



ÉTUDE DE  
DISCONTINUITÉ

BÉNAIX

COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DU PAYS  
D'OLMES (CCPO)  
DÉCEMBRE 2022

# DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

- I. PROJET
- II. PROCÉDURE ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ
- III. THÉMATIQUES DE L'ÉTUDE
- IV. JUSTIFICATION DE LA DISCONTINUITÉ



A scenic landscape featuring a mountain peak in the background, a large green tree on the right, and a field of white flowers in the foreground. The sky is blue with light clouds. A dark semi-transparent rectangle is overlaid on the center of the image, containing the text 'PARTIE I /' and 'PROJET'.

PARTIE I /

PROJET

## Localisation

- > Département de l'**Ariège**.
- > Intègre le **sud** du territoire de la **CCPO**.
- > Au **nord-est** de la commune de **Bénaix**.
- > Distance Zone – Village : **400m du hameau à proximité et 680 m du centre-bourg de Bénaix**

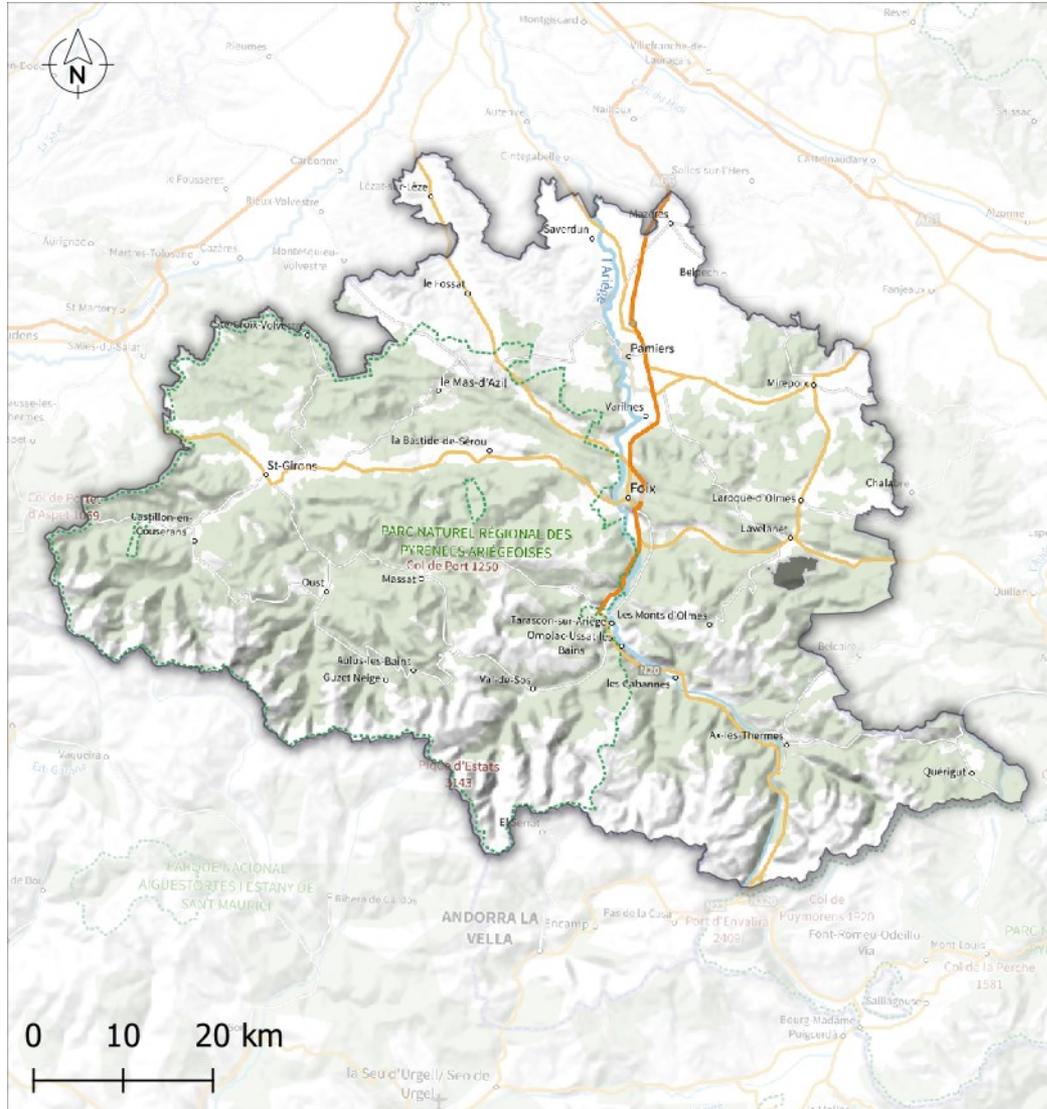
## Projet

- > **Réhabilitation de bâtiments existants** pour y recevoir un logement et une **scierie**.
- > Développement **d'activités de maraîchage**, de **culture** et d'élevage (**rucher**).
- > Accueil de **6 habitations légères de loisirs**.

## Surface

- > 34 049 m<sup>2</sup>

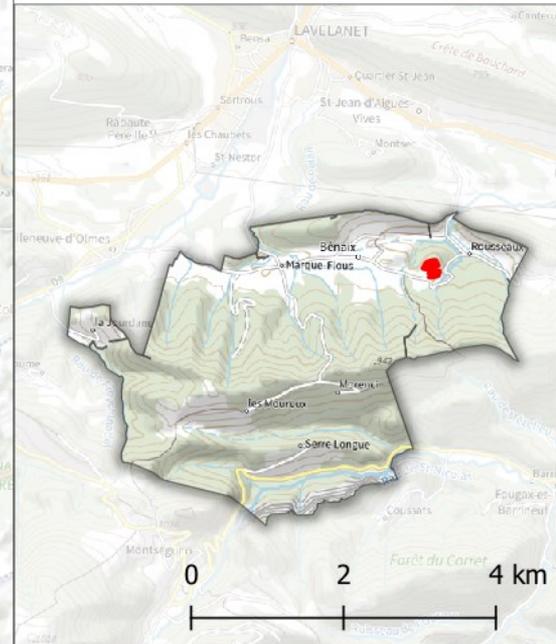




## Localisation

- Département de l'Ariège
- Commune de Bénaix

- Commune de Bénaix
- Zones d'études



# OAP - BÉNAIX

**Une orientation d'aménagement et de programmation est créée et permet de clarifier le projet, de veiller à la mise en place de certaines mesures liées au projet et à l'étude de discontinuité.**

