

**Service Aménagement urbain et  
déchet**

*Dossier suivi par : G. DANDO  
Tél : 05.61.02.09.09 – Poste 0182  
E mail : gdando@ariefge.fr*

## **AVIS des services Projet de PLUI de la Communauté de Commune du Pays d'Olmes (CCPO)**

**PHASE 3 : PLUI Arrêté**

### **A- La Communauté de Commune - présentation synthétique :**

Le territoire intercommunal est composé de 24 communes : Bélesta, Bénaix, Carla de Roquefort, Dreuilhe, Fougax et Barrineuf, Freychenet, Ilhat, l'Aiguillon, Laroque d'Olmes, Lavelanet, Le Sautel, Lesparrou, Leychert, Lieurac, Montferrier, Montségur, Nalzen, Péréille, Raissac, Roquefixade, Roquefort les Cascades, St Jean d'Aigues Vives, Tabre et Villeneuve d'Olmes.



Ce territoire, situé à l'est du département de l'Ariège accueille une population de 14832 habitants (INSEE 2019). C'est un territoire interstitiel entre les Pyrénées et la métropole toulousaine, connecté au reste du Département et de la Région.

Il s'étend sur environ 300 km<sup>2</sup> autour de la ville de Lavelanet, commune principale. Traversé par les vallées de l'Hers et de ses deux affluents le Touyre et le Douctouyre, le pays d'Olmes s'étage sur le piémont pyrénéen entre le massif du Plantaurel et le massif de Tabe.

La station de ski des monts d'Olmes exploite le versant nord de ce massif, tandis que l'exploitation du talc s'effectue dans la partie sud-est (carrière de talc de Trimouns, Luzenac).

Le pays d'Olmes possède un passé industriel notoire, marqué en particulier par l'activité textile dans la vallée du Touyre, et le travail du peigne en corne en particulier dans la haute vallée de l'Hers.

## **B- Elaboration du PLUI**

la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration de son PLUI par délibération en date du 20 décembre 2017 avec les objectifs suivants :

- Limiter l'étalement urbain et conforter la centralité des centres bourgs,
- Préserver les terres agricoles et les unités d'exploitation et insérer les projets dans l'environnement,
- Favoriser la mixité sociale,
- Economiser, rationaliser les réseaux et les déplacements,
- Proposer une offre d'accueil de qualité et cohérente au territoire pour les infrastructures économiques et touristiques,
- Préserver les milieux naturels et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale des territoires,
- Prendre en compte les risques naturels,
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie,
- Promouvoir, accompagner et s'investir dans la reconversion des friches

Les documents cadres existants et devant être intégrés dans l'élaboration du PLUI sont les suivants :

- Le SDAGE ADOUR-GARONNE
- Le SAGE des Bassins versants des Pyrénées Ariégeoises (en cours d'élaboration)
- LE SRCE
- Le SRCAE midi pyrénéen
- Le SRADDET
- Le territoire n'est pas couvert par un SCOT

Le projet de PLUI doit également poursuivre une trajectoire de sobriété foncière et intégrer des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols exigés par la loi Climat et Résilience (LCR). En effet, la LCR n° 2021-1104 du 22 Août 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées. La LCR a également fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années, soit à horizon 2032.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront être intégrés dans les PLU(i) avant le 22 août 2027, que le territoire soit ou non couvert par un SCOT, sans quoi aucune autorisation

d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans une zone AU du PLU(i) jusqu'à l'entrée en vigueur du document modifié ou révisé en conséquence.

## **C- Objectifs poursuivis, PADD, propositions du PLUI :**

### **- Grands axes de développement :**

Le PADD est un document qui fixe les grandes orientations de l'intercommunalité pour les années à venir. La traduction réglementaire est partiellement basée sur ce document. Le PADD s'articule autour de 5 axes construits à partir des objectifs portés par la communauté de communes, renforcés par la prise en compte des enjeux de la politique de la ville concernant Lavelanet, du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

### **Axe 1 : Renforcer l'attractivité touristique dans l'esprit de la démarche Grand Site de France**

- Faciliter la mise en œuvre de l'opération grand site dans le cadre du PLUi
- Les Monts d'Olmes : anticiper le développement et la restructuration de la station
- Promouvoir les sites remarquables du territoire
- Conforter le tourisme de nature sur le territoire
- Fixer les touristes avec une offre en hébergement touristique

