

COMMUNE DE LA TOUR DU CRIEU

Révision du

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Enquête publique du 28 juin au 28 juillet 2021

NOTE DE PRESENTATION A L'ENQUETE PUBLIQUE



1	PRESENTATION DU PROJET DE PLU	2
1.1	COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.....	2
1.2	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
1.3	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	2
1.4	PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT	12
2	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	14
2.1	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 17/05/2021	14
2.2	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) – 04/05/2021	14
2.3	AVIS DU SCOT VALLEE DE L'ARIEGE – 17/05/2021	14
2.4	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ARIEGE – 23/04/2021	14
2.5	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL ET DU CAUE – 15/06/21	14
2.6	AVIS DU SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE L'ARIEGE (SMDEA) – 06/05/2021	14
3	PRISE EN COMPTE DES AVIS	15
3.1	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 17/05/2021	15
3.2	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) – 04/05/2021	19
3.3	AVIS DU SCOT VALLEE DE L'ARIEGE – 17/05/2021	20
3.4	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ARIEGE – 23/04/2021	25
3.5	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL ET DU CAUE – 15/06/21	27
3.6	AVIS DU SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE L'ARIEGE (SMDEA) – 06/05/2021	33
4	ANNEXES.....	35

1 PRESENTATION DU PROJET DE PLU

1.1 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de LA-TOUR-DU-CRIEU

1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme – procédure de révision.

La commune de La-Tour-Du-Crieu est dotée d'un PLU approuvé en 2012.

Révision prescrite le : 15/12/2015	Débat sur le PADD le 13/06/2018	PLU Arrêté le : 28/07/2020
------------------------------------	---------------------------------	----------------------------

1.3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

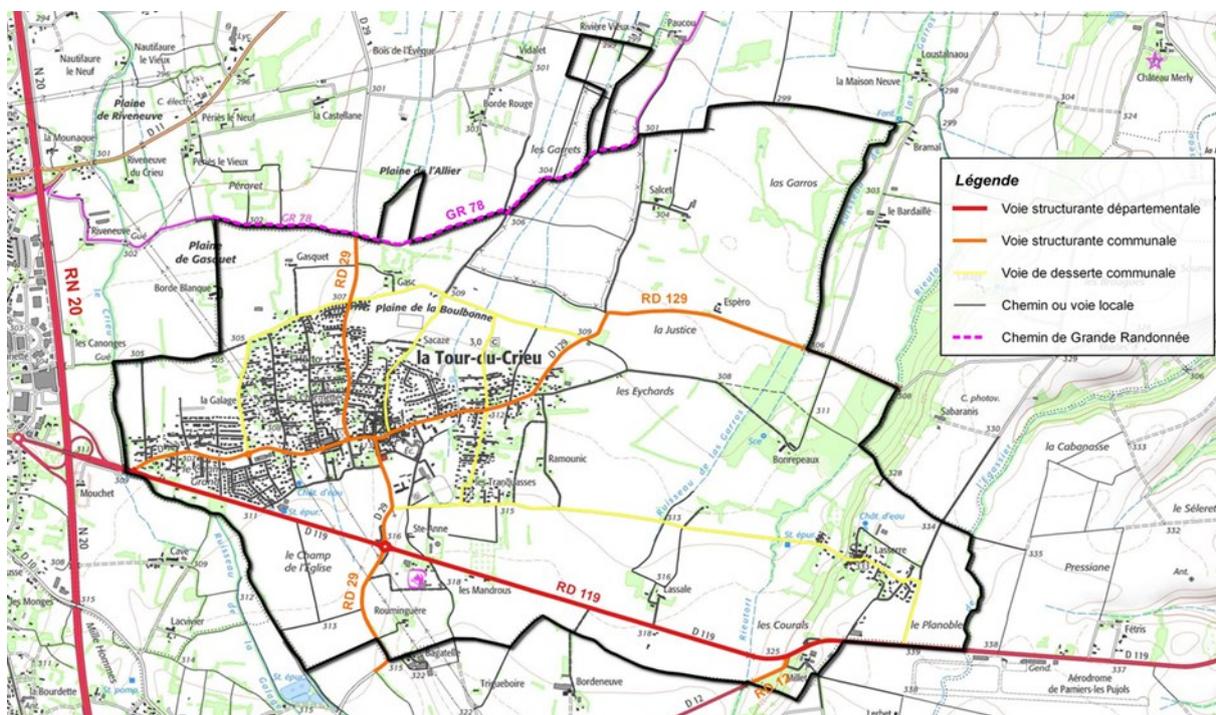
➔ Contexte et enjeux

La Tour du Crieu occupe une situation de choix dans la vallée de l'Ariège, à l'entrée de Pamiers, à moins d'une heure de Toulouse. Elle s'affirme comme une commune attractive appelée à jouer un rôle structurant à l'échelle du bassin de vie.

Ses principaux atouts :

- Le positionnement stratégique de la commune au centre de la vallée de l'Ariège, à l'entrée de l'agglomération appaméenne
- Une centralité à conforter, une dynamique de croissance à encadrer
- Un cadre de vie de qualité à préserver

La commune comprend deux secteurs d'urbanisation groupée : le village de La Tour, implanté à proximité de la RD 119 et le hameau de Lasserre situé à l'est du territoire communal. Les deux bénéficient d'une desserte directe depuis la D 119.



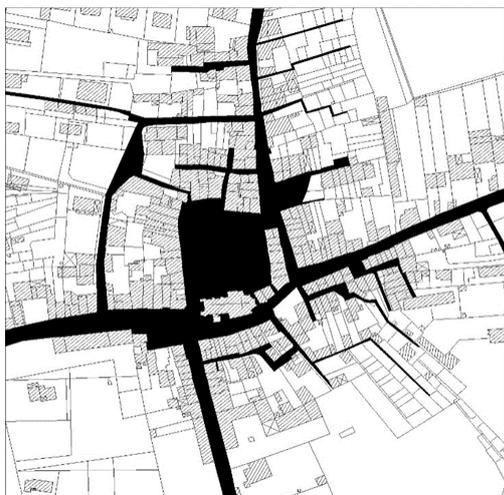
Le village de La-Tour

Dans le centre du village, les constructions s'organisent autour d'une vaste place centrale (un carré de plus de 60 mètres de côté) et le long des voies d'accès principales. Le tissu y est dense, les constructions jointives, implantées à l'alignement sur un parcellaire étroit. Autour de ce noyau central, l'urbanisation s'est développée en profondeur le long d'un réseau secondaire de venelles. A partir des années 1960, le développement urbain a généré une vaste zone résidentielle de type pavillonnaire.

Le hameau de Lasserre

Le hameau de Lasserre est situé à l'est du territoire communal sur une terrasse alluviale étroite qui sépare les vallées de l'Ariège et de l'Hers. Sa présence dans la plaine est très discrète, masquée par les boisements du rebord ouest de la terrasse alluviale.