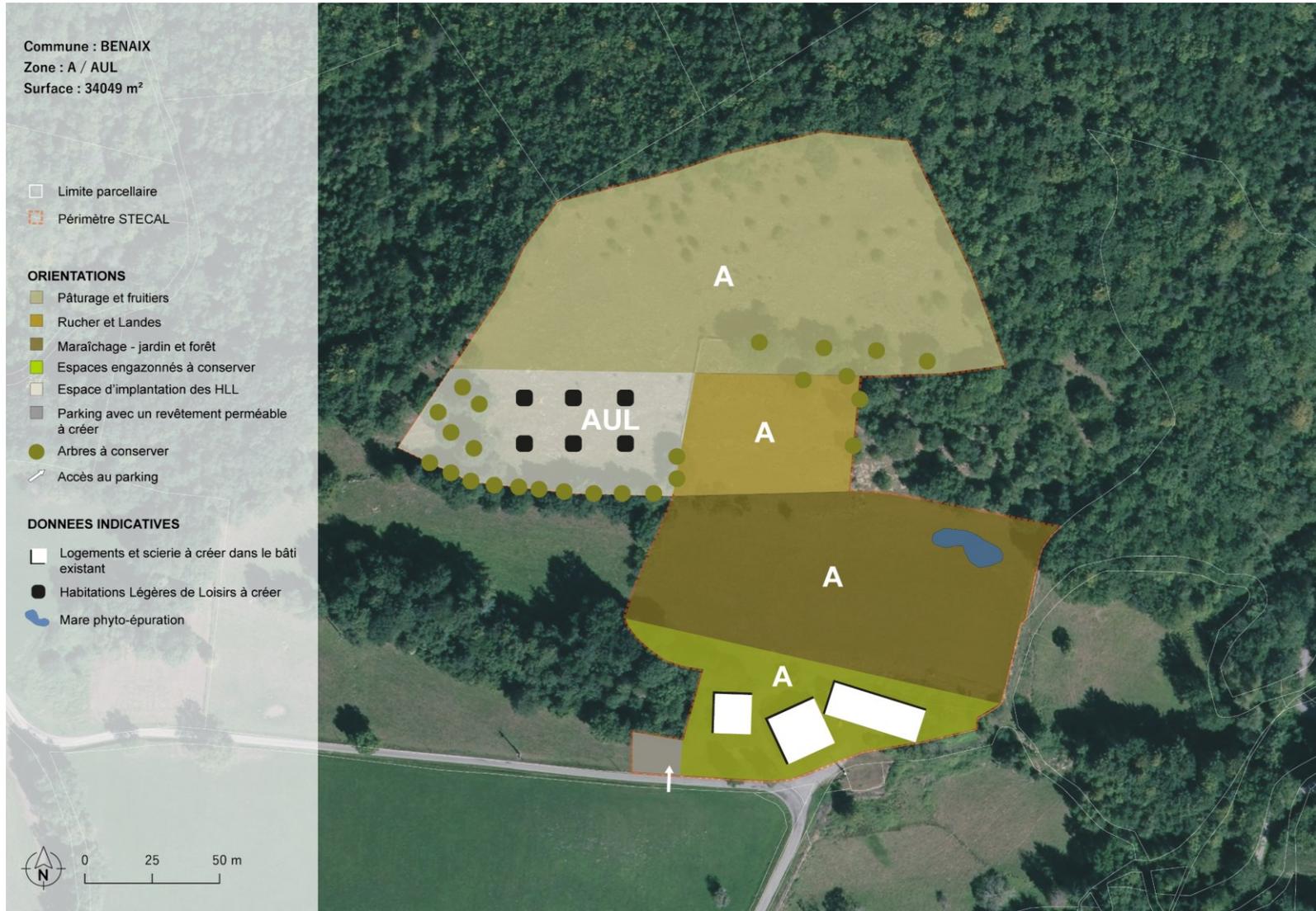
## Objectifs

- Permettre la réalisation d'une **activité de maraîcher**, d'un **rucher**, de **6 habitations légères de loisirs** et le **réinvestissement des bâtiments existants** pour créer un logement et une scierie.
- **Implanter le projet sur un espace** présentant une **superficie importante**, adapté à la **diversité des usages et activités projetés**.
- **S'implanter sur des sols à faibles enjeux** pour les habitats naturels, la faune et la flore.
- **Minimiser la visibilité globale** du site vis-à-vis de son environnement extérieur et **intégrer de manière qualitative le projet** par rapport au contexte paysager.
- **Limiter l'impact** sur les **espaces de landes, d'estives et de prairies permanentes** en **limitant l'imperméabilisation** du sols et en **proposant une activité de maraîcher**.
- **Conforter l'offre en hébergement touristique** sur le territoire.
- **Ne pas impacter les sols par des constructions lourdes**.

## Orientations

- **Définition des espaces dédiés à l'activité maraîchère, au rucher et à l'implantation des habitations légères de loisirs.**
- **Minimiser l'imperméabilisation des sols** sur l'ensemble de la zone, à la construction, aux espaces nécessaires à sa desserte et à ses besoins. La perméabilité des sols doit être priorisée.
- **Privilégier des matériaux** tels que le **bois (ou assimilé)** en revêtement de façade des habitations légères de loisirs et des **couleurs bois naturel ou grisé.**
- En cas de dispositifs de **clôtures**, privilégier un **système naturel** ou **grillagé à grande maille**, de couleur **verte ou grisée.**
- Prévoir une **hauteur des habitations légères de loisirs limitée à un rez-de-chaussée .**
- **Préservation des arbres existants** au sein du périmètre.
- Implanter les **habitations légères de loisirs au nord du site** pour **éviter les problématiques liées au principe de covisibilité.**
- **Rénovation des constructions existantes** pour permettre leur réinvestissement.

# OAP - BÉNAIX



A scenic landscape featuring a mountain peak in the background, a large green tree on the right, and a field of white flowers in the foreground. The sky is blue with light clouds. A dark semi-transparent rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

PARTIE II/

ÉTUDE DE  
DISCONTINUITÉ

Au regard de la loi Montagne, **l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme** précise la condition de dérogation à l'urbanisation en continuité avec les bourgs et les villages.

Pour la mise en œuvre de cette dérogation, le projet doit être compatible avec :

- La protection des terres agricoles, pastorales et forestières
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- La protection contre les risques naturels

Ladite étude est soumise à **l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

Le **plan local d'urbanisme ou plan local d'urbanisme intercommunal** doit par la suite délimiter les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude de discontinuité.



PARTIE III/

THÉMATIQUES DE  
L'ÉTUDE

# LA PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

## LA PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

### CARACTÉRISTIQUES AGRICOLES

#### ❖ Territoire intercommunal

Les surfaces déclarées à la **Politique Agricole Commune (PAC)** sur l'ensemble du territoire de la CCPO : **10 035,5 hectares**

La majorité des surfaces agricoles identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) correspondent :

A des « **Estives et Landes** » : **5 443,2 hectares**

A des « **Prairies permanentes** » : **4 054,1 hectares**

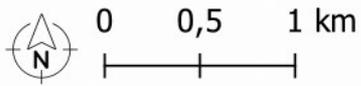
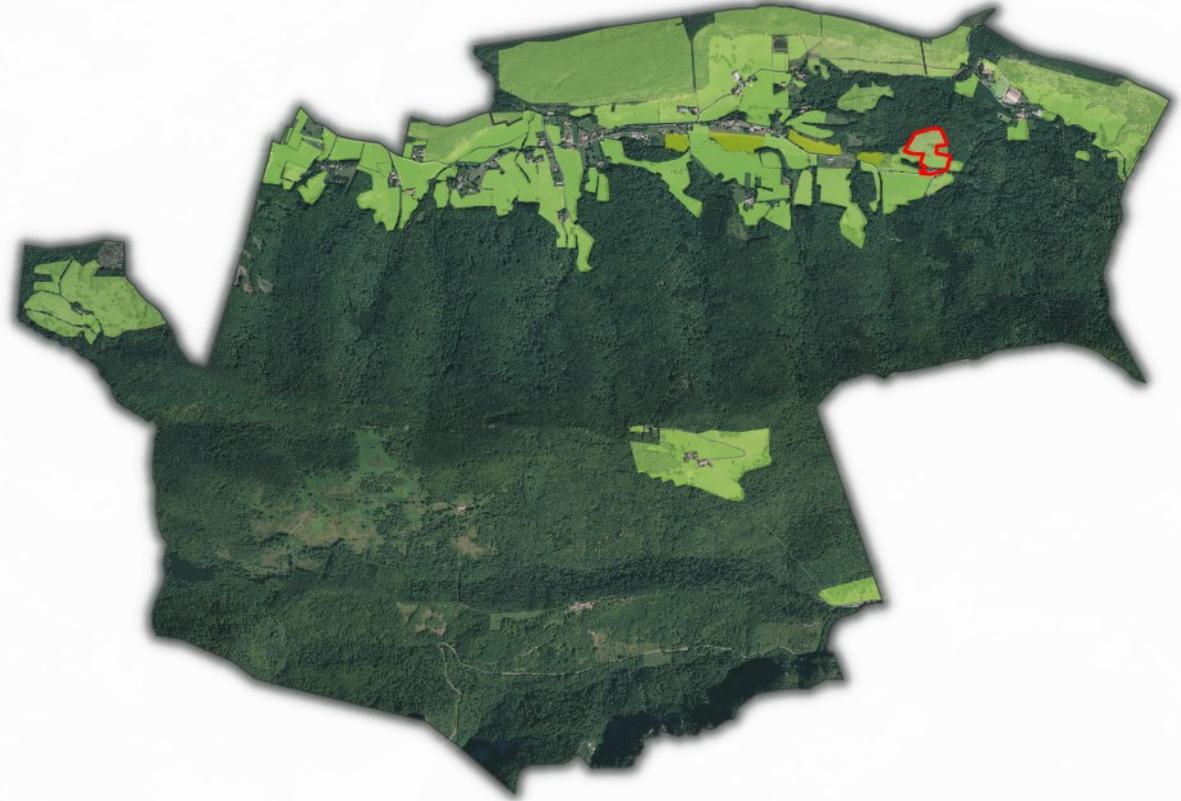
#### ❖ Zone à Bénaix, objet de la présente étude de discontinuité