### **Axe 2 : Soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activités**

- Conforter les pôles d'activités existants du territoire
- Affirmer une stratégie commerciale
- Continuer le déploiement de la fibre optique

### **Axe 3 : Penser un aménagement urbain innovant et ambitieux : priorité à la densification et au "recyclage" des zones urbanisées**

- Accueil de population : un regain démographique constaté sur le territoire
- Le nouveau modèle de développement urbain du pays d'Olmes
- Inscrire l'urbanisation du territoire dans le 21ème siècle
- Vers une réappropriation progressive des friches industrielles

### **Axe 4 : Proposer une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins des habitants et de la jeunesse**

- Valoriser et aménager les espaces de vie du quotidien
- Prévoir des déplacements intracommunautaires sécurisés et de qualité
- Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements
- Définir les conditions de mise en œuvre du projet Lavelanet 2050

### **Axe 5 : Préserver et valoriser l'environnement et les paysages : marqueurs de l'identité du territoire**

- Préserver la trame verte et bleue du pays d'Olmes

- Affirmer le développement durable du territoire
- Valoriser les marqueurs du paysage singulier du territoire

### - Développement projeté et besoin en foncier :

Le projet prévoit l'accueil de 2100 habitants sur 20 ans, ce qui correspond à un besoin de 1050 logements (soit 2 personnes par logement). Cet objectif (habitat) se traduit par un besoin foncier de **23,1** ha pour l'habitat (AUo + AUs + petites extensions urbaines) à mobiliser à l'horizon 2040.

En matière de développement économique, le besoin foncier donné par le PADD est le suivant :

- 6 ha pour le tourisme dont 4 Ha directement urbanisables.
  - 15 ha pour les extensions commerciales et économique dont 6 ouverts à l'urbanisation
  - 1,3 ha pour les services et les équipements
- soit un total pour le développement économique de **22,3** ha

Sur un total de 33 084 hectares, **45,4** hectares sont donc voués au développement urbain (AU, AUC, AUE, AUL, AULS, AUS, AUX, AUXS et petites extensions de la zone urbaine).

## D- Remarques des services du Conseil Départemental

### - Direction des routes départementales (DRD)

L'avis de la DRD est joint en **Annexe 1** de ce document. Il s'agira de tenir compte des remarques effectuées.

### - Direction de l'Attractivité, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (DAATE)

## Règlement Ecrit et Graphique

L'avis du Service Départemental d'Instruction des Autorisation d'Urbanisme (SDIAU) est joint en **Annexe 2** de ce document. Il s'agira de prendre en compte les remarques effectuées pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## PDIPR : Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

La communauté de communes des Pays d'Olmes est concernée par plusieurs itinéraires de randonnée d'intérêt départemental, inscrits ou en voie d'inscription au PDIPR, dont un sentier de grande randonnée homologué par la FFRandonnée (GR107-GR367).

Afin de fiabiliser l'assise foncière de ces itinéraires du PDIPR, les passages en propriété privée doivent faire l'objet de conventions de passage signées des propriétaires. Néanmoins ces conventions sont précaires et révocables.

Le PLUi prévoit la préservation des sentiers de randonnées existants ou à créer via l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Les linéaires de sentiers concernés sont répertoriés sur une carte.

Toutefois, la procédure la plus fiable pour garantir la maîtrise du foncier - et ainsi la continuité des itinéraires - reste l'acquisition, par la commune des assiettes foncières. Ainsi, il serait judicieux de mettre en emplacement réservé les parcelles privées (ou portion de parcelle constituant le chemin) concernées par ces itinéraires.

Le tableau joint en **Annexe 3** reprend les parcelles privées concernées pour chacun des itinéraires inscrits ou en cours d'inscription au PDIPR pour lesquelles un emplacement réservé pourrait être ajouté dans le PLUi.

## **Tourisme**

Concernant l'OAP d'aménagement de la station des Monts d'Olmes, une étude « stations » réalisée au niveau départemental alerte également sur le problème des lits froids sur la station. Il ne faut toutefois pas oublier la réhabilitation de l'existant avant de créer de nouvelles structures. Il peut quand même sembler intéressant de garder une parcelle à aménager en sécurisant bien le type de logement que l'on souhaite voir s'implanter.