- **UN CENTRE ANCIEN DE QUALITE QUI DISPOSE D'UN POTENTIEL A VALORISER**
- **UN DEVELOPPEMENT PERIURBAIN DE TYPE PAVILLONNAIRE, PRESENTANT UN HABITAT DIVERSIFIE, PARFOIS ASSEZ DENSE**
- **UNE ARMATURE URBAINE LINEAIRE, DISTENDUE : PEU D'ESPACES PUBLICS FEDERATEURS, PEU DE LIAISONS DOUCES, UN RISQUE DE BANALISATION DU PAYSAGE DES ENTrees DE VILLE**
- **UN HAMEAU DE CARACTERE SITUE A L'ECART DU VILLAGE : LE HAMEAU DE LASSERRE**
- **UN HABITAT ISOLE ASSEZ RARE, UN TERRITOIRE AGRICOLE RELATIVEMENT PRESERVE**



La place de la République, espace public central



Les extensions pavillonnaires, et les différents pôles de services

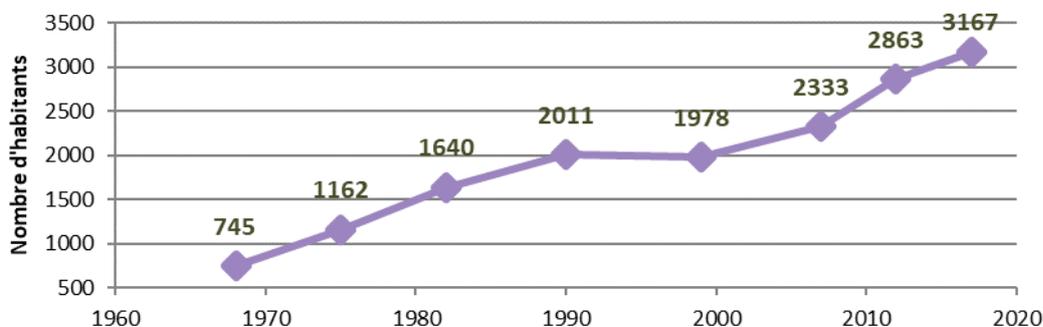
Population – Habitat

1999 : 1978 habitants

2007 : 2333 habitants

2017 : 3167 habitants

La commune connaît depuis les années 2000 une forte dynamique de croissance, principalement due au solde migratoire. Entre 1999 et 2017, La Tour-du-Crieu a accueilli environ 1200 habitants, soit une augmentation de plus de 60 %, équivalente à un taux annuel moyen de 2,6%, ou 70 habitants supplémentaires par an.



- **UNE COMMUNE TRES ATTRACTIVE DU BASSIN DE VIE DE PAMIERS, QUI A ACCUEILLI PLUS DE 800 HABITANTS EN 10 ANS : EN MOYENNE 83 HABITANTS PAR AN ENTRE 2007 ET 2017**
- **54% DE LA POPULATION A MOINS DE 45 ANS, ET 26% A PLUS DE 59 ANS**
- **UN ESPACE D'ACCUEIL PRIVILEGIE DES FAMILLES, MAIS UNE PART CROISSANTE DE PERSONNES SEULES**

	1999		2007		2012		2017	
Nombre total de logements	789		999		1 248		1 404	
Evolution annuelle %	+ 3 %		+ 4,6 %		+ 2,4 %			
Evolution annuelle Log	+ 26		+ 50		+ 31			
Résidences principales	728	92,3 %	938	93,8 %	1 162	93,1 %	1321	94,1 %
Résidences secondaires	23	2,9 %	12	1,2 %	17	1,4 %	12	0,9 %
Logements vacants	38	4,8 %	49	4,9 %	69	5,6 %	71	5,1 %

Depuis les années 2000, le développement du parc de logements connaît une forte progression. Il croît en moyenne de plus de 3% par an entre 1999 et 2017, soit l'équivalent de 34 logements par an, pour un gain moyen de 66 habitants supplémentaires. Cette tendance, très forte vers la fin des années 2000, tend toutefois à ralentir quelque peu. Ainsi, au regard de l'accroissement démographique de la dernière décennie, il s'est construit 1 nouveau logement pour l'arrivée de 2 nouveaux habitants.

- ➔ **UNE DYNAMIQUE D'URBANISATION SOUTENUE : LA REALISATION DE 1 NOUVEAU LOGEMENT POUR L'ARRIVEE DE 2 NOUVEAUX HABITANTS ENTRE 2007 ET 2017**
- ➔ **UN PARC PRINCIPALEMENT COMPOSE DE MAISONS INDIVIDUELLES MAIS UNE PART CROISSANTE DE LOGEMENTS LOCATIFS QUI REPRESENTENT PLUS DE 25% DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2017**
- ➔ **UNE CARENCE EN PETITS LOGEMENTS, UN PARC JEUNE EN COURS DE DIVERSIFICATION**

➔ Economie

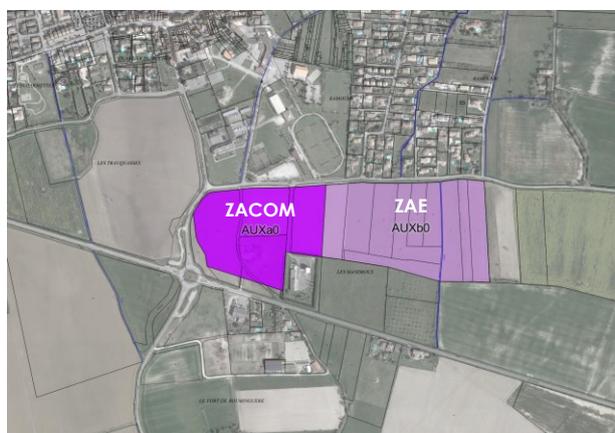
Un pôle de proximité qui se développe

La Tour-du-Crieu recense la quasi-totalité des équipements permettant aux habitants de répondre à leurs besoins quotidiens. Quelques commerces spécialisés et professionnels du secteur médical viennent compléter l'offre communale.

- ➔ **UNE OFFRE EN COMMERCES ET SERVICES QUI REpond AUX BESOINS QUOTIDIENS DES HABITANTS ET DONT L'ATTRACTIVITE S'ETEND AUX COMMUNES RURALES VOISINES.**
- ➔ **UNE COMMUNE QUI BENEFICIE DE LA PROXIMITE IMMEDIATE DE PAMIERS POUR DES SERVICES PLUS SPECIALISES.**

Un secteur d'activités émergent

Jusqu'à présent, la commune ne disposait pas de zones d'activités sur son territoire. Deux secteurs ont été inscrits dans le SCoT de la Vallée de l'Ariège destinés à l'accueil d'activités économiques ou commerciales :