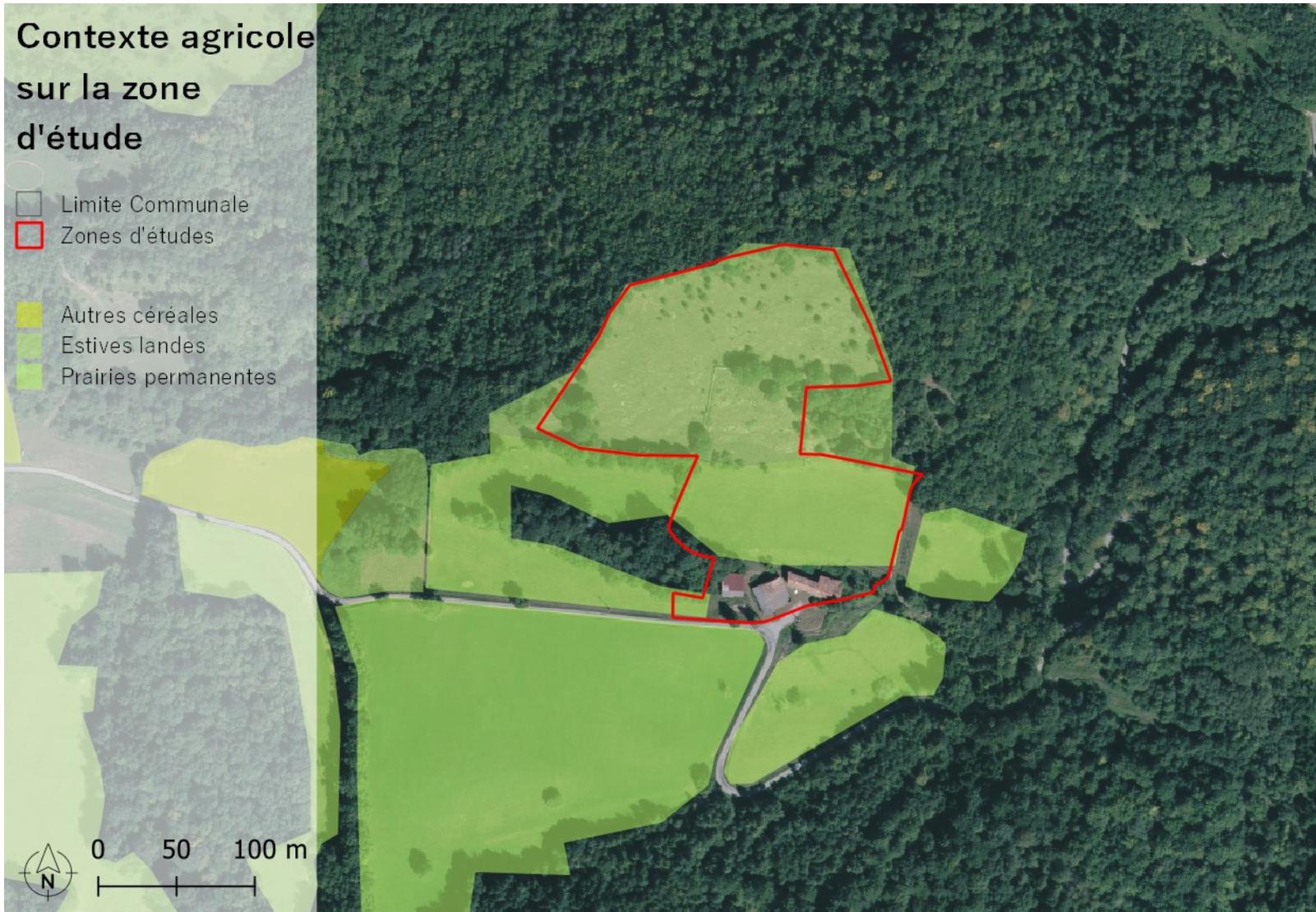
Le zone étudiée s'implantent partiellement sur des **surfaces identifiées en tant qu'estives / landes et prairies permanentes.**

## Contexte agricole sur la commune

- Limite Communale
- Zones d'études

- Autres céréales
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Divers





## ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL

### CARACTÉRISTIQUES

- ❖ Terrain composé de prairies permanentes, ainsi que d'estives et de landes.
- ❖ Boisements importants à proximité de la zone d'étude.
- ❖ Présence d'arbres et de linéaires arborés au sein du périmètre.
- ❖ Départementale D210 au sud de la zone.

### PROJET

- ❖ Réhabilitation de constructions existantes pour la création d'un logement et d'une scierie.
- ❖ Mise en place d'un maraîcher.
- ❖ Création d'un rucher.
- ❖ Installation d'habitations légères de loisirs.

### IMPACT

- ❖ **Absence d'impact** sur les espaces forestiers.
- ❖ Impacts **faibles à négligeables** du projet sur le milieu agricole, par la nature du projet et la superficie des prairies permanentes et d'estives et landes sur l'ensemble du territoire de la CCPO.

### MESURES

#### Evitement

- Conservation des arbres situés dans la zone et en bordure du périmètre.

#### Réduction

- Protection des boisements et arbres pendant toute la durée de la phase de travaux.
- Réalisation d'un maraîcher pour assurer une continuité de l'activité agricole.

#### Accompagnement

∅

## ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL

### JUSTIFICATION

- Le **projet**, de grande envergure, qui prévoit **une activité de maraîcher**, doit s'implanter sur une **superficie importante et sur des terres agricoles**, en **inadéquation avec le caractère urbain**.
- Le projet prévoit le réinvestissement de bâtiments existants, actuellement sans usage. Il évite la détérioration continue des constructions.
- **Aucun impact** sur les **espaces forestiers** qui seront **conservés et protégés**.

### CONSÉQUENCE PLU / PLUi

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation** pourra émettre des recommandations sur les aménagements et leur localisation (franges végétales, clôtures, etc.)
- Des **dispositions réglementaires** seront prévues au sein de la zone pour la préservation des composantes de qualité.

# LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

## **BENAIX**

### PRÉSERVATION DES MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL

#### **DISPOSITIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

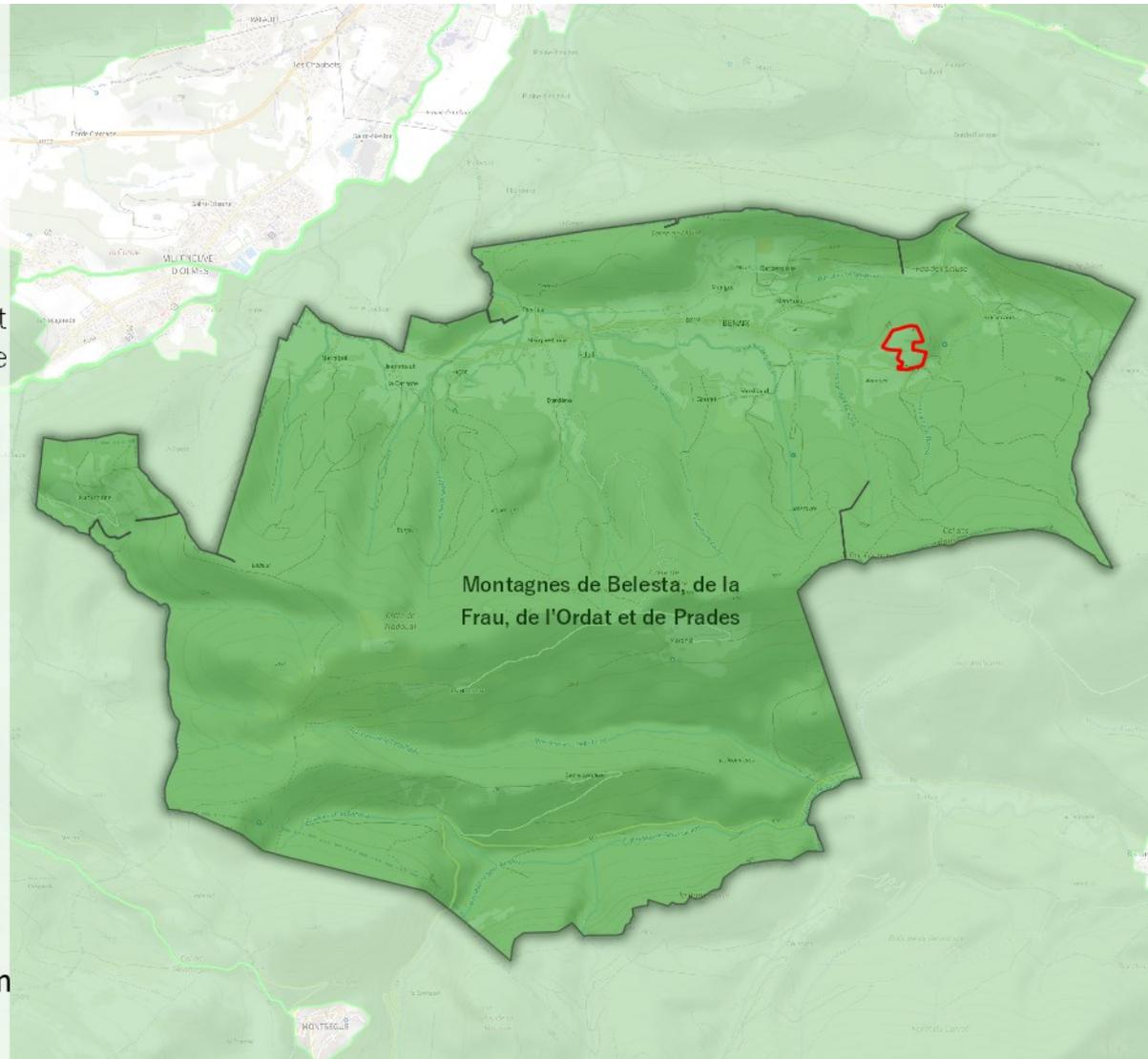
- ⊕ **ZNIEFF Continentale de type 1, « Montagnes de Bélesta, de la Frau, de l'Ordat et de Prades »**
- ⊕ **ZNIEFF Continentale de type 2, « Montagnes d'Olmes »**
- ⊕ **ZICO « Gorges de la Frau et Bélesta »**
- ⊕ **Site Natura 2000 « Oiseaux », « Gorges de la Frau et Bélesta »**
- ⊕ **Plan National d'Action**
  - Aigle royal (PNA)
  - Desman des Pyrénées (effort de passage) Proximité
  - Desman des Pyrénées (Zone de présence)
  - Gypaete Barbu
  - Vautour Fauve
  - Vautour Percnoptère