Un certain nombre de communes sont également fléchées pour du logement touristique et notamment l'implantation de HLL (Fougax, Freychenet, Montségur, Bénaix). Ce territoire manque globalement d'hébergements touristiques et avec la dynamique OGS cela est plus qu'opportun. Sur des petites unités d'hébergements, la piste des hébergements insolites de qualité pourrait être explorée.

Le projet d'extension du camping, sur Montferrier, revêt un vrai enjeu à ce niveau par rapport à son positionnement à proximité de Montségur et des Monts d'Olmes, au coeur du périmètre OGS.

Le projet de Roquefort les Cascades en termes d'équipements et de loisirs par rapport aux cascades est également pertinent et bienvenu.

Enfin, concernant les aires de stationnement pour camping-cars, il serait plus judicieux de réfléchir à une stratégie globale au niveau de l'ensemble du territoire pour l'implantation de ces aires.

## **SAGE des bassins versants des Pyrénées Ariégeoises :**

### Document 1A – Etat initial de l'environnement :

Le paragraphe page 19

Le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) des Bassins Versants des Pyrénées Ariégeoises (BVPA) a été fixé par un Arrêté interdépartemental le 6 septembre 2018.

Cet Arrêté désigne également Madame la Préfète de l'Ariège comme responsable de la procédure d'élaboration et de mise en œuvre du SAGE, dont la désignation de la Commission Locale de l'Eau (C.L.E.).

Le Conseil Départemental de l'Ariège a été désigné comme structure porteuse pour assurer l'élaboration du SAGE, le secrétariat et l'animation de la Commission Locale de l'Eau (CLE).

Le périmètre du SAGE des Bassins Versants des Pyrénées Ariégeoises couvre 5 bassins versants pyrénéens à l'interface entre Atlantique et Méditerranée. Il recouvre l'intégralité du département de l'Ariège, une partie de la Haute-Garonne parallèlement à la vallée de la Garonne, les départements de l'Aude à l'est et marginalement les Pyrénées Orientales au sud de ce périmètre.

L'état des lieux et le diagnostic, représentant la phase 1 de l'élaboration du SAGE, ont été réalisés et validés par le Bureau de la CLE le 15 juin 2022.

La phase 2 des études d'élaboration : définition des tendances, scénarii et stratégie du territoire du SAGE est en cours.

**Au niveau du chapitre des risques**, liés aux cours d'eau, il n'est pas fait mention de l'espace de mobilité de la rivière Hers qui doit être prise en compte, notamment pour des projets de développement aux abords des cours d'eau. Le Syndicat Mixte du Bassin du Grand Hers dispose des cartes déterminant l'espace de mobilité de la rivière Hers.

Toujours sur le bassin du grand Hers, il n'est pas fait mention du PEP (programme d'Etude Préalable) avant la mise en place d'un PAPI (Plan d'Aménagement et de Protection des Inondations)

### **Objectif de croissance et enveloppe Foncière dédiée à l'habitat**

L'objectif affiché dans le PADD à l'horizon 2040 est d'accueillir 2100 habitants supplémentaires. La taille des ménages prise en compte est de 2 individus par logement. Cette projection démographique se traduit par un besoin de 1 050 logements. Un taux de croissance démographique de 0.65% par an est donc retenu.

**Les prévisions de création des 1050 logements prévus sont réparties ainsi :**

#### ***Calcul des créations de logements possibles sur l'habitat existant :***

- 420 logements vacants réhabilités.
  - 39 changements de destination.
- Soit un total de 459 logements créés sur l'habitat existant.

#### ***Calcul du reste de logement à construire après réhabilitation de l'habitat existant :***

$1050 - 459 = 591$  logements restant à construire.

#### ***Calcul de la surface de dents creuses et de mutations parcellaires identifiées dans la trame urbaine existante : 36 Ha de potentiel de densification pouvant accueillir des logements.***

Sachant que **58.4** ha ont été identifiés comme dents creuses ou mutations parcellaires permettant de densifier le tissu urbain (page 226 du RP (Etat initial de l'Environnement)), seuls **36 ha** ont finalement été retenus dans le potentiel de densification après application d'un coefficient de rétention de 0.3 pour les dents creuses et de 0.45 pour les mutations parcellaires.

#### ***Calcul du nombre de logements réalisables sur les 36 Ha de potentiel de densification***

Sachant que la densité minimum de logement à l'Ha arrêtée par le PADD est de 10 logements à l'Ha, ce sont donc 36 Ha x 10 logements = 360 logements réalisables en densification de la trame urbaine.