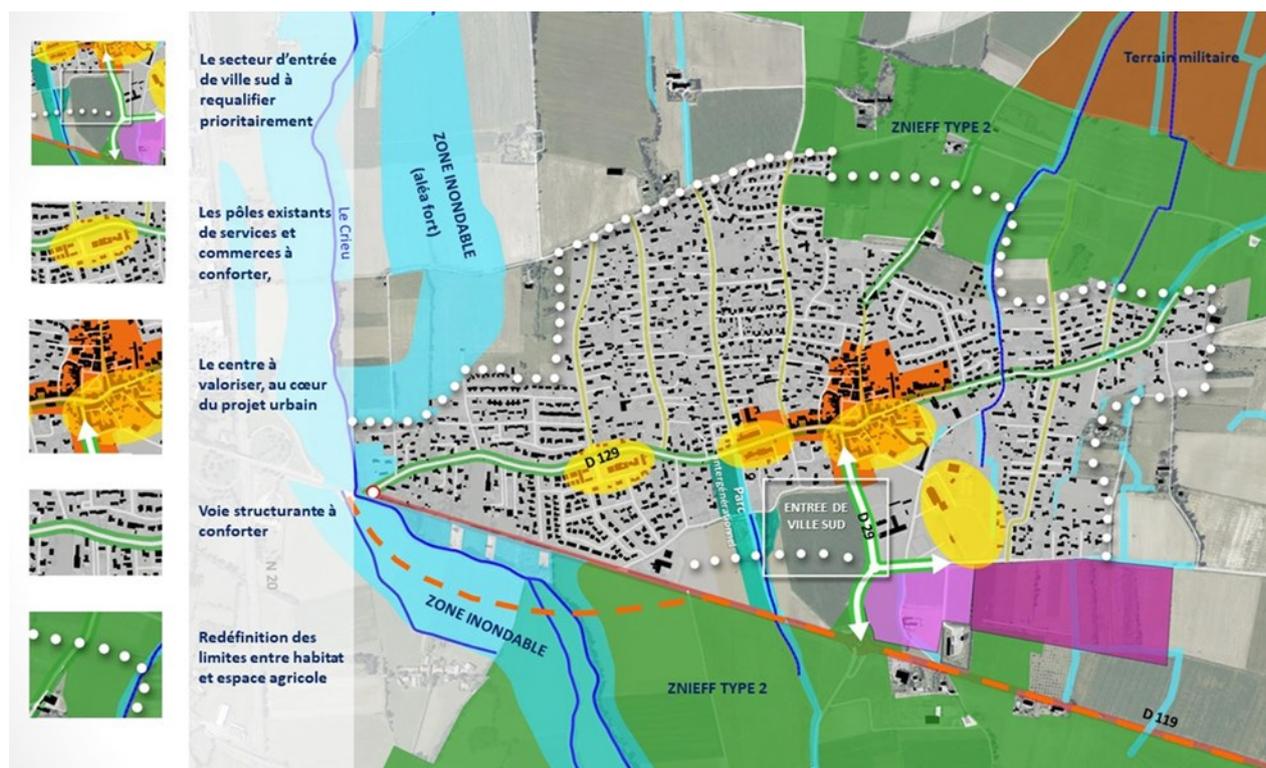
- Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM)

Située sur le secteur des Mandrous, cette zone d'environ 6 ha permettra de développer l'offre commerciale à l'entrée sud de bourg. Sa réalisation sera partie prenante de la requalification urbaine de l'entrée de bourg, notamment le long de l'avenue du Pal.

- Zone d'activités économique stratégique (ZAE)

Située dans la continuité de la ZACOM, cette zone occupera environ 8,5 ha. Directement connectée aux grandes infrastructures (RN20 / E9 / A66), sa vocation première est de répondre aux besoins d'entreprises de rayonnement national et international.

➤ Objectifs du PADD et consommation d'espace



Les orientations du PADD

OBJECTIF 1 : Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé

- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES
- PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS
- PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

OBJECTIF 2 : Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et soutenable

- ANTICIPER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBRE
- AMELIORER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

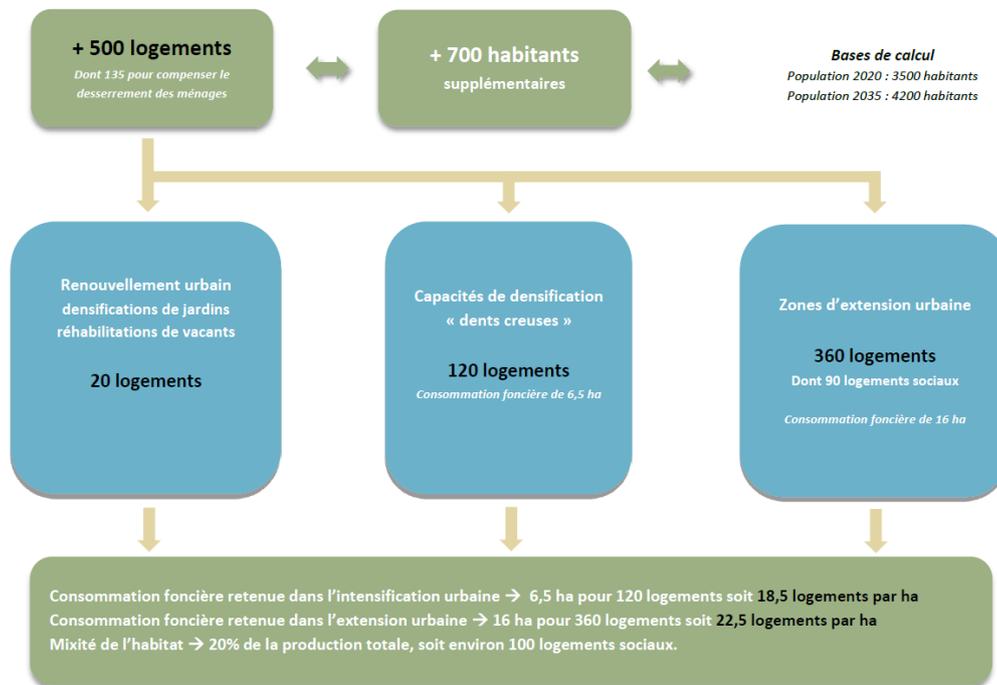
OBJECTIF 3 : Recomposer le cadre de l'armature urbaine

- RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG
- OPTIMISER LES POTENTIALITES D'ACCUEIL AU SEIN DU TISSU EXISTANT ET AUX ABORDS DU CENTRE
- DEFINIR UN CADRE DURABLE POUR MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES EXTENSIONS URBAINES
- CONFORTER ET DIVERSIFIER LE TISSU DES SERVICES ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ Perspectives démographiques et besoins en logements qui en découlent

Il est important de rappeler la dynamique de croissance que connaît le territoire communal depuis les années 2000 : une attractivité grandissante, qui a permis une croissance démographique exceptionnelle, (+43% entre 2006 et 2016) mais qui semble peu soutenable au regard des équilibres qui doivent être préservés (niveau d'équipements, accès à l'emploi, consommation foncière ...).

En 2020, on peut estimer que la population communale atteint environ 3500 habitants. Le projet d'accueil du PADD est construit sur l'estimation d'une population maximale d'environ 4 200 habitants en 2035, soit un gain d'environ 700 habitants en 15 ans, correspondant à un taux de croissance annuelle moyenne de 1,2%. Un objectif conforme à la volonté de faire du PLU un outil de maîtrise du développement.



