

Nos Réf. : JGF/NC/DD  
N° 41  
Dossier suivi par D. DUBRULLE  
Tél : 05 61 02 03 10

Foix, le 1<sup>er</sup> juillet 2024

Monsieur Marc SANCHEZ  
Monsieur le Président  
Communauté de communes du Pays d'Olmes  
1, Chemin de la Coume  
09300 LAVELANET

Objet : Avis de la CCI Ariège sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Olmes en date du 10 avril 2024

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité notre avis suite au nouvel arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays d'Olmes, et nous vous en remercions.

Nous tenons à saluer une nouvelle fois l'initiative de votre collectivité pour l'engagement de la démarche d'élaboration du PLUi, qui permettra à votre intercommunalité de disposer d'un document cadre pour la structuration et le développement de votre territoire pour les années à venir.

Nous tenons également à vous remercier pour la prise en compte des observations et préconisations que nous avons pu formuler lors du précédent arrêt dans notre avis du 24 avril 2023, mais aussi pour l'esprit de co-construction et de concertation qui a prévalu tout au long de la démarche.

Cela a notamment permis d'ajuster les possibilités d'implantation des activités au sein des différents zonages du document d'urbanisme, soutenant ainsi la stratégie économique définie dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Après examen de ce nouveau dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège émet **un avis favorable** au projet tel que présenté concernant la prise en compte des intérêts du monde économique **sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans l'avis motivé ci-joint** ayant trait à la réalisation de projets économiques sur votre territoire.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège se tient naturellement à votre disposition pour vous accompagner dans l'ajustement de votre document d'urbanisme qui vient en soutien de la stratégie de développement économique que vous portez sur le Pays d'Olmes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

La Présidente

  
Josiane GOUZE-FAURE



**Avis motivé de la CCI de l'Ariège**  
**Projet de PLUi arrêté de la CC du Pays d'Olmes du 10/04/2024**

**Avis**

la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège émet **un avis favorable** au projet tel que présenté concernant la prise en compte des intérêts du monde économique **sous réserve de la prise en compte des observations** formulées ci-après ayant trait à la réalisation de projets économiques sur votre territoire.

**Motifs de satisfaction**

Le projet de territoire porté par les élus du Pays d'Olmes, qui trouve sa traduction au travers du PLUi, ambitionne de donner un cadre de développement harmonieux et cohérent qui s'appuie sur les aménités du territoire.

Le document est établi sur la base d'un diagnostic approfondi qui a permis d'identifier les grands enjeux du territoire, retranscrits au travers des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La CCI Ariège adhère à la stratégie de développement économique portée par la collectivité, qui se donne pour objectif de :

- **renforcer l'attractivité touristique** en facilitant la mise en œuvre de l'opération grand site, en anticipant le développement et la restructuration de la station des Monts-d'Olmes, en mettant en valeur les sites remarquables, en confortant le tourisme de nature et en développant une offre d'hébergement touristique, d'une part,
- **soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activités**, cela en confortant les pôles d'activités existants du territoire, en affirmant une stratégie commerciale, et en continuant le déploiement de la fibre optique, d'autre part.

Concernant la stratégie commerciale, le PADD a pour ambition de **maintenir le commerce dans les centres-bourgs et de faciliter son développement**, mais également de **limiter l'extension des zones commerciales existantes à une offre différenciée**, cela en adéquation avec les différents dispositifs mobilisés sur le territoire tels que l'AMI Centre-Bourg, le programme Petites Villes de Demain ou encore les contrats Bourgs-Centres Occitanie. Ainsi, les dispositions prises pour la définition de zonages spécifiques dédiés aux commerces et services (UC), et le recours à la protection du linéaire commercial sur les communes de Bélesta et de Lavelanet au titre de l'article L151-16-1 du code de l'urbanisme sont de nature à répondre à cet objectif.

Concernant les pôles d'activités, le PADD prévoit de **conforter les zones d'activités existantes** et selon, de **réaménager/optimiser/renforcer et restructurer les zones d'activités actuelles**. De façon limitée, pour tenir compte d'un souhait global de modération de consommation d'espace, le PADD envisage également des **possibilités d'extension pour conforter le positionnement des zones d'activités**, permettant ainsi de capitaliser sur l'existant et de limiter les coûts d'aménagement pour la collectivité.

