



PRÉFET  
DE L'ARIÈGE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Foix, le 22 JUIN 2024

Le préfet de l'Ariège

à

Monsieur le Président de la  
Communauté de Communes du Pays  
d'Olmes  
Chemin de la Coume  
09300 LAVELANET

**Objet :** Avis de l'État sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays d'Olmes

**P.J. :**

Avis de l'ARS en date du 20/06/2024

Avis de l'UDAP en date du 08/07/2024

Arrêté préfectoral du 21/09/2020 d'autorisation environnementale relatif au renouvellement de l'exploitation de la carrière de talc de Luzenac

Par délibération en date du 10 avril 2024, la communauté de communes du Pays d'Olmes a arrêté, pour la deuxième fois, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le dossier a été transmis à mes services le 25 avril 2024, en application de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme.

Lors du premier arrêt, j'avais formulé un avis favorable assorti cependant de réserves qu'il paraissait impératif de lever pour aller dans le sens d'un meilleur respect des attendus de l'État en matière de planification urbaine mais aussi pour prévenir une fragilité juridique de votre projet de PLUi.

Il s'agissait de :

- la mise en cohérence du document avec des justifications chiffrées,
- l'argumentation de l'objectif de croissance démographique,
- la justification de certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP), trop lâches en termes de densité par rapport à leur environnement,

- l'amélioration du phasage du projet de PLUi, notamment à l'horizon 2031. Certaines zones à urbaniser (OAP) devaient être différées pour rendre plus cohérent le projet d'urbanisation dans le temps,

- l'abandon du projet de secteur de taille et de capacité limité n°1 (STECAL), dont l'intérêt agricole n'est pas démontré dans le document et qui a fait l'objet d'un avis défavorable simple de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

Je tiens à saluer votre choix d'arrêter à nouveau votre projet pour tenir compte de ces réserves, car les travaux conduits ont permis d'y répondre en grande partie :

- les chiffres relatifs à la consommation des ENAF sont mis en cohérence et la méthode d'évaluation est précisée. Cette dernière s'appuie à la fois sur les fichiers fonciers et, pour les périodes les plus récentes, sur le recensement des permis de construire délivrés. Ce travail pourrait utilement être complété par la production d'un tableau synthétique de la consommation planifiée d'ici 2031 et au-delà.

Par ailleurs, la production d'un atlas exhaustif des zones urbaines et de leur potentiel de densification est à souligner.

- L'objectif d'accueil reste ambitieux au regard de la dynamique constatée par l'INSEE (cf tableau ci-dessous). À titre indicatif, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée de l'Ariège (SCot VA), actuellement en cours de révision, envisage un taux de croissance de 0,34. Cependant, vous justifiez de cet objectif en concrétisant dans votre projet une offre foncière dédiée au développement économique cohérent avec votre souhait de permettre la création d'emplois sur votre territoire. Dès à présent, vous soulignez que la collectivité est un territoire attractif, notamment pour les jeunes actifs qui sont en augmentation sur le total de la population.

De plus, vous mettez en avant dans votre projet politique une volonté d'offrir des services à la personne pour conforter l'attractivité du territoire. Ainsi, outre le projet structurant que représente le nouvel hôpital de Lavelanet, le PLUi intègre des projets tels que la maison de santé pluridisciplinaire de Laroque d'Olmes, par exemple.

Le volet touristique de votre stratégie économique se concrétise, par ailleurs, à différentes échelles : l'aménagement de zones d'accueil touristique nouvelles sur plusieurs communes mais aussi, le projet majeur de requalification de la station des Monts d'Olmes.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,1	-0,1	-0,3	-1,3	-0,3	-1,1	-0,4
dûe au solde naturel en %	0,4	0,1	-0,1	-0,3	-0,4	-0,6	-0,8
dûe au solde apparent des entrées sorties en %	0,8	-0,2	-0,2	-1,0	0,1	-0,5	0,4
Taux de natalité (‰)	14,8	12,6	10,8	9,0	8,2	7,2	6,4
Taux de mortalité (‰)	11,2	11,4	11,4	11,9	12,1	13,3	14,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

- S'agissant des OAP : je souhaite saluer le travail intéressant effectué par vos services accompagnés par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Ariège (CAUE 09) sur la requalification de certaines orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit des communes de Bélesta, Dreuilhe, Lavelanet, Montferrier, Pereille, Roquefort les Cascades.

Il vous a ainsi été possible de faire évoluer certaines d'entre elles, permettant, entre autres, d'en optimiser la densification.

Je vous encourage à poursuivre, dès à présent, ce travail pour les communes qui n'en ont pas encore bénéficié. De manière générale, il s'agit d'optimiser les densités préconisées qui se devront d'être adaptées à la typologie du territoire, tout en veillant à l'attractivité des projets.