➤ Les choix retenus dans les Orientations d'Aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser à l'entrée sud du village, au lieu-dit des Trauquasses, et en limite nord de l'urbanisation, aux lieux-dits de la Plaine de Boulbonne et de la Plaine de Lafite.

Au lieu-dit des Trauquasses, il s'agit d'anticiper la requalification urbaine de l'entrée sud du village, structurée autour de l'avenue du Pal à aménager en voie urbaine. Dans les zones à urbaniser de Boulbonne et de Lafite, il s'agit de structurer et coordonner les opérations d'habitat prévues à court et à moyen terme.

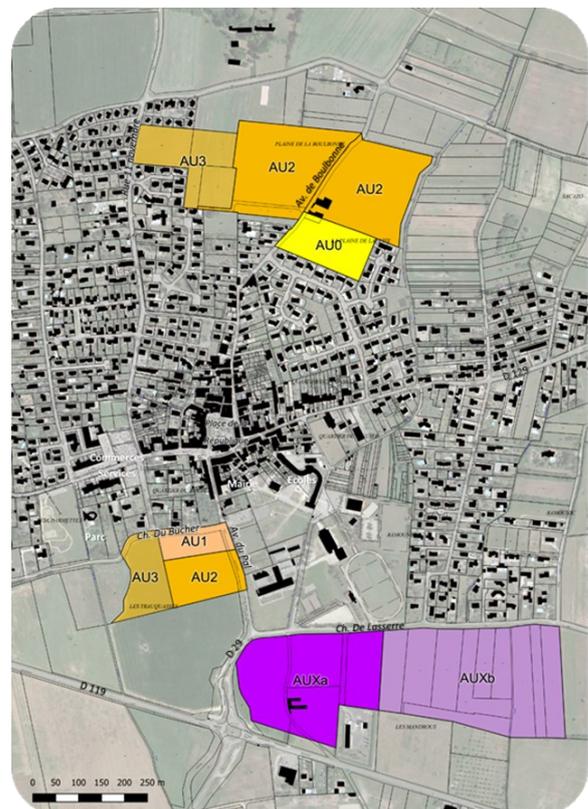
Programmation et phasage

Dans chaque secteur, les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur AU1 est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement concernant la totalité des terrains de la zone.

Les secteurs AU2 sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Sur chacun d'eux, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble.

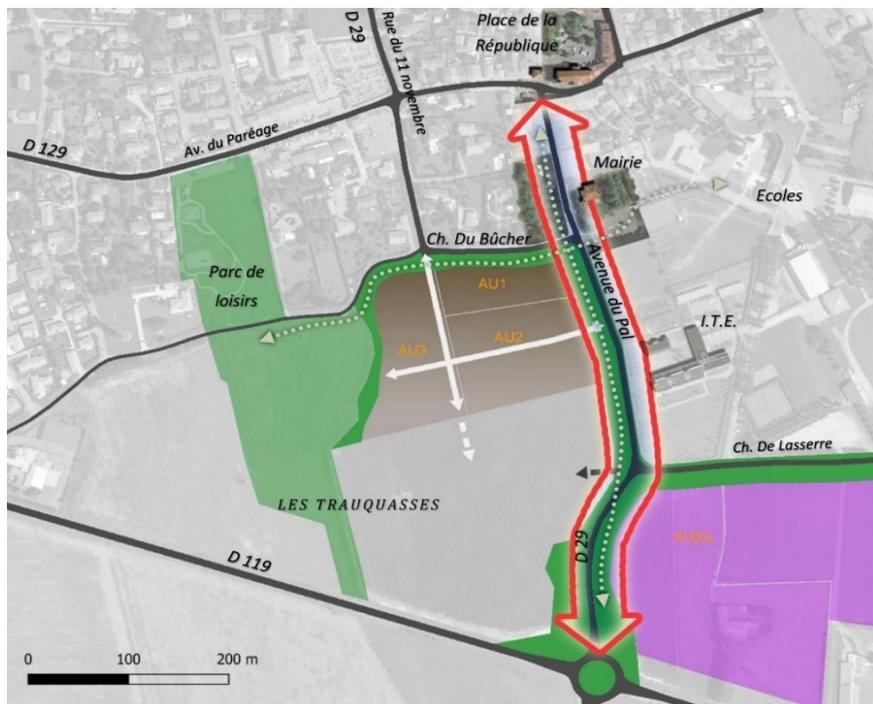
Pour chaque secteur AU3, l'urbanisation sera ouverte sous réserve qu'au moins 50% des autorisations de construire prévues dans les secteurs AU2 voisins, soient obtenues et purgées de tout recours. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées



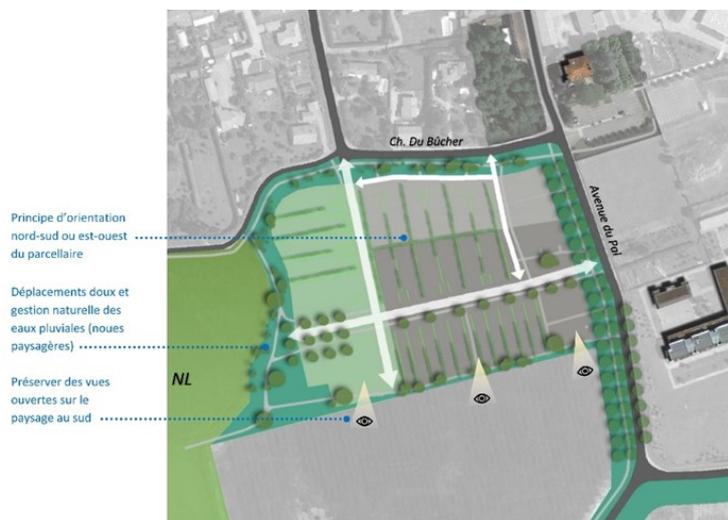
➤ Les zones AU du secteur des « Trauquasses »

Les zones AU1, AU2, AU3, à destination principale d'habitat, bénéficient d'une proximité remarquable avec le centre bourg, ses services et équipements : groupe scolaire, commerces, espace public. Ces orientations ont pour objectif commun de valoriser les terrains urbanisables situés au contact du centre bourg, et de requalifier à terme l'entrée sud du village via l'avenue du Pal restructurée en boulevard urbain.