**Calcul du total des logements à créer hors extension urbaine = 459 + 360 = 819 logements**  
Reste donc à construire en extension urbaine : 1050 – 819 = 231 logements

Cela équivaut à un besoin en extensions urbaines de **23,1 Ha** pour une densité minimum établie à 10 logements / Ha.

Le développement urbain planifie effectivement **24,32 Ha (dont 15,44 ha de zones AU ouvertes à l'urbanisation et 8,8 en petites extensions urbaines)** à destination d'habitat (page 78 du Rapport de Présentation) soit un peu plus que les 23,1 Ha envisagés, ce qui permettrait, au regard de la densité minimum de 10 logements / Ha, de produire les 230 à 240 logements supplémentaires nécessaires pour répondre au besoin global de logements d'ici 2040.

## **Logements sociaux**

La communauté de commune n'est pas soumise à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU.

L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux dont les communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de la CCPO.

## **La réhabilitation de logements vacants**

Dans le RP, **420** logements vacants ont été identifiés sur le territoire de la Communauté de communes lors d'une étude de terrain réalisée en 2020 par le bureau d'étude « Expertise et patrimoine ».

Sur les 420 logements, 204 sont considérés directement exploitables. Toutefois, on peut souligner la volonté de la CCPO de travailler sur la totalité du parc de logements vacants car l'ensemble des 420 logements a été repris dans le potentiel de logements existants à déduire des 1050 logements à créer.

Cette étude se concentre sur 11 communes de la CCPO (qui représentent 85 % de la population).

**=> Cet objectif de réhabilitation est conséquent et en adéquation avec l'axe 3 du PADD et le programme OPAH-RU présent sur le Pays d'Olmes ainsi que la convention PVD valant ORT sur le centre-ville de Lavelanet, faisant suite à l'AMI.**

## **Potentiel de densification et Petites extensions urbaines**

### Dents creuses et mutations parcellaires : 36 Ha retenus

Pour rappel, **58.4** ha sont identifiés comme dents creuses ou mutations parcellaires permettant de densifier le tissu urbain, dont **36 ha** sont retenus dans le potentiel de densification après application d'un coefficient de rétention de 0.3 pour les dents creuses et de 0.45 pour les mutations parcellaires.

Un atlas des dents creuses retenues a été réalisés.

Les dents creuses supérieures à 3000 m<sup>2</sup> sont comptées dans la consommation d'espace. Nous notons l'effort réalisé par la commune de retenir une grande partie du potentiel densifiable par l'application d'un coefficient de rétention relativement faible pour la mutation parcellaire (coef. = 0.45).

#### Petites extensions urbaines : 8,88 Ha

Aucune définition n'est proposée pour qualifier ces parcelles en zone « U » jouxtant le tissu urbain. Jusqu'à et à partir de quelle superficie sont-elles considérées comme « petites extensions urbaines » par exemple ? Pourquoi intégrer ces parcelles en zone U plutôt que AU ? Cette question se pose d'autant plus quand il s'agit de parcelles > 3000 m<sup>2</sup> parfois non couvertes par OAP.

Ne figure pas dans le document d'urbanisme de tableau récapitulatif facilement exploitable des « petites extensions urbaines » soumises à OAP ou non.

Cette notion perturbe la lisibilité et la compréhension du document et mériterait d'être mieux définie. Ces « petites extensions » représentent donc **8,88 Ha**. Le SIG quant à lui recense 10,66 Ha de petites extensions urbaines.

Certaines « petites extensions », de grande superficie, sont couvertes par une OAP. On note toutefois certains grands espaces non couverts qui auraient également mérités d'être cadrés par une OAP. Ex : Bélesta N° 399 (8769 m<sup>2</sup>) ; Lavelanet N° 434 (4367 m<sup>2</sup>)...

### **Densité**

Le PADD prévoit une limitation de la taille des parcelles à **1000 m<sup>2</sup>**, ce qui est traduit dans le RP et le règlement écrit par une densité minimum de **10 logements / Ha**.

Cette densité minimale est prescrite dans les règles communes du règlement écrit pour les zones U et AU si la partie constructible de l'unité foncière présente une superficie > **2000 m<sup>2</sup>**.

Les parcelles concernées par cette prescription de densité minimale sont également identifiées sur le règlement graphique par des vaguelettes (**29.3 Ha** de dents creuses sont concernées sur les **58.4 Ha** répertoriés). Attention à la bonne concordance entre ces deux règlements (ex : zone U N° 434 sur Lavelanet avec 4367 Ha sans OAP et sans vaguelettes).

