- Monument historique
- Rayon de protection de 500m
- Projet de périmètre délimité des abords

Echelle : 1/2500

0 50 100 150 200 m

Nord

Fond de plan DGFIP © Cadastre Droits de l'état réservés * 2023