Les principes généraux (illustrations extraites des OAP)

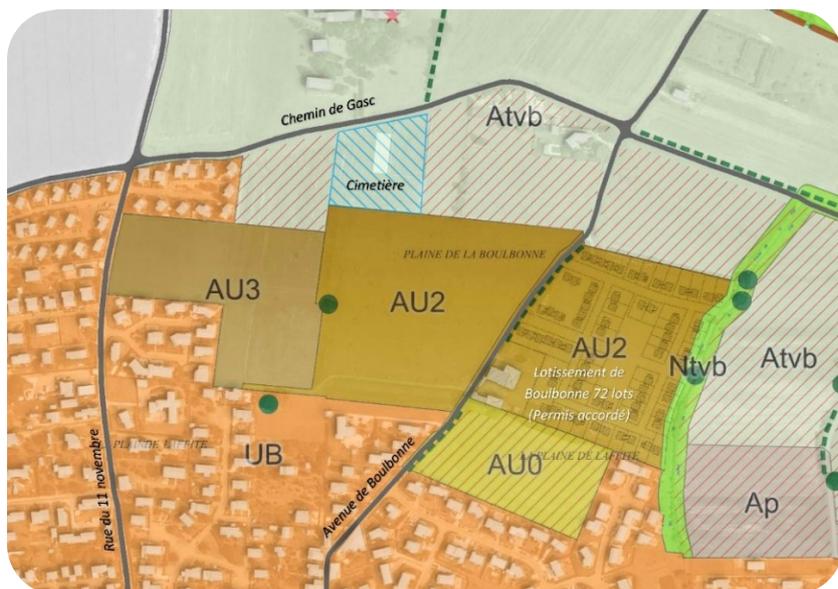


Les choix retenus pour les tracés de principe des voies futures facilitent l'implantation d'un parcellaire orienté nord-sud, de façon à optimiser l'implantation et l'exposition des constructions : un mode d'implantation inspiré des usages traditionnels, et qui facilite une gestion performante de l'énergie.

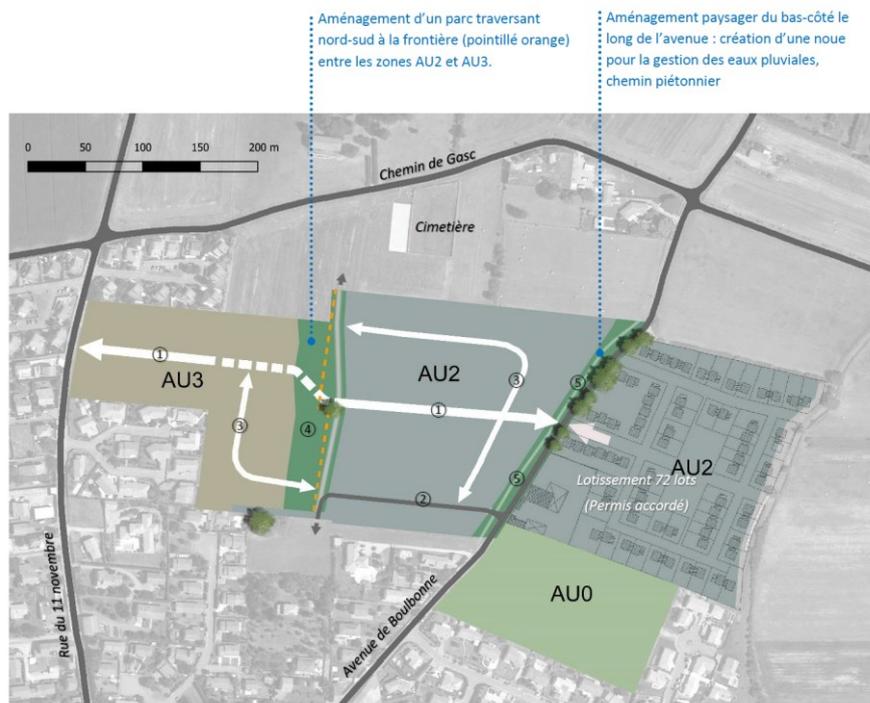


➤ Les zones AU « plaine de Lafite » et « plaine de Boulbonne »

Vue d'ensemble des zones AU : les zones hachurées correspondent à des terrains urbanisables du PLU précédent, qui sont reclassés en zones agricoles ou naturelles, non constructibles.



A l'opposé du secteur des Trauquasses, dont l'enjeu principal est d'anticiper la requalification urbaine de l'entrée de ville sud, il s'agit ici d'accompagner et de recadrer les projets en cours pour intégrer les modifications importantes apportées au zonage, et notamment la fermeture d'environ 17 ha de zones urbanisables.



Principes d'aménagement en bordure du parc
 1 – Parc urbain nord-sud : espace public, lien naturel entre les zones AU2 et AU3
 2 – Principe d'implantation d'un habitat collectif ou individuel groupé : logements traversants nord-sud, fenêtres paysagères à préserver entre le quartier et le parc.

Le bilan des surfaces

PLU précédent	Superficie (ha)	%
ZONES U	169,97	16,5%
UA	13,71	
UB	156,26	
ZONES AU	59,75	5,8%
AU1	6,39	
AU2	24,82	
AU0	21,39	
AUL	7,15	
ZONES Aui	34,30	3,3%
AUi	8,62	
AUi0	25,68	
ZONES N	84,42	8,2%
N	66,23	
NL	4,15	
Nh	12,63	
Nh1	1,41	
ZONES A	679,56	66,1%
An	64,72	
A	614,84	
TOTAL	1 028,00	100,0%

PROJET DE PLU	Superficie (ha)	%
ZONES U	171,61	16,7%
UA	13,24	
UB	156,51	
Uba	0,95	
UL	0,91	
ZONES AU	23,52	2,3%
AU1	0,99	
AU2	9,61	
AU3	4,33	
AU0	1,79	
AUL	6,81	
ZONES AUX	14,59	1,4%
AUXa0	6,00	
AUXb0	8,59	
ZONES N	131,17	12,8%
NL	4,49	
Ntvb	84,44	
Ntvb1	42,23	
ZONES A	687,11	66,8%
Ap	14,57	
Atvb	488,01	
A	184,53	
TOTAL	1 028,00	100,0%

Le bilan global du projet de PLU montre une réduction importante des zones à urbaniser, qu'il s'agisse des zones AU à destination d'habitat qui diminuent de 68%, ou des zones à destination d'activités (AUi ou AUX) qui diminuent de 42%.

Les zones AU à destination d'habitat cèdent 35,9 ha, qui sont pour l'essentiel reclassés en zone agricole (cartographie page suivante).

A l'inverse, la zone naturelle s'accroît de plus de 55%, gagnant presque 47 ha. Cela est dû en partie à la suppression des zones d'habitat isolé de type Nh, qui sont en majeure partie réintégrés à la zone agricole (A et Atvb), mais surtout au classement de plus de 126 ha en Ntvb ou Ntvb1, zones naturelles « trame verte et bleue ».

La superficie de la zone agricole ainsi que celle de la zone urbaine restent stables. Deux situations toutefois peu comparables, car si la zone U reste pratiquement la même (le gain de 1,6 ha résulte de quelques ajustements en limite d'urbanisation), l'emprise de la zone agricole et le règlement qui s'y applique ont été sensiblement modifiés, notamment par la prise en compte de la trame verte et bleue qui occupe une majeure partie de la zone agricole : 488 ha sont classés Atvb, soit 71% de la zone A dans son ensemble. Par contre, la majeure partie de la zone An, qui était inconstructible, a été reclassée en zone agricole A.

La réduction des zones constructibles

Conformément aux orientations générales du PADD et aux préconisations du SCoT, le projet de zonage intensifie l'urbanisation aux abords du centre et redéfinit des limites structurantes avec le territoire agricole. La carte ci-contre illustre le « resserrement » des zones constructibles opéré par le projet de zonage sur l'agglomération du village.