De même, les densités minimums exigées pouvant être différentes pour les OAP, généralement supérieures, mais pas toujours (ex : Pereille, l'Aiguillon, Fougax, Bélesta), il s'agira de bien préciser dans les dispositions générales que la densité exigée à retenir quand la parcelle est couverte par une OAP est bien celle définie par l'OAP en question.

### **Extension Urbaine (Hors densification)**

#### Développement urbain global : 44,9 Ha

- **36 Ha** pour toutes les zones AU (AU, AUC, AUE, AUL, AUS, AULS, AUX, AUXS) dont **19,05** sont fermés à l'urbanisation.
- **8,88 Ha** de petites extensions urbaines

Il est possible de constater que page 4 du présent document, le PADD planifiait à l'échéance 2040 une surface voisine de 45,4 Ha.



## Rappel du développement urbain à destination « Habitat » : 24,32 Ha

- 15,44 Ha sont classés en zone AU pour satisfaire la croissance de population envisagée.
- 8,88 Ha sont en zone U et correspondent à des « petites extensions ».

Il est possible de constater que dans le présent document, un besoin en extensions urbaines de 23,1 Ha était calculé pour l'habitat à l'échéance 2040., soit un peu inférieur à ce qui est planifié.

## **Loi Climat et Résilience (LCR)**

La loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 Août 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées. La LCR a également fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années, soit à horizon 2032.

Selon le site officiel *artificialisation.developpement-durable.gouv.fr*, l'artificialisation des sols de la CCPO, entre 2011 et 2021, s'élève à 46.4 Ha (dont 32 Ha pour de l'habitat). Le potentiel d'artificialisation pour les 10 ans à venir serait donc de 23.2 Ha (soit 46,4/2) pour respecter la trajectoire ZAN.

## **Consommation Bilan à 2040 : 57,42 Ha**

Le PLUi identifie 57,42 Ha de consommation foncière d'ici 2040 (p78 du RP), en comptant les dents creuses > 3000 m<sup>2</sup>, les zones AU de toutes vocations et les petites extensions urbaines.

Afin de cadrer son urbanisation dans le temps et afin de respecter une sobriété de consommation d'espaces, le PLUi prévoit un phasage pour l'ouverture à l'urbanisation de ses zones AU (couvertes par OAP pour un total de 29,28 Ha ), en fonctions de divers critères objectifs comme l'avancement du projet et la présence d'un porteur de projet.

1/ 2024-2028 : 15.76 Ha

2/ 2028-2032 : 9.10 Ha

3/ 2032-2040 : 4,42 Ha

## **Consommation 2021-2031 en lien avec la Loi Climat et Résilience**

P81 du RP, le PLUi identifie 23.87 Ha de consommation foncière entre 2021 et 2031.

Soit le cumul de 3.56 Ha de consommation passée entre 2021 et 2023 avec 20.31 Ha de consommation de 2024 à 2031 calculés de la sorte :

- 15.76 Ha : surface totale des OAP ouvertes en phase 1 (2024-2028)

- 4.55 Ha : moitié de la surface totale des OAP ouvertes en phase 2 (2028-2034)

Ce calcul n'omet t'il pas toutefois de comptabiliser les surfaces des grandes dents creuse > 3000 m2 ainsi que les petites extensions urbaines non couvertes par une OAP qui comptent pourtant dans le calcul de la consommation ?

Ainsi, la surface consommée prévisionnelle ouverte à l'urbanisation s'élève à 43,33 Ha de 2021 à 2040. Ramenée de 16 ans à 10 ans, cette surface serait de **27 Ha** (page 78 du RP)

Il serait donc plus juste et plus transparent de rajouter ces surfaces (grandes dents creuse de + de 3 000 m2 et petites extensions urbaines) dans le calcul de consommation à horizon 2031 pour un total donc voisin de 27 Ha, à mettre en relation avec les 23.2 Ha (46.4 Ha conso 2011-2021 / 2) que prévoit la trajectoire ZAN.

Ainsi, ce ne serait plus 23,87 Ha de consommation foncière qui devraient être comparé à l'objectif à ne pas dépasser (23,2 Ha), mais bien 27 Ha.