Une densité de 10 logements à l'hectare, sur certains secteurs, pourraient être sensiblement augmentée. Le CAUE et la DDT restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Je vous rappelle que les OAP, qui seraient modifiées en réponse à la présente observation, pourront être intégrées au PLUi au moment de son approbation, dès lors que l'évolution envisagée ne remet pas en cause le PADD débattu le 17 janvier 2024.

- Le phasage des zones à urbaniser a été revu. Il se décompose en trois phases avec une ouverture de la zone à court terme pour la période 2024-2028, puis à moyen terme sur 2028-2034 et enfin à long terme sur 2034-2040.

Vous avez décidé pour cela d'établir des critères de classification, en tenant compte, en particulier de la maturité des projets. Le phasage prévu permet par ailleurs, comme attendu par la loi, d'envisager une trajectoire de réduction de la consommation des ENAF planifiée proche des «- 50 %» sur la période 2021/2031 par rapport à la décennie précédente.

- Le STECAL, situé sur la commune de Laroque d'Olmes, qui induisait une consommation d'espaces importante d'un hectare et demi et qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), a été supprimé.

Cependant, je tiens aussi à porter à votre connaissance, les observations suivantes :

- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie a été approuvé le 14 septembre 2022. Il convient d'intégrer, au rapport de présentation le lien de compatibilité à respecter, au plus tard en février 2028, pour tenir compte, entre autres, des règles déjà applicables, mais aussi, des objectifs territorialisés de sobriété foncière.

- J'attire particulièrement votre attention sur la prise en compte du périmètre d'exploitation de la carrière de Luzenac en cohérence avec l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale relatif au renouvellement de l'exploitation d'une carrière de talc exploitée par la société Imerys Talc Luzenac France, en date du 21/09/2020 (ci-joint), qui concerne la commune de Montségur.

- De manière générale, il convient de veiller à ce que les activités accueillies sur les zones commerciales n'entrent pas en concurrence avec les activités d'un centre-ville ou centre-bourg. Il s'agit de garantir la cohérence de votre projet avec les dispositifs concourant à la revitalisation urbaine, dans lesquels votre collectivité ou des communes de votre territoire sont engagées : Petites Villes de Demain (PVD) valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), contrat bourg-centre Occitanie sur Lavelanet, ou encore, «Villages d'avenir» sur les communes de Fougax-Barrineuf et Montferrier.

En conséquence, sur la commune de Laroque d'Olmes, zone UC2, je vous invite, pour tenir compte de la spécificité des activités de services, à 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». Le règlement devra préciser, pour la sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» au sein du secteur UC2, une surface de plancher minimale de 300 m<sup>2</sup> par établissement (modifié).

- Par ailleurs, nous sommes informés d'un projet de maison de santé pluridisciplinaire (MSP) porté par la mairie de Laroque d'Olmes. La zone pressentie pour implanter ce projet est la zone UC2. Cette zone permet les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle mais ne permet pas l'installation d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, dont relève la MSP. Je vous invite donc à intégrer cette dernière sous-destination comme autorisée dans le règlement de la zone UC2.

De manière générale, je vous recommande à veiller à la compatibilité du projet de PLUi avec les projets dont vous avez dès à présent la connaissance. Il s'agit de prévenir des évolutions à venir du PLUi rendues nécessaires pour la réalisation de ces projets.

- Sur la station de ski des Monts d'Olmes, de la commune de Montferrier. Le projet de requalification de la station présenté le 19 janvier 2024 prévoit des aménagements de type mobilier et agrès sportif sur des zones urbaine d'équipement (UE). Or, ce type d'aménagement peut tout à fait être envisagé sur une zone naturelle à vocation de loisirs (NL). De manière générale, il s'agit d'installer un encadrement réglementaire des projets conforme avec la vocation de la zone.

- Le domaine des mobilités doit être enrichi, notamment par un complément sur les pistes cyclables. Il est nécessaire d'intégrer au rapport de présentation une justification des choix opérés dans ce domaine. Par ailleurs, si des aires de covoiturage sont envisagées, y compris sur des terrains appartenant à des collectivités, il est pertinent de le mentionner voire de l'illustrer par une couche dite «d'information» sur les documents graphiques.

- Afin d'être en cohérence avec les objectifs du SRADDET, la thématique déchets pourra faire l'objet d'une information dans le rapport de présentation sur la manière dont il a été pris en compte dans les travaux.

- Le règlement de la zone A présente une incohérence : ainsi il est fait allusion à une zone Ap qui n'est pas reprise dans les documents graphiques.