Les zones hachurées représentent l'emprise constructible (zones U et AU) du zonage précédent. La superposition avec le projet de zonage fait ressortir les terrains reclassés en zones naturelle ou agricole, et notamment :

Reclassements en zone agricole :

- 32,85 ha de zones de type AU (habitat)
- 17,4 ha de zones de type AUi (activités)

		PROJET DE ZONAGE			
		A	Ap	Atvb	
ANCIEN ZONAGE	AU0	3,5	5,55	13,3	22,35
	AU1	3,6			3,6
	AU2		6,9		6,9
	Total habitat	7,1	12,45	13,3	32,85
	Aui	1,8			1,8
	AUi0	15,6			15,6
	Total activités	17,4			17,4



1.4 PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet permet une gestion économe des sols

Le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière, en particulier en augmentant sensiblement les densités préconisées dans les zones d'extension urbaine : en moyenne 22,5 logements par hectare alors que la dynamique récente affichait une densité moyenne de 13,1 logements par hectare.

De même, le projet met en avant une production d'environ 28% des nouveaux logements en densification du tissu urbain constitué par comblement de dents creuses mais aussi par réhabilitations de vacants, renouvellement urbain et densification de jardins.

Le projet préserve l'activité agricole

Les incidences du PLU sur l'espace agricole sont limitées aux seuls espaces nécessaires pour répondre à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants. Le PLU s'est attaché à préserver l'espace agricole en recentrant le développement de l'urbanisation en continuité des espaces déjà bâtis du centre-bourg et en reclassant en zone agricole les zones .

Par rapport au PLU approuvé en 2011, les surfaces affectées aux zones U et AU à destination d'habitat et d'équipements ont été réduites de plus de 34 ha, de même que celles affectées aux zones futures d'activités, qui ont été réduites de près de 20 ha. Ainsi, ce sont plus de 54 ha qui ont été rendus à l'espace agricole ou naturel.

Le mitage du territoire est également évité puisque les habitations isolées ne peuvent faire l'objet que d'extensions ou de constructions d'annexes.

Gestion de la qualité des eaux

Le règlement du PLU impose un traitement des eaux usées avant rejet dans le milieu récepteur :

- En zone U, le règlement du PLU impose à toute construction qui requiert une évacuation des eaux usées d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant à proximité, ou à défaut de présence du réseau, de disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il est précisé que l'assainissement non collectif groupé est autorisés.
- En zone AU le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. En l'absence de celui-ci, les opérations d'aménagement d'ensemble ont l'obligation de mettre en œuvre un système d'assainissement non collectif regroupé.
- En zone d'habitat diffus (habitat isolé, secteurs d'exploitations) le règlement impose le recours à des systèmes d'assainissement autonome lorsque le réseau d'assainissement collectif n'est pas présent.

Le projet valorise les milieux naturels et prend en compte la trame verte et bleue

Le PLU a défini une méthodologie précise pour prendre en compte les milieux naturels et les corridors écologiques, en s'appuyant sur les documents d'ordre supérieur (SRCE, SCoT) et sur le diagnostic communal :

- **Secteurs inscrits au sein de la ZNIEFF de type 1** : classement en secteur Ntvb1 « zone naturelle TVB cœur de biodiversité ». Il s'agit des secteurs les plus sensibles de la commune, constituant une importance primordiale dans le maintien de la biodiversité et ayant vocation à ne pas être urbanisés.
- **Terrain militaire** : classement en secteur Ntvb « zone naturelle TVB ». Ce secteur de prairies de fauches naturelles constitue un pôle d'intérêt écologique, aussi bien pour la flore que pour la faune, en particulier l'avifaune.
- **Secteur boisé de Bonnepeaux** : classement en secteur Ntvb « zone naturelle TVB ». Il s'agit d'une peupleraie qui présente néanmoins un intérêt écologique particulier sur un secteur de la commune essentiellement occupé par des terres agricoles.
- **Secteurs inscrits au sein de la ZNIEFF de type 2** : classement en secteur Atvb « zone agricole TVB ». Il s'agit des terres agricoles présentant un potentiel écologique étant donné qu'elles sont inscrites au sein d'une ZNIEFF.
- **Milieux ouverts des Eychards** : classement en secteur Atvb « zone agricole TVB ». Bien que non-inscrits au sein de la ZNIEFF de type 2, ceux-ci s'inscrivent dans sa continuité directe et revêtent un potentiel écologique non négligeable.
- **Cours d'eau identifiés par le SCoT** : classement en secteur Ntvb « zone naturelle TVB ». Il s'agit des principaux corridors écologiques de la trame bleue ; ceux-ci sont classés sur une largeur de 10m de part et d'autre des berges.
- **Mares et zones humides** : classement en éléments de paysage à préserver. En plus d'une inscription en zone Atvb ou Ntvb, ces éléments ont été identifiés par une trame particulière afin de renforcer leur identification et leur protection.

- **Réseau de galages** : classement en éléments de paysage à préserver. Etant donné leur importance fonctionnelle et écologique, ces éléments ont été identifiés par une trame particulière.
- **Ripisylves** : classement en éléments de paysage à préserver. Associées aux cours d'eau, les ripisylves constituent un milieu naturel très riches et propice au maintien des continuités écologiques, qu'il convient de préserver.
- **Haies bocagères et arbres isolés** : classement en éléments de paysage à préserver. Ces formations végétales, de plus en plus rares au sein de l'espace agricole, ont été identifiées afin de bénéficier d'une protection adéquate, permettant de maintenir des espaces refuges favorables à la faune.

Le projet valorise les paysages et le patrimoine communal*

Tout comme pour la Trame Verte et Bleue, le PLU a pris en compte le paysage et le patrimoine de la commune en établissant des mesures visant à leur valorisation :

- **Changement de destination des bâtiments agricoles de caractère** : six bâtiments ont été repérés afin de pouvoir bénéficier d'un changement de destination. De façon générale, il s'agit d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial, et qui pourraient ainsi bénéficier de travaux de réhabilitation à l'occasion d'un changement de destination.
- **Préservation de chemins de randonnée** : plusieurs chemins de randonnée, dont un chemin de Saint-Jacques de Compostelle ont été inscrits comme chemins à préserver, contribuant à la pratique sportive et à la découverte du paysage.
- **Préservation de la trame végétale** : le PLU a identifié et classé comme éléments de paysage à préserver les principaux éléments de la trame verte : arbres isolés, haies bocagères et ripisylves. Outre leur rôle écologique, ces formations végétales participent également à l'identité paysagère de la commune.

Le projet prend en compte les risques naturels

→ La gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU intègre :

- l'obligation de disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ;
- la référence au schéma directeur des eaux pluviales, notamment au niveau des zones AU, avec un rappel des dispositions en vigueur pour chaque type de zones : surélévation de plancher, puits d'infiltration, espaces verts, etc.

La protection des cours d'eau et de leurs boisements associés, des zones humides et du réseau de galages, participe également au maintien et à la qualité du réseau « naturel » de gestion des eaux pluviales.