Le delta serait de 3,8 Ha de consommation foncière en trop entre 2021 et 2031, au regard de la trajectoire ZAN.

## **Économie - Commerces**

Le projet de PLUi de la CCPO prévoit dans son axe 2 du PADD, de soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activités. En cohérence avec cette volonté politique, le PLUi prévoit l'extension des zones d'activités existantes. 0.4 Ha sont prévus en extension de zones commerciales (AUc) et 14.9 Ha (dont 8.8 fermés) en extension de zones économiques (Aux). Aucune nouvelle zone d'activité n'est créée afin de conforter les pôles d'activités existants.

Afin de maintenir le commerce dans les centres-bourgs, un linéaire de préservation commercial a été identifié dans le centre-ville de Lavelanet et de Bélesta. Ainsi le règlement écrit empêche les constructions identifiées dans le règlement graphique de changer de destination, cela afin d'éviter la mutation de locaux commerciaux vers de l'habitat. Cette mesure permet de préserver l'attractivité de la commune de Lavelanet et de Bélesta et d'éviter la fuite des commerces dans les zones périphériques.

En zone UC2, espaces de commerces en dehors des centres-bourg, une surface minimum de vente de 150 m2 pour la sous destination « artisanat et commerces de détail » est imposée afin d'éviter l'installation de commerces de détails sur ces secteurs au détriment de la revitalisation des centres-bourgs. Cette précaution n'est toutefois pas reprise dans l'OAP thématique « économie et commerce » qui reste généraliste sur la question.

Pour les mêmes raisons, une surface minimum de vente de 300 m2 est imposé en zones AUc.

Nous notons toutefois que la zone UA2 (zone urbaine rurale) permet également le développement de commerces et ne favorise donc pas l'organisation d'une zone de polarité commerciale autour de Villeneuve d'Olmes, lavelanet, Dreuilhes et Laroque d'Olmes telle que définit dans l'axe 2 du PADD mais ouvre à une dispersion du commerce sur tout le territoire.

## **Equipement numérique :**

Le Département insiste sur le fait que le désenclavement numérique du Pays d'Olmes n'est pas à venir, à poursuivre ni à optimiser car ce dernier est réalisé, tant du point de vue de la dorsale que des capillaires installés.

Ainsi, page 63 du Rapport de Présentation, dans son diagnostic socio-économique et agricole et dans la synthèse des AFOM (Atouts, Faiblesse, Opportunité, Menace) figure en faiblesse « une accessibilité numérique et téléphonique à poursuivre ». Or seule pourrait rester à optimiser la couverture mobile, car la fibre installée permettra un accès fixe à la téléphonie fixe.

Page 64 concernant les 7 défis économiques à relever pour le pays d'Olmes dans le cadre du PLUI figure également une « couverture numérique à poursuivre et optimiser ». Ce point est à supprimer car le Pays d'Olmes est déjà éligible à la fibre « pro » et au grand public.

Idem page 13 du document 1C de justification, rappeler que le déploiement numérique a été effectué sur le Pays d'Olmes.

Enfin dans le PADD, page 12 modifier la rédaction du paragraphe, en précisant que le déploiement de la fibre optique « a été déterminant » car ce dernier a été déployé sur le Pays d'Olmes.

## **OAP : Opération d'Aménagement Programmée**

L'analyse des OAP réalisée par le CAUE telle que définit dans la convention de partenariat qui nous lie, est joint en Annexe 4 et relève les éléments suivants :

A travers son analyse du PLUI et particulièrement des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le CAUE réaffirme le fait que le PLUI doit se concevoir et se pérenniser comme un outil de projet et d'amélioration de la qualité architecturale, urbaine et paysagère qui combine innovation et différenciation en faveur de l'attractivité du territoire de la CCPO.

Cet exercice inédit de réflexions partagées et concertées entre les élus de l'intercommunalité complétées par les recommandations émises dans la note annexée du CAUE visent à ce que les acteurs du territoire prennent la mesure de l'enjeu d'une réflexion approfondie grâce aux OAP, qui traduisent à travers les grandes intentions des élus, le devenir des lieux, au service du bien vivre et de l'attractivité future du territoire. Naturellement, ce travail sur les propositions d'aménagement et de programmation devra se poursuivre et s'enrichir tout au long de la vie de cet outil d'urbanisme que constitue le PLUI en particulier pour la réflexion et le devenir des OAP phasées à plus long terme

Entre août et novembre 2023 l'accompagnement du CAUE a donc consisté à inviter les élus à se projeter sur le devenir des secteurs concernés, en recherchant une qualité urbaine qui s'inscrive dans les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

Les discussions avec les élus de Belesta, Lavelanet, Montferrier, Péreille, Roquefort les-Cascades, et Villeneuve d'Olmes ont permis une évolution notable de certaines OAP, en faveur d'une densification ou compacité alliée à une attention portée sur le cadre de vie. Néanmoins, la plupart des OAP présentées en pièce n°3 du PLUI nécessiteraient encore

un travail d'approfondissement afin de correspondre à un véritable projet stratégique d'accueil de populations.