- S'agissant de la diversification de l'activité agricole permise en zone A : la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018 dans son article 41 modifie le L 151-11 du Code de l'urbanisme mais pas le L 122-11 qui vise exclusivement en 1° les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières. Les activités évoquées (vente et diversification en lien avec la production) ne sont donc pas permises sur les communes concernées par la loi montagne.

Conformément à la réglementation, votre projet a été soumis à l'avis des commissions compétentes :

- d'une part, le 12 décembre 2022, à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui s'est prononcée favorablement sur les deux études de discontinuité des communes de Bénaix et de Montségur ;

- d'autre part, le 6 juin 2024, la CDPENAF qui a émis un avis favorable sur les sujets relatifs à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aux dispositions du règlement relatives aux conditions d'extension ou de créations d'annexes des habitations dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLUi, ainsi que sur ma demande d'avis pour une dérogation à la règle dite d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

Je joins au présent courrier l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS). J'attire votre attention sur ce dernier. En effet, les observations formulées par ce service, dans son avis en date du 24 février 2023, sur le premier arrêt de votre projet, n'ont pas été prises en compte dans le PLUi arrêté le 10 avril 2024.

Vous trouverez, en annexe, les observations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) qu'il convient de prendre en compte. Il s'agit en particulier d'intégrer, au PLUi lors de son approbation, les périmètres des abords (PDA) qui devraient être finalisés prochainement.

Compte-tenu de ce qui précède, j'émet un avis favorable à votre projet de PLUi et vous accorde la dérogation à la règle dite de «l'urbanisation limitée».

Le présent avis est l'occasion pour moi d'attirer particulièrement votre attention sur l'importance des bilans intermédiaires à venir : le rapport triennal à produire en vertu du code des collectivités et l'évaluation du PLUi à six ans prévus par le Code de l'urbanisme. En effet, ces étapes seront l'occasion de réinterroger et d'ajuster vos objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, je vous rappelle l'obligation de mise en compatibilité de votre PLUi avec le SRADDET pour l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés par ce dernier, dont celui de la réduction de la consommation d'espaces, qui devra être effective au plus tard le 22 février 2028.

P/e Préfet et par déléation  
Le secrétaire général

Jean-Philippe D'ARGENT

## Annexe :

### **Les observations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du 8/07/2024**

Je vous invite à préciser dans le document que les communes de Montferrier, Péreille, Lavelanet, Laroque d'Olmes et Montségur font l'objet de création de Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui en phase de finalisation au moment du présent avis.

Par ailleurs dans :

#### **Le Rapport de Présentation :**

Page 24 dans l'État Initial de l'Environnement : il convient de remplacer les termes "citadelles du vertige" par Le système de forteresses de la sénéchaussée de Carcassonne

Dans la partie annexes : 1D.4 relative au petit patrimoine, il faut ajouter le château de Tan comme élément de petit patrimoine à Laroque d'olmes.

#### **Les OAP :**

- OAP 25 de Montferrier se situe en abords d'un périmètre monuments historiques ou dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA) en cours de finalisation.

Les zones d'ombres évoquées sur la simulation page 70 semblent fausses, car l'orientation n'est pas bonne.

Les exemples proposés de bardage sont à supprimer, car des caractéristiques présentes sur ces photos de type volets roulants, menuiseries blanches, portes de garage sectionnelles seraient de nature à induire en erreur des pétitionnaires éventuels.

Afin de préserver les espaces de jardin, les annexes seront réalisées en lien avec la construction principale, sans volume isolé en fond ou au milieu de la parcelle.

Dans le chapitre 5 relatif aux mesures particulières, il convient d'ajouter que les faîtages des nouvelles constructions seront parallèles à l'axe de la voirie.

- Page 137, dans Zones de projet 2 Montségur : préciser que le projet est dans le site classé et dans le Périmètre Délimité des Abords en cours de finalisation.

La formulation selon laquelle «ce projet répond à l'objectif de densifier les espaces urbanisés» peut apparaître inadapté. Il convient de réinterroger voire de supprimer cette précision.

## Le Règlement :

Les règles communes :

- Les places de midi en espaces protégés ne sont pas souhaitables ce, afin de conserver une continuité des clôtures.

Les règles en zone UA :

- La phrase suivante écrite en page 17 pourra être reprise sur tous les paragraphes de l'article 2.2 : *Dans les centres anciens, des préconisations spéciales pourront être ajoutées.*

- En page 38 : je vous invite à modifier la formulation suivante : *Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur*, qui peut impliquer que les volets roulants soient acceptés. De plus, il conviendra d'indiquer que la typologie des occultations traditionnelles de type volets battants sont à privilégier.

- Nous vous proposons d'intégrer un lien vers les fiches DRAC relatives aux centres anciens vers le site de ce service.