→ Le risque d'inondation

La commune est concernée par le risque d'inondation, en particulier sur la partie ouest du bourg. Au niveau des futures zones d'urbanisation, seul un secteur de la Plaine de Boulbonne est concerné par ce risque.

A ce titre, un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé en 2005, s'applique sur le territoire. Le règlement du PLU y fait donc référence dans la partie « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités », afin qu'il soit pris en compte lors du développement urbain.

→ Les mouvements de terrain

La commune est concernée par le risque de mouvements de terrain : glissements de terrain, ainsi que retrait et gonflement des argiles. A ce titre, un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été approuvé en 2005.

Comme pour le risque inondation, le règlement du PLU y fait référence afin d'encadrer les futures constructions : bien qu'aucune zone constructible ne soit mise en place sur le secteur de glissements de terrain du hameau de Lasserre, l'ensemble du territoire communal est concerné par les retraits et gonflements du sol.

Le projet prend en compte les nuisances potentielles

→ Le transport de matières dangereuses

La commune étant traversée par la RD119, le PLU s'est attaché à ne pas définir les nouvelles zones constructibles à proximité de cette infrastructure, afin de ne pas exposer les habitants aux risques qui lui sont liés.

→ Activités commerciales, artisanales ou industrielles

Ce secteur a été réduit de plus de 15 ha par rapport à celui défini dans le PLU approuvé en 2011. Les zones d'activités sont localisées à proximité de la RD119 et des zones d'équipements sportifs. Seul le secteur urbanisé de Ramounic se situe à proximité de celles-ci. L'exposition de la population aux nuisances potentielles des activités qui y seront présentes est donc relativement limitée.

→ Activités agricoles

En privilégiant un développement de l'urbanisation au niveau du centre-bourg, dans la continuité des secteurs d'habitat et d'équipements existants, et en évitant le mitage sur le reste du territoire communal, le PLU a défini des limites nettes entre zone agricole et zone d'habitat.

Des secteurs « tampons », classés en Ap, sont également mis en place aux abords des zones urbanisées, afin de favoriser le développement d'une agriculture plus respectueuse au contact de l'habitat, comme le maraîchage.

La diversification de l'activité agricole est une dimension que le PLU n'a pas oubliée : le règlement permet les constructions pour la transformation directe des produits, la vente à la ferme, etc. mais aussi les activités d'accueil à la ferme (gîte, campings, etc.).

Le projet intègre la question des déplacements et de la sécurité routière

Le PLU préconise un développement urbain dans un principe de continuité.

Le règlement impose le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble et rationalise les conditions d'accès aux futures zones. Les orientations d'aménagement contribuent à la sécurité des déplacements en organisant le maillage du réseau de voiries, le développement des modes doux de déplacement, et en imposant la création d'espaces publics à l'échelle du piéton.

Le PLU intègre le programme de sécurisation de la RD119 mené par le Conseil départemental. En complément, la révision du PLU a mis à jour des emplacements réservés aux abords de cette voie.

Le PADD identifie les RD129 et RD29 comme entrées de villes, et préconise la requalification des principales voies structurantes : avenue du Pal, avenue de Boulbonne, route de Lasserre, chemin du Bûcher... L'objectif est de faire évoluer le profil « routier » de ces voies vers un profil plus « urbain » : concilier les différents usages, conforter la qualité des espaces publics, développer un maillage des mobilités actives qui facilite l'intermodalité (ligne bus, aire de covoiturage, aires de stationnement).

2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2.1 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 17/05/2021

AVIS DEFAVORABLE, pouvant être levé sous réserve d'apporter les évolutions demandées avant l'approbation du projet.

2.2 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) – 04/05/2021

AVIS FAVORABLE

2.3 AVIS DU SCOT VALLEE DE L'ARIEGE – 17/05/2021

AVIS FAVORABLE sous recommandations de prendre en compte les remarques émises.

2.4 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ARIEGE – 23/04/2021

AVIS FAVORABLE sous réserves de prendre en compte les 9 points listés.

2.5 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL ET DU CAUE – 15/06/21

AVIS FAVORABLE invitant à prendre en compte les remarques formulées par les services du Département (Direction des routes départementales, direction de l'Aménagement et de l'Environnement) et du CAUE

2.6 AVIS DU SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE L'ARIEGE (SMDEA) – 06/05/2021

AVIS FAVORABLE sous condition de la prise en compte des modifications demandées.

3 PRISE EN COMPTE DES AVIS

3.1 AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT – DDT – 17/05/2021

AVIS DEFAVORABLE, pouvant être levé sous réserve d'apporter les évolutions demandées avant l'approbation du projet.

Cette réserve est détaillée en 3 points :

1. Tenir compte de la consommation induite par les permis de construire délivrés en 2019 et 2020 afin de mettre à jour les objectifs d'accueil de population, en cohérence, si nécessaire, avec une enveloppe foncière destinée à l'habitat réévaluée ;
2. Instaurer un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat. Ce phasage nécessiterait la fermeture de zones AU, au nord de la commune. Il en résulterait un lissage dans le temps de l'accueil de population permettant à votre projet de s'inscrire dans un lien de compatibilité avec l'objectif de développement équilibré du territoire prévu par le SCOT VA. Cela permettra, lors de l'ouverture future de ces zones, d'adapter le devenir de la zone nord à la réalisation effective des projets, en conciliant un aménagement de qualité et en concrétisant l'objectif de réalisation de logements sociaux fixé par le SCOT VA.
3. Limiter la zone AUL accueillant le nouveau complexe sportif à l'emprise du projet actuel à l'ouest de la zone Ntvb (ruisseau du Rieutord), la partie située à l'est étant classée en Atvb. Cette évolution permettrait de rapprocher le PLU de l'enveloppe du SCOT de 5 ha prévue pour les équipements publics (la superficie de la zone AUL du projet de PLU est de 6,8 ha).

➤ 1) prise en compte de la consommation induite par les permis de construire délivrés en 2019 et 2020

- ➔ La prise en compte des permis 2019 et 2020 a été réalisée, et jointe en annexe de cette notice. Pour rappel, le permis de construire 009312 18A 0019 valant division pour 72 logements, accordé le 18 04 2019 Plaine de Lafite n'est pas pris en compte, mais comptabilisé dans l'enveloppe constructible attribuée à la commune. En effet, au vu des difficultés rencontrées dans sa réalisation, la probabilité que ce permis soit annulé est forte, et le cas échéant, la commune reclassera la zone en AU0.
- ➔ La fiche méthodologique du SCOT est mise à jour, avec une enveloppe foncière réévaluée. Le rapport de présentation du PLU sera mis à jour dans le dossier d'approbation.