Enfin et plus largement, le projet de territoire s'inscrit dans une logique :

- d'aménagement urbain innovant et ambitieux en donnant la priorité à la densification et au « recyclage » des zones urbanisées,
- de proposition d'une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins des habitants et de la jeunesse,
- de préservation et de valorisation de l'environnement et des paysages marqueurs de l'identité du territoire.

## Observations et préconisations

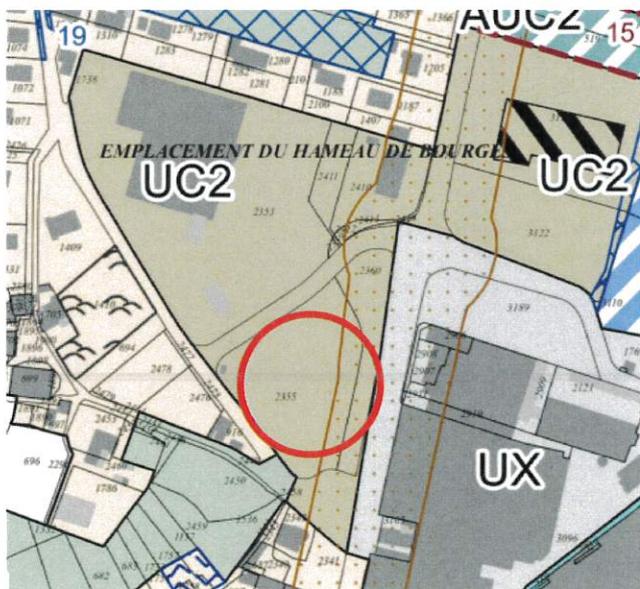
### 1. Projet de création d'un espace commercial sur la commune de Laroque d'Olmes

Une demande de permis de construire a été récemment déposée pour la création d'un espace commercial sur la commune de Laroque d'Olmes au lieu dit « Bourges ». De par sa localisation et de par son environnement direct, le terrain envisagé est propice à l'accueil d'activités en particulier commerciales.

Il est par ailleurs à noter que la communauté de commune du Pays d'Olmes est engagée depuis 2014 dans plusieurs programmes visant à la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs du territoire, au titre desquels elle bénéficie de financements publics pour la rénovation de l'habitat, les aménagements urbains...

Ainsi, le projet commercial de Laroque d'Olmes a été travaillé de façon à ce que **les activités accueillies n'entrent pas en concurrence avec les activités d'un centre-ville**, mais également autant que faire se peut, que ces activités ne soient pas en concurrence avec des activités existantes sur la zone. Autrement dit, il est recherché **une diversification des activités commerciales à accueillir pour venir compléter l'appareil commercial du territoire sans venir concurrencer les activités de centralité**.

Dans le futur PLUi, le projet commercial est implanté en zonage UC2 (parcelles 2355 et 2360 / cercle rouge dans l'illustration ci-dessous).



Le règlement de zonage du futur PLUi prévoit, au titre de l'article « 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » du règlement de zonage UC2, les dispositions suivantes :

#### En secteur UC2

- ▶ L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* » au sein du secteur UC2 devront comporter une surface de vente minimale de 300 m<sup>2</sup> par établissement.
- ▶ L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination « *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » au sein du secteur UC2 devront comporter une surface de vente minimale de 300 m<sup>2</sup> par établissement.
- ▶ L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination « *Commerce de gros* » au sein du secteur UC2 pourra également proposer une activité de vente de bien directe aux particuliers.

Afin de tenir compte de la spécificité des activités de services et, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de faire la distinction dans le futur PLUi entre les surfaces pour les activités relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et les activités relevant de la sous-destination « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » et d'en modifier le règlement de la façon suivante :

- L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination « Artisanat et commerce de détail » au sein du secteur UC2 devront comporter une surface de vente minimale de 300 m<sup>2</sup> par établissement (*inchangé*)
- L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » au sein du secteur UC2 devront comporter une surface de plancher minimale de 300 m<sup>2</sup> par établissement (*modifié*).