Suite à ce travail partenarial important, le CAUE invite donc la CCPO à poursuivre un véritable accompagnement des élus, sur le long terme, une fois le PLUI arrêté, vers une culture partagée sur le territoire en faveur d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Concernant les OAP Habitat :

La question des OAP habitat est étroitement liée à l'objectif ZAN de la Loi Climat et Résilience. Au travers de l'OAP, il s'agit de repenser les formes urbaines pour offrir aux habitants, présents et à venir, une qualité de vie, autant en termes de fonctionnalité que d'environnement. En effet, cette « restriction » que constitue l'objectif ZAN peut et doit être appréhendée comme un outil en faveur d'un projet stratégique, « innovant et ambitieux » (axe 3 du PADD). Ainsi encadrer l'artificialisation des sols ne veut pas dire « ne plus construire », « densifier » ne veut pas dire interdire la maison individuelle, ni construire des « cités ».

Sur la forme, il est constaté la nécessité d'une approche de PROJET qui fait parfois défaut, ainsi les terrains identifiés en extension (zones AU) sont souvent des « coup par coup », qui auraient tout intérêt à être considérés dans un ensemble élargi, répondant à une stratégie de développement à l'échelle communale et surtout intercommunale.

Par ailleurs, dans une recherche de cohérence et d'intégration : l'OAP doit venir s'insérer dans un tissu urbain existant ou en extension. Elle se doit de se connecter et de compléter ce qui est déjà là.

Sur le fond, il importe d'œuvrer pour une diversification des formes urbaines et des typologies d'habitats : individuels, mitoyens, et collectifs, pour rendre possible l'accueil de populations diverses et offrir des options multiples dans les parcours résidentiels.

Est-ce la maison pavillonnaire qui répond le mieux à ces enjeux ? Ainsi, la qualité de vie peut se retrouver dans un quartier aux habitations mixtes, de maisons mitoyennes (qui sont, s'il faut le rappeler, des maisons individuelles) et petits collectifs, en travaillant sur les espaces publics, les ambiances paysagères, la connexion au centre urbain, etc...

Aussi, la réponse en termes d'attractivité ne serait-elle pas la qualité de vie, qui comprend l'environnement paysager et patrimonial (c'est beau), les ambiances (c'est verdoyant, ombragé, coloré), et la vie locale et relationnelle (c'est vivant) ?

C'est donc toute une politique d'accueil de population dans des espaces de qualité qui peuvent se voir traduite dans les OAP. À ce titre, il est important que les concepts proposés par les OAP soient complétés par des croquis ou photographies de références qui viennent enrichir et illustrer les principes d'aménagement, ce qui n'est pas toujours le cas.

Le CAUE formule par ailleurs des remarques par thématique sur les OAP « Loisirs » « Équipements », « les zones d'activité économiques et commerciales » dans une recherche de cohérence et d'intégration.

Quant au Phasage dans le temps, de l'ouverture à l'urbanisation des OAP, il est important de bien signifier dans quelle phase se situe chacune des OAP et aussi de prendre en compte les surfaces de dents creuses constructibles à proximité, offrant en même temps des surfaces constructibles parfois trop importantes.

## **Mobilité**

Malgré un axe 4 du PADD qui met en avant le développement des mobilités douces sur le territoire, il n'apparaît pas de stratégie clairement identifiée dans le projet de PLUi en dehors de la commune de Lavelanet qui a identifié les pistes cyclables à créer et préserver. Il serait intéressant de travailler cette question sur l'ensemble du territoire afin de réfléchir aux connexions inter-urbaines.

## **Stratégie ENR**

Il est prévu 8.87 Ha de zone Nr prévue pour des installations photovoltaïques donc environ 8.87 MWc. La stratégie se rapproche de la part des capacités prévues jusqu'à 5 MW du schéma de raccordement énergie du RTE (Réseau de Transport d'Electricité) qui comprend aussi les ombrières.