➤ 2) instaurer un phasage dans l'ouverture des zones AU ; fermer des zones AU au nord

- ➔ Un phasage est mis en place, et une partie des zones AU est fermée. Un extrait de plan modifié est joint en annexe de la notice. Il est important de rappeler le contexte des zones Nord classées « à urbaniser ». Les dispositions mises en place dans le projet de PLU, et notamment les OAP, ont pour objectif principal de recadrer les projets en cours, pour accompagner au mieux la fermeture de plus de 17 ha de zones urbanisables sur ce seul territoire des plaines de Boulbonne et de Lafite. Les modifications proposées pour le dossier d'approbation sont les suivantes : (voir schéma p.23, chap. 3.3)
- ➔ **La zone AU2 de Boulbonne est divisée en 2 zones : AU2a à l'est de l'avenue, AU2b à l'ouest.**
 - La zone AU2a, qui bénéficie d'un permis de construire, sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

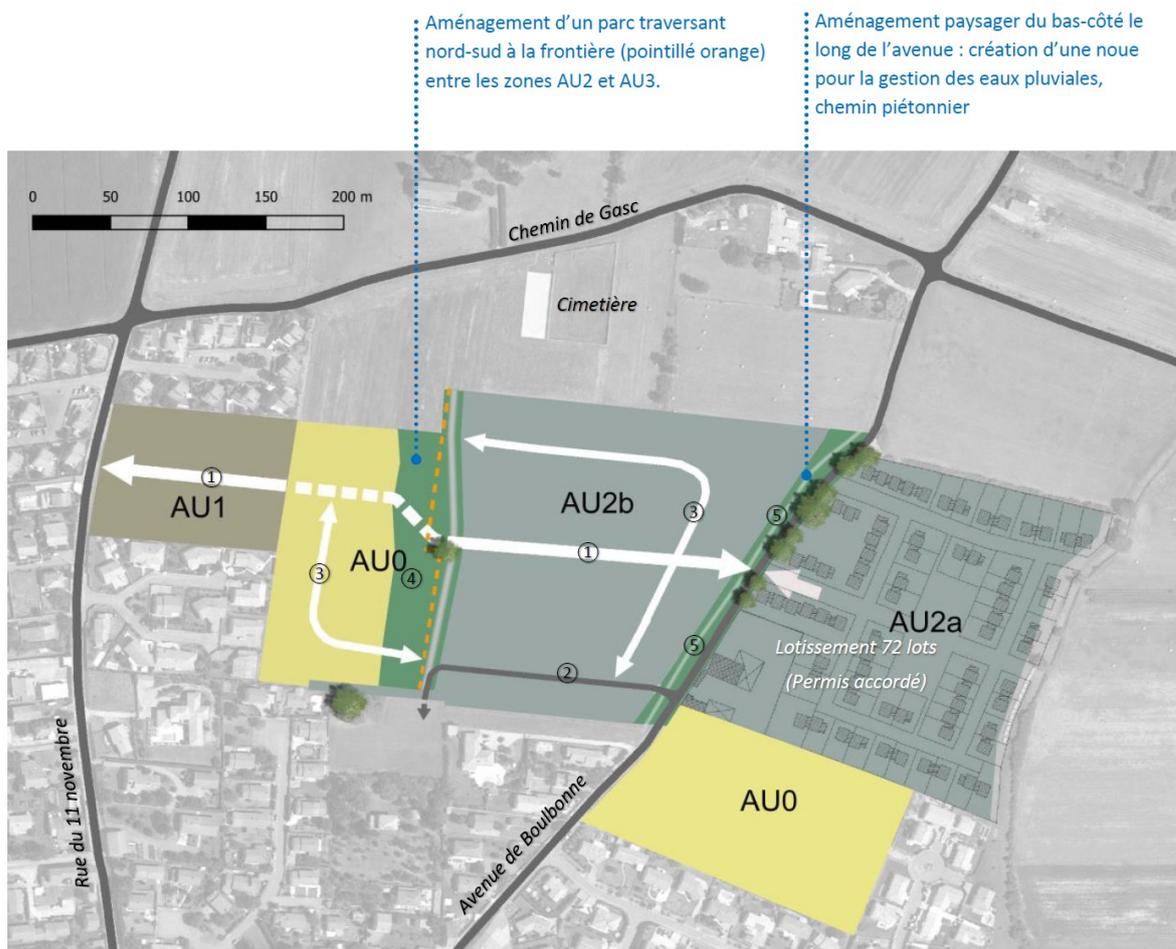
- La zone AU2b sera ouverte à l'urbanisation à condition que le permis 009312 18A 0019 accordé pour la zone AU2a soit définitivement annulé ou abandonné.

En cas d'annulation du permis de construire 009312 18A 0019 accordé pour la zone AU2a, la zone sera reclassée en AU0 fermée. Son ouverture nécessitera une modification du PLU qui redéfinira les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

→ **La zone AU3 de Boulbonne est divisée en 2 zones : une zone AU1 ouverte et une zone AU0 fermée**

- La partie ouest de la zone AU3 qui bénéficie d'un accès direct sur l'avenue du 11 novembre, est reclassée en AU1, et sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- La partie Est de la zone AU3, est reclassée AU0, fermée à l'urbanisation ; son ouverture nécessitera une modification du PLU.

→ Les OAP restent applicables ; elles seront mises à jour pour prendre en compte les modifications de zonage :



➤ 3) Limiter la zone AUL à l'ouest de la zone Ntvb

Le projet de zonage a intégré la trame verte et bleue, et réduit la superficie de la zone AUL de 5000 m², permettant ainsi de protéger efficacement la ripisylve du ruisseau et de préserver la totalité du boisement existant, reclassé en Atvb.



Zone AUL avant révision : 7,3 ha



Zone AUL après révision : 6,4 ha

La commune ne souhaite pas supprimer intégralement la partie Est de la zone, qui doit accueillir des services d'hôtellerie restauration liés au tourisme, en lien avec le complexe sportif culturel et social. Par ailleurs, le SCOT a attribué à la commune 5 ha pour les équipements, et 2 ha pour le tourisme (P62 du DOO).

- ➔ Aucune construction ne viendra compromettre la continuité du corridor écologique. Seule une liaison piétonnière est prévue, pour franchir le ruisseau, à réaliser sur le modèle d'une passerelle en bois qui longera la chaussée du chemin de Lasserre.
- ➔ Le corridor écologique sera élargi dans sa traversée de la zone, et le PLU intégrera les prescriptions nécessaires pour assurer sa préservation. Le projet de zonage est conservé.

Hormis ces 3 points de réserve, l'avis est assorti de 2 recommandations :

4. Les secteurs accueillant les équipements publics, actuellement classés en UB, devraient faire l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques (notamment le secteur de l'école et des terrains de sports adjacents) précisant leur destination.
5. Les zones Ap (agricole protégée) situées à la frange de certaines parties urbanisées devront faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation attestant de leur vocation effective à protéger l'agriculture.

➤ 4) Classer les secteurs d'équipements publics dans un zonage spécifique

- ➔ Les zones urbaines sont des zones de mixité fonctionnelle qui ont vocation à accueillir des équipements publics.

➤ 5) Justifier le classement des zones Ap

- ➔ Le zonage Ap répond au souhait de mieux gérer la cohabitation entre les espaces destinés à l'habitat (zones urbaines) et ceux destinés à une activité agricole, pour limiter les conflits d'