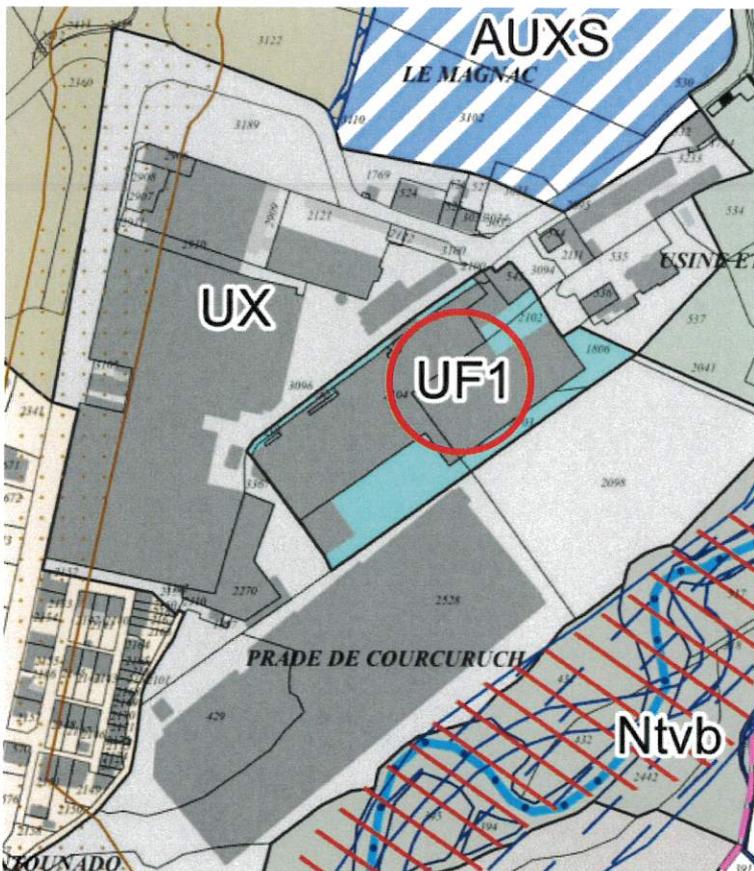
## 2. Projet de création d'une usine de fabrication de géotextile

Il est envisagé la création d'une unité de fabrication de matériaux biosourcés pour en faire du Géotextile naturel renforcé biodégradable.

Ce projet structurant contribuera à la revitalisation et à la réindustrialisation du territoire en participant à la consolidation d'acteurs économiques et agricoles locaux et en participant à la création de nouveaux emplois.

Le site d'implantation de ce projet se situe sur la commune de Laroque d'Olmes, sur une friche industrielle textile en proximité immédiate de l'usine Sage Automotive. Ainsi, ce projet participerait également au renouveau du territoire, par la réhabilitation d'une friche industrielle.

Dans le futur PLUi, le projet commercial est implanté en zonage UF1 (cercle rouge dans l'illustration ci-dessous).



Le règlement de zonage du futur PLUi prévoit, au titre de l'article « 2.1 – Volumétrie et implantation » du règlement de zonage UF1 les dispositions suivantes :

► **Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions principales : La hauteur maximale des constructions autorisées est de 10 mètres.  
Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert ou lorsqu'une construction existante fait d'ores-et-déjà une hauteur supérieure. Dans ce cas une justification appropriée devra être présentée.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur de 4 mètres maximum.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur visible maximale égale à celle de la construction principale.

Nous souhaitons ainsi porter à votre attention la hauteur de 15m nécessitée pour le projet de création de l'unité de production de géotextile pour répondre aux besoins de l'organisation de la production.

Si le futur PLUi ne limite pas en tant que tel la hauteur maximale des constructions autorisées, puisque lorsqu'un besoin technique le requiert il est possible de dépasser la hauteur de 10m, au regard des enjeux du projet pour le territoire et dans un souci de sécurisation de sa faisabilité, la hauteur du zonage UF1 pourrait être portée à 15m (sous réserve que cela soit compatible avec la localisation et l'environnement immédiat des autres zonages UF1) ou toute autre mesure permettant d'en sécuriser la faisabilité.