## ZNIEFF de type 1

Limite communale

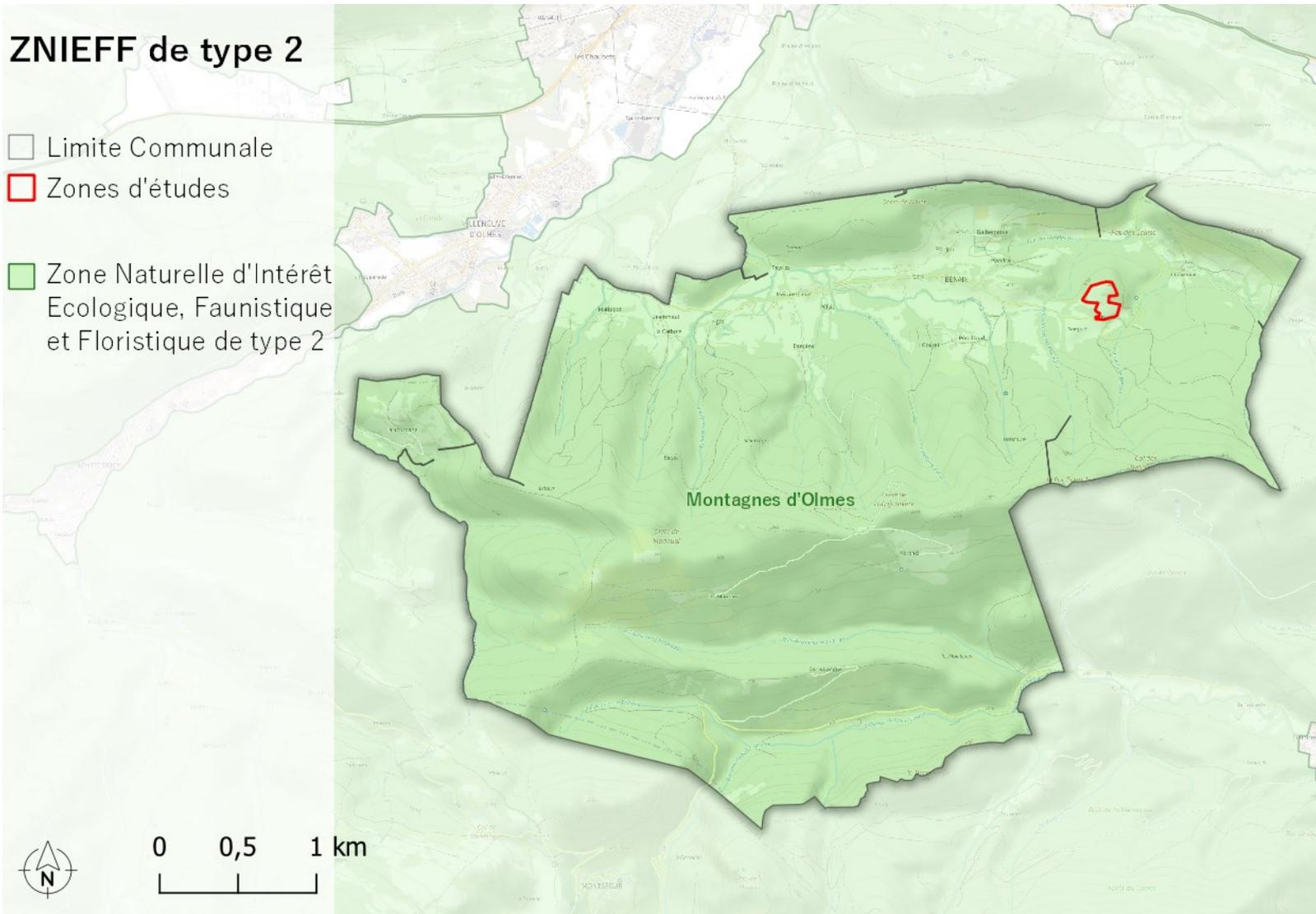
 Zones d'études

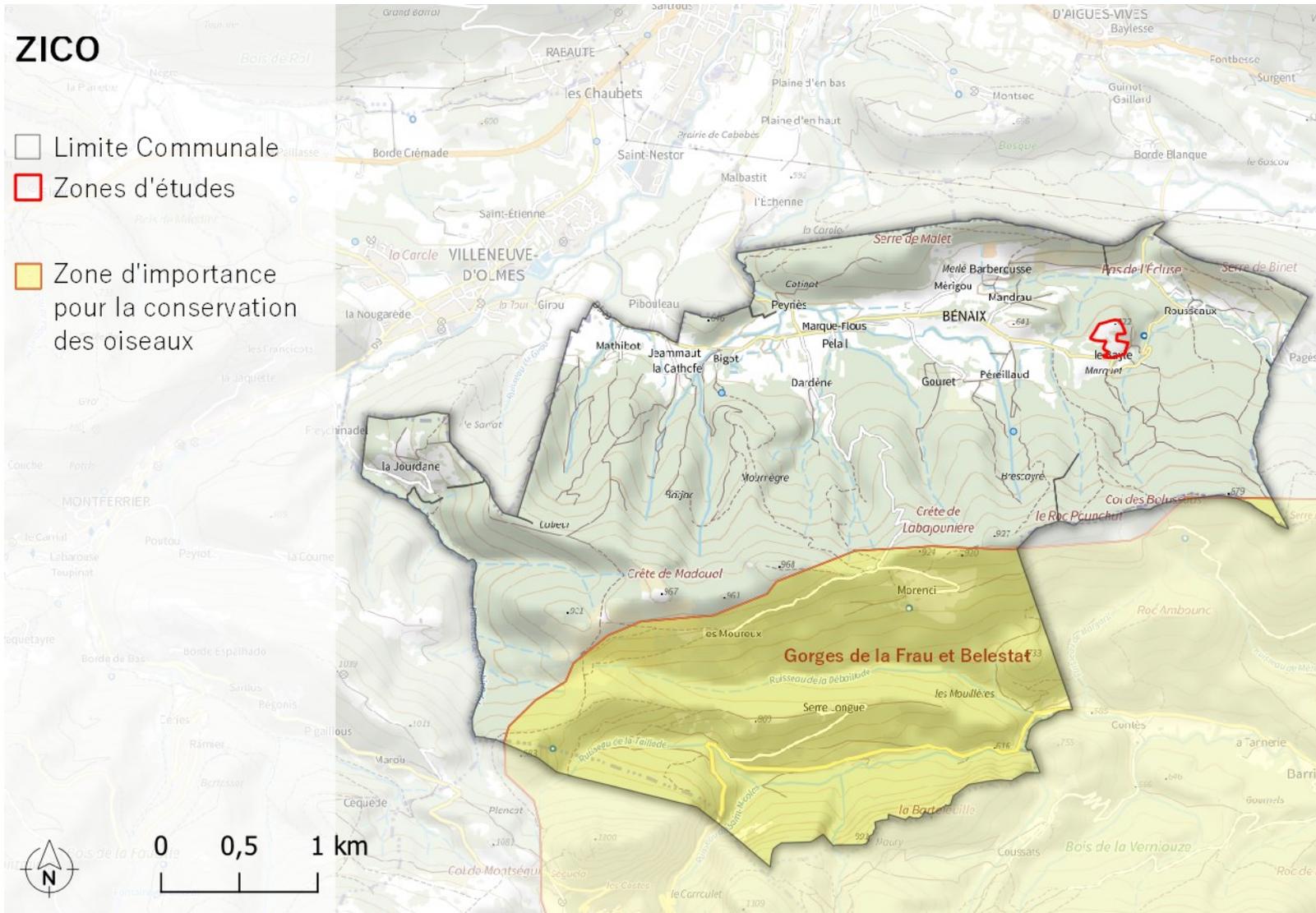
 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1

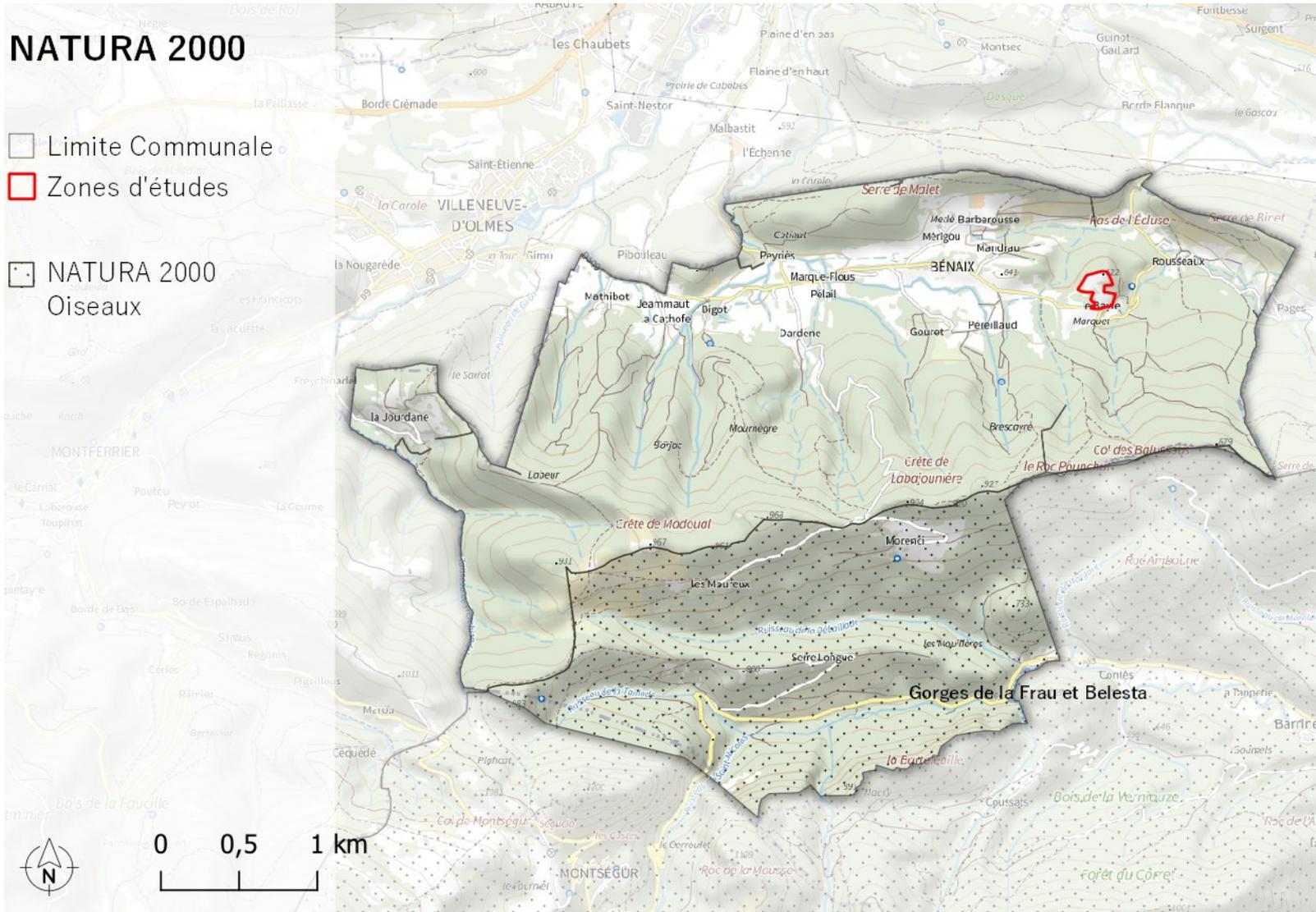


## ZNIEFF de type 2

-  Limite Communale
-  Zones d'études
-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2







# ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL - TYPOLOGIE DES HABITATS



 Contour de la zone en projet  
**Typologie des habitats - Code EUNIS**  
 Bâti - J2

-  Boisements de feuillus méso-xérophiles à mésophiles (chênes, Charme, Hêtre, Châtaigner, etc.) - G1.8
-  Prairies permanentes mésophiles fauchées ou pâturées - E2.1
-  Prairies permanentes mésoxérophiles fauchées ou pâturées - E2.1



## ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL

### CARACTÉRISTIQUES

- ❖ Terrain composé de pâtures, intensives et eutrophiles.
- ❖ Moitié nord composée en partie de roches affleurantes.
- ❖ Présence de boisements et d'arbres au sein du périmètre.

### PROJET

- ❖ Réhabilitation de constructions existantes pour la création d'un logement et d'une scierie.
- ❖ Mise en place d'un maraîcher.
- ❖ Création d'un rucher.
- ❖ Installation d'habitations légères de loisirs.

### IMPACT

- ❖ Impact potentiellement **négligeable** sur le milieu naturel et le fonctionnement écologique de par la nature du projet.

- ❖ Enjeu local de conservation tout au plus **faible** au regard des pâtures intensive qui ne sont pas de nature à accueillir une biodiversité remarquable.

### MESURES

#### Evitement

- Conservation des arbres situés dans la zone et en bordure du périmètre.

#### Réduction

- Adaptation du calendrier pendant la phase travaux pour éviter les périodes sensibles pour les oiseaux.
- En cas de dispositifs de clôture n'entraveront pas le passage de la petite faune (treillis souple à grande maille + trouées)
- Le projet ne prévoit pas de construction, hors HLL.

## ZONE DE BENAIX - ZONE A ET AUL



## ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL

### JUSTIFICATION

- Le **projet**, de grande envergure, qui prévoit **une activité de maraîcher, l'implantation de HLL, un rucher et le réinvestissement de bâtiments existants**, doit s'implanter sur une **superficie importante et à distance de l'environnement urbain**.
- Les **enjeux locaux de conservation** et les **impacts sur les milieux naturels et le fonctionnement écologique** sont **faibles** à négligeables.
- **Aucun impact** sur les **espaces forestiers** qui seront **conservés et protégés**.