La stratégie de la CCPO tient donc compte des potentiels identifiés mais pourrait être néanmoins trop limitatives et n'a pas vocation à interdire un type d'énergie. Elle s'attache en particulier à développer le photovoltaïque en toiture.

Pour déployer une véritable stratégie de développement des ENR, le territoire pourrait d'ores et déjà travailler sur le fléchage de zones d'accélération des énergies renouvelables, en concertation avec la population en vue du futur bilan triennal.

## **Analyse et données croisées avec le SIG (Système d'information Géographique)**

Le SIG fourni pour faciliter l'analyse du projet de PLUi et des enveloppes surfaciques annoncées permet donc de vérifier la concordance des surfaces calculées avec les données fournies par la version PDF du document graphique.

A l'analyse et la lecture de ce dernier, la cohérence n'est pas toujours de mise. Il a été demandé les couches de travail sur les mutations, les extensions et les dents creuses.

Le SIG permet de mettre en avant que des zones identifiées en extension sont de surface importante sans être en traitées en OAP.

Comme évoqué ci-dessus, le classement « en petite extension urbaine » reste confus.

## **E- CONCLUSION**

Malgré un solde migratoire positif depuis quelques années, le taux de croissance sur la CCPO est en diminution constante depuis 1982 (données INSEE). Le taux de croissance projeté par la CCPO (+0.65%) pour son projet de PLUi est de fait relativement ambitieux et relève d'une volonté politique basée sur un scénario de redynamisation et d'attractivité du territoire plus que d'un besoin constaté et basé sur des éléments objectifs d'analyse. Ce choix a des conséquences directes sur les besoins fonciers projetés pour l'habitat. Les chiffres utilisés pour évaluer une augmentation de la population, basé sur un scénario, revêt de fait une certaine fragilité dans la justification de ce choix d'autant plus quand le projet de PADD prévoit « un aménagement urbain innovant et ambitieux » priorisant la

densification et le recyclage de zones urbanisées, par rapport à la création de nouvelles extensions urbaines.

Afin de rester en phase avec cet axe 3 du PADD, sans remettre en causes les potentialités de redynamisation du territoire et ainsi le possible renversement de tendance pressenti en termes de croissance de population, le PLUi prévoit un phasage de sa consommation en 3 périodes. Cela favorisera dans un premier temps les projets déjà avancés, couvert par OAP, et la densification des dents creuses (très importantes en quantités et en taille) ainsi que la reprise des logements vacants en attendant de voir confirmer la tendance démographique espérée.

Le bilan Triennal prévu dans le cadre de la vie d'un document d'urbanisme permettra d'observer si la tendance souhaitée se confirme et d'ajuster en conséquence l'ouverture à l'urbanisation d'autant plus que ce bilan arrivera également en date d'échéance de la mise en cohérence avec la loi LCR (2028). Afin d'anticiper cette étape à fort enjeux, la collectivité pourrait d'ores et déjà répertorier les communes dont le potentiel de densification est le plus important en parallèle des zones AU définis pour chacune d'elles.

Le développement touristique, économique et commercial est cohérent avec la volonté politique annoncée mais l'activité commerciale en secteur UA2 mériterait d'être encore plus sécurisée en faveur de l'axe de polarité commerciale identifiée.

De fait, la DAATE émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte des éléments relevés par la DRD notamment sur les principes d'accès sur RD identifiés sur certaines OAP (voir ANNEXE1).

Des observations sont également faites par d'autres services du Département et devront être prises en considération, notamment :

- Renforcer la justification et la compréhension des « petites extensions urbaines ». Assurer plus de transparence et de cohérence entre les bases de calculs annoncées et les chiffrages données, notamment pour la consommation bilan à 2040 et la consommation dans le cadre de la LCR.
- Revoir la notion de densité minimum dans le règlement écrit et le mettre en cohérence avec le règlement graphique.
- Sécuriser les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental inscrits ou en voie d'inscription au PDIPR, dont un sentier de grande randonnée homologué par la FFRandonnée (GR107-GR367), par la mise en emplacement réservé des parcelles privées répertoriées dans le tableau joint en Annexe 3.

*La Directrice Adjointe de la Direction de l'Attractivité  
de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,*

  
Guytaine AUTHIER