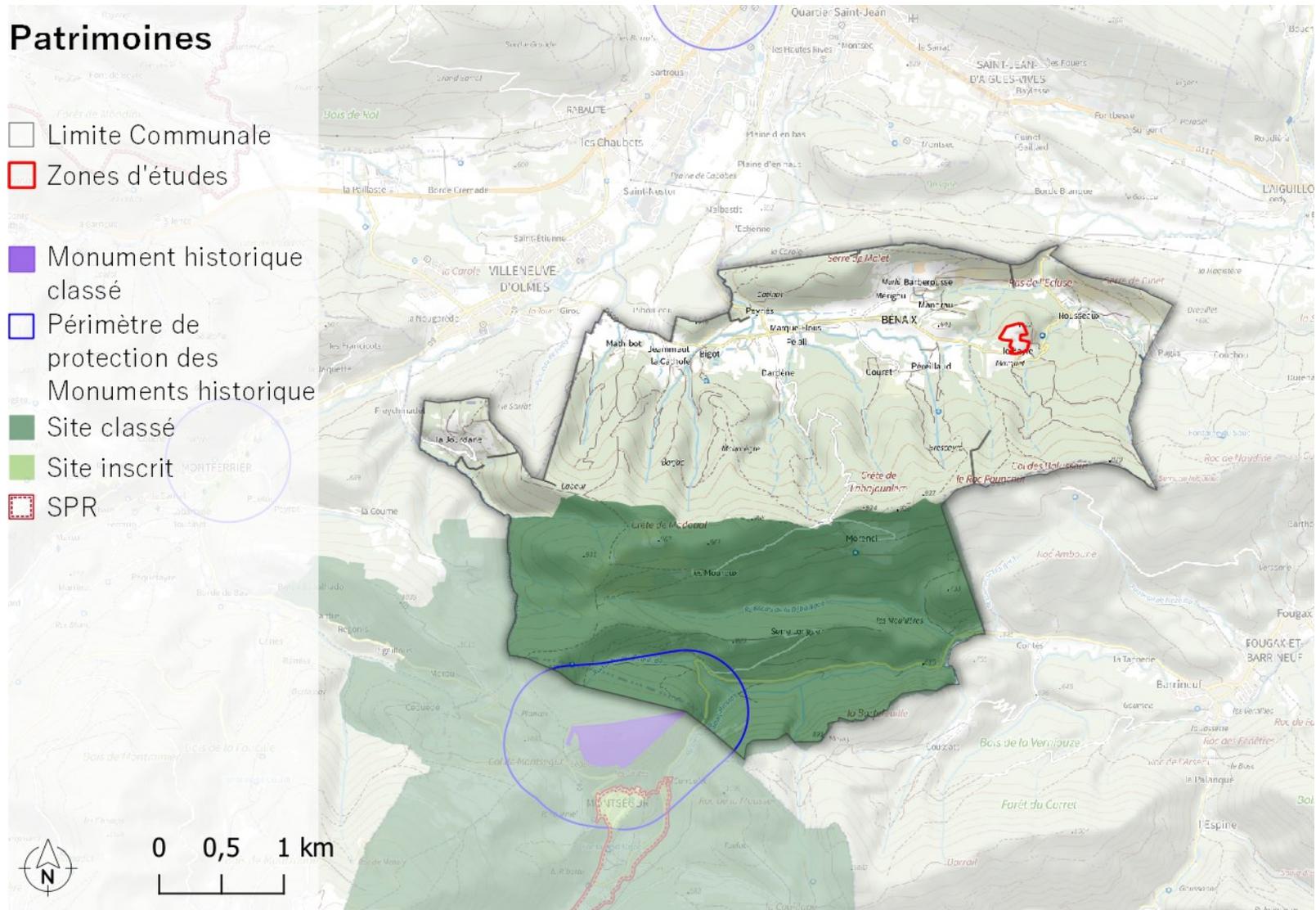
### CONSÉQUENCE PLU / PLUi

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation** pourra émettre des recommandations sur les aménagements et leur localisation (franges végétales, clôtures, etc.)

## 2- PRÉSERVATION DES PAYSAGES

### DISPOSITIFS DE PROTECTION DES PAYSAGES

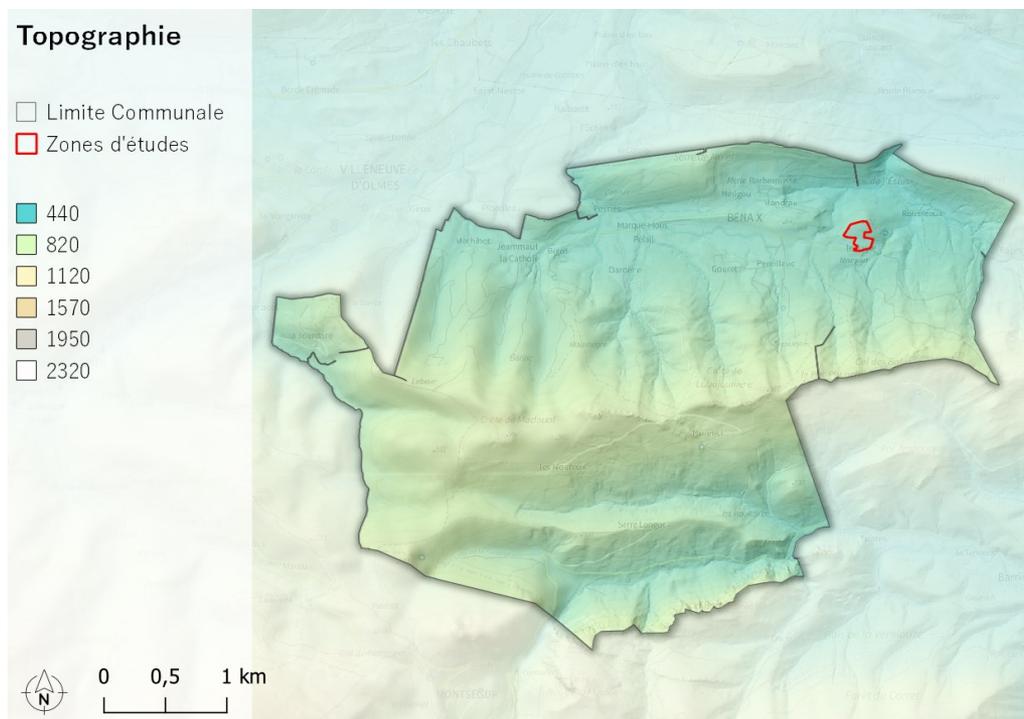
- ⊕ **Opérations Grands Sites**
- ⊕ **Sites classés AC2 : Ensemble site Montségur**
- ⊕ **Site Patrimonial Remarquable**
- ⊕ **Périmètre de protection des Monuments historiques**



## TOPOGRAPHIE – BENAIX

**Altitude** : Environ **440 m à 650 m**.

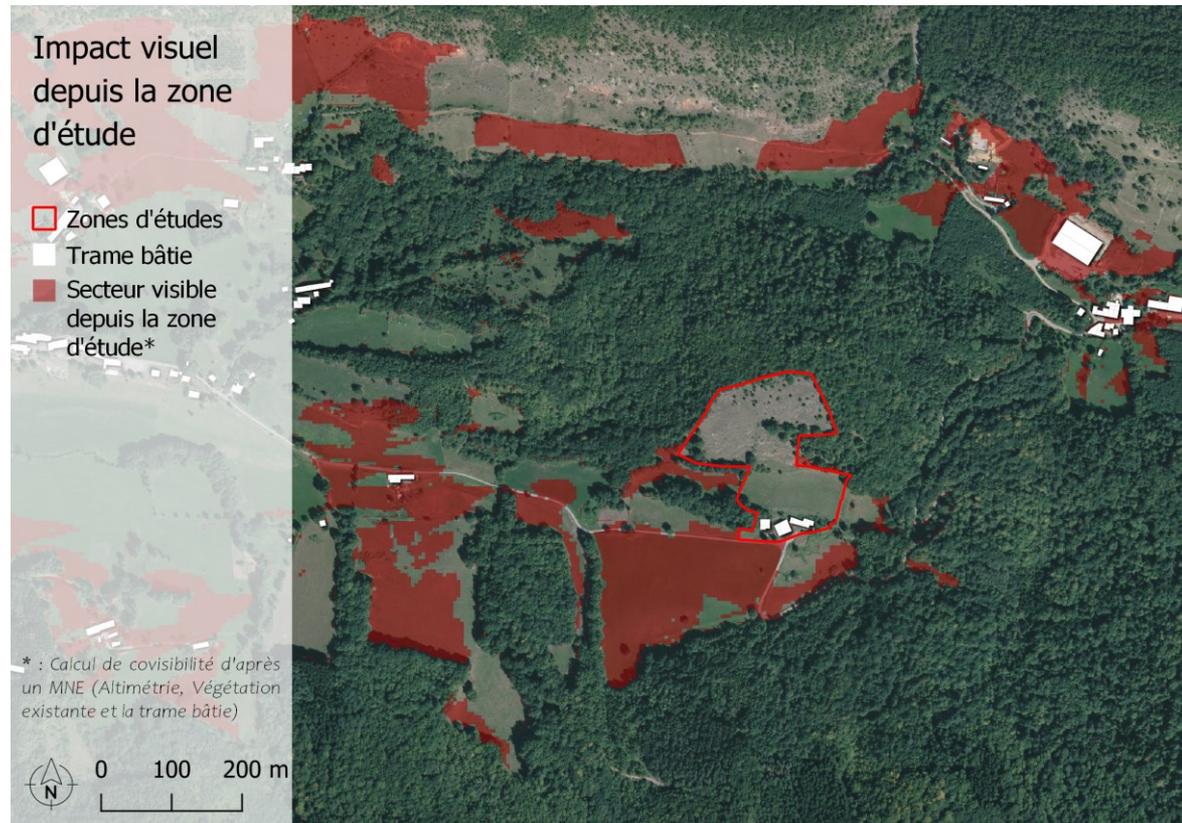
**Localisation** : La zone se situe au nord-est du territoire de Bénaix hébergeant le ruisseau de Mendrau, le ruisseau de Bénaix aussi appelé ruisseau du Baye ainsi que le ruisseau Del Roc Pouchat. Cette localisation est constituée par des espaces à faible altitude comparativement au centre sud de Bénaix où il est possible de constater des espaces entre 800 et 1100m.



# ZONE DE BENAIX - ZONE A ET AUL - COVISIBILITÉS

Les covisibilités liées à cette zone sont peu importantes :

- **Visibilité modérée** depuis les espaces situés au sud, motivée par la présence de la départementale D210.
- **Visibilité faible** sur les espaces localisés au nord, les boisements constituant un écran visuel naturel.
- **Visibilité faible** depuis les constructions au nord-est situés au hameau Rousseaux, à environ 400m du site de projet.
- **Visibilité faible** depuis le bâti existant à l'ouest, à environ 400m du site de projet, du fait de la présence de boisements conséquents.



## ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL

### CARACTÉRISTIQUES

- ❖ Zone constituée et prolongée par des espaces de boisements au nord, à l'est et au sud.
- ❖ Prairie permanente localisée au sud-ouest.
- ❖ Bordé d'arbres de hautes tiges autour du périmètre.
- ❖ Départementale D210 au sud du périmètre.
- ❖ N'intègre pas de dispositifs de protection du paysage.

### PROJET

- ❖ Réhabilitation de constructions existantes pour la création d'un logement et d'une scierie.
- ❖ Mise en place d'un maraîcher.
- ❖ Création d'un rucher.
- ❖ Installation d'habitations légères de loisirs.

### IMPACT

- ❖ Impacts **visuels ponctuels** uniquement.

- ❖ Impact paysager jugé **faible** au regard des espaces boisés qui bordent le site, le peu de visibilité et la faible fréquentation des espaces environnants.

### MESURES

#### Evitement

- Conservation de l'ensemble des formations boisées existantes. Aucune nouvelle construction (hors HLL localisées au nord de la parcelle de projet).

#### Réduction

- Mise en place de dispositifs de clôtures naturels ou grillagés de couleur verte ou grisée pour une meilleure intégration du projet.
- Adaptation des matériaux et couleurs des façades des Habitations Légères de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs s'implanteront sur la partie nord-ouest, partie la moins visible depuis les espaces environnants.

## ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL

### JUSTIFICATION

- **Discontinuité avec l'urbanisation justifiée** car l'activité de maraîcher, la mise en place d'un rucher et l'implantation de HLL sont en inadéquation avec le caractère urbain et nécessite d'être implanté à distance du village de Bénaix. Le projet, de taille conséquente, nécessite de s'implanter sur un espace où les **covisibilités** sont réduites notamment grâce à des **barrières visuelles naturelles** (boisements, topographie, etc.).
- Projet ne **prévoyant pas de constructions**, mis à part des habitations légères de loisirs. Les aménagements seront en continuité de l'existant et auront un **impact limité**.
- Conservation de l'ensemble des éléments constituant un écran visuel naturel.

### CONSÉQUENCE PLU / PLUi

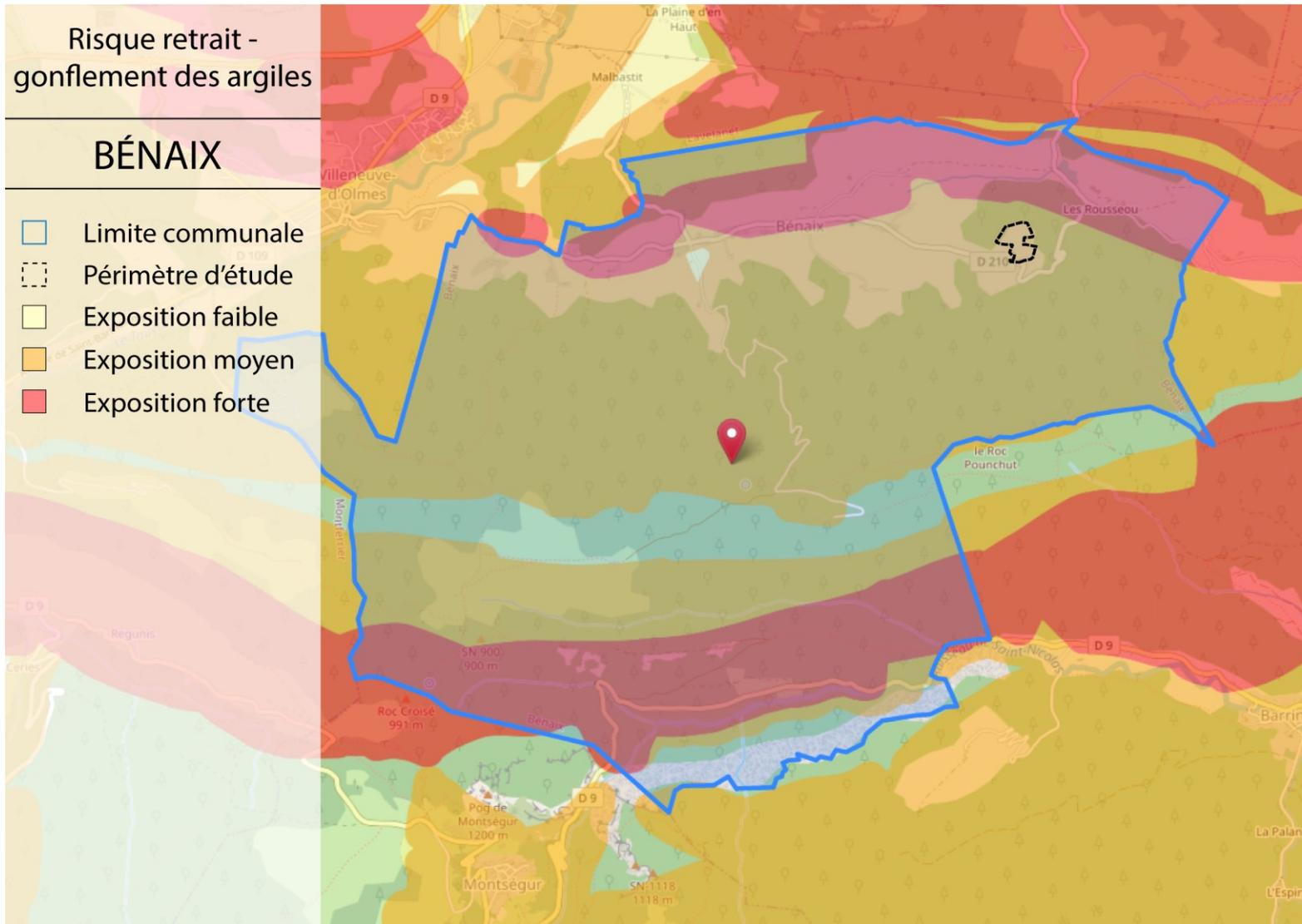
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation** pourra émettre des recommandations sur la préservation / suppression des vues existantes.
  - Prévoir un traitement architectural en cohérence avec l'environnement.
  - Prévoir et recommander l'implantation de frange végétale.

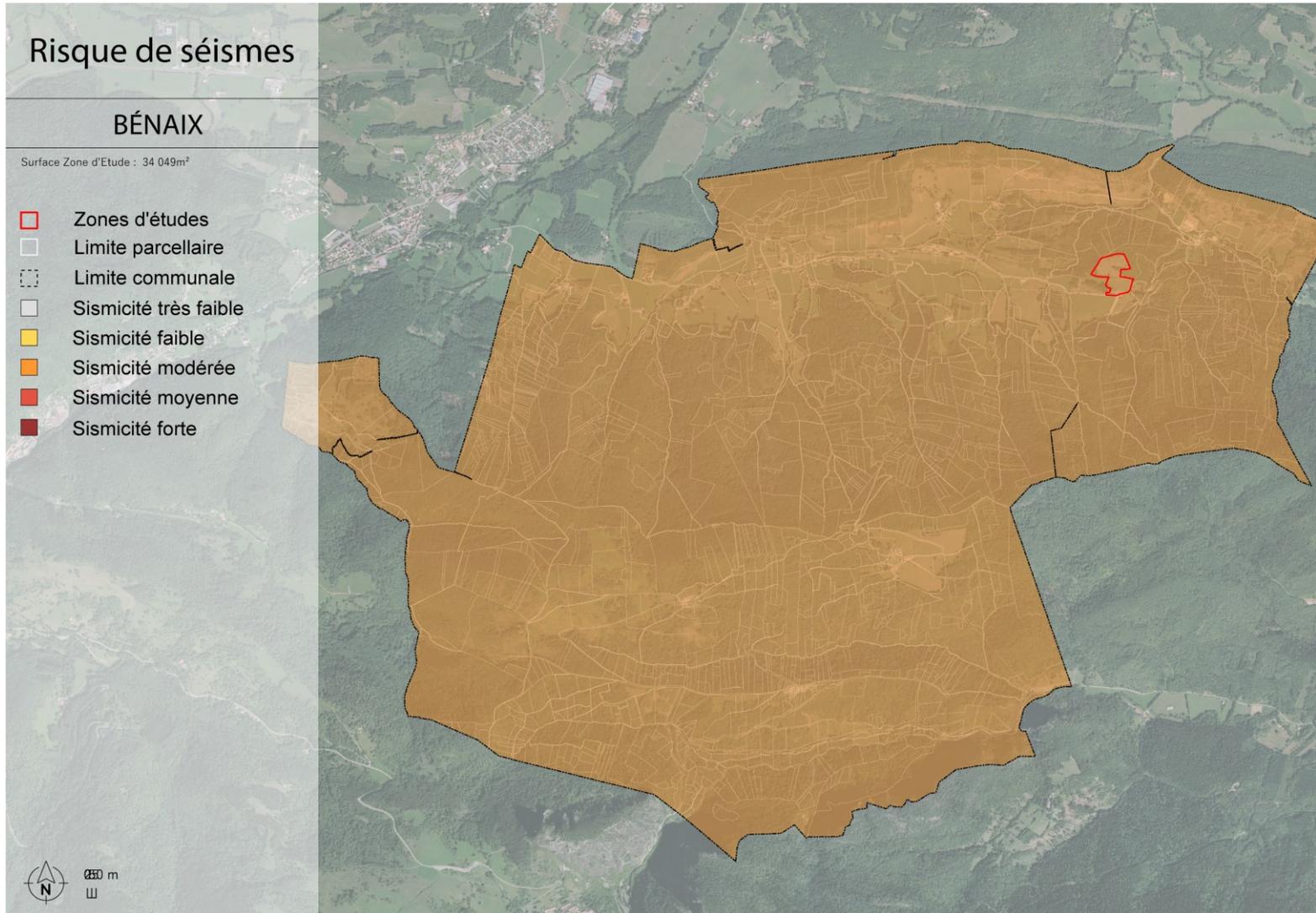
# LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

## PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

### RISQUES NATURELS PRÉSENTS SUR MONTSÉGUR

- ⊕ **Risque de retrait gonflement des argiles (modéré)**
- ⊕ **Risque de séisme (modéré)**
- ⊕ **Risque radon (catégorie 1)**







## ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL

### CARACTÉRISTIQUES

- ❖ Soumis à plusieurs risques :
- ❖ Risque retrait-gonflement des argiles : exposition moyenne
- ❖ Risque séisme : sismicité modérée
- ❖ Risque radon : potentiel de catégorie 1

### PROJET –BÉNAIX

- ❖ Réhabilitation de constructions existantes pour la création d'un logement et d'une scierie.
- ❖ Mise en place d'un maraîcher.
- ❖ Création d'un rucher.
- ❖ Installation d'habitations légères de loisirs.

### IMPACT

- ❖ Retrait gonflement des argiles : impact **faible à modérée** sur les constructions au regard de la localisation des zones de projet.
- ❖ Séisme : impact **faible** au regard de l'étendue du risque radon qui concerne l'ensemble du territoire.
- ❖ Radon : impact **négligeable à nul** au regard des projets proposés et du risque en lui-même. De plus, l'étendue du risque radon concerne l'ensemble du territoire communal.

### MESURES

#### Evitement

∅

#### Réduction

- Des études de sol complémentaires seront effectuées pour la réalisation du projet.
- Mesures prises dans le cadre du projet pour diminuer les impacts liés aux risques retrait-gonflement des argiles. Ce risque n'est pas conforté et a peu d'impact, notamment au regard de constructions de type « Habitations Légères de Loisirs ».

#### Accompagnement

∅

## ZONE DE BÉNAIX - ZONE A ET AUL

### JUSTIFICATION

- Pertinence de la localisation du site des projets, peu impactés par les risques identifiés.
- Pas d'aggravation des risques existants.

### CONSÉQUENCE PLU / PLUi

- Pas de conséquences particulières sur le document d'urbanisme.

A scenic landscape featuring a mountain peak in the background, a large green tree on the right, and a field of white flowers in the foreground. A dark semi-transparent rectangle is overlaid on the center, containing white text.

PARTIE IV/

JUSTIFICATION DE  
LA DISCONTINUITÉ

# DISCONTINUITÉ - BÉNAIX - ZONE A ET AUL

## Justification de la discontinuité

- ❖ Le projet, par sa nature, est justifié en discontinuité de la zone urbaine, au regard des activités de maraîcher, de rucher et d'habitations légères de loisirs.
- ❖ Le projet se situe à 680 m du village de Bénaix et s'implante sur des espaces à grande superficie nécessaire aux activités projetées et incompatibles avec le caractère urbain.
- ❖ La localisation du projet est justifiée par la présence d'écrans visuels naturels conséquents qui limitent fortement les covisibilités, contrairement à une implantation à proximité de la zone urbaine.
- ❖ La visibilité du projet est donc réduite et ponctuelle, grâce à la présence de boisements importants en bordure de site. Le nord du site, où s'implantent les habitations légères de loisirs, permet de réduire les covisibilités restantes.
- ❖ Le projet permet de conforter l'offre en hébergement touristique sur le territoire avec une orientation pédagogique en lien avec l'activité maraîchère et l'élevage (rucher).

# DISCONTINUITÉ - BÉNAIX - ZONE A ET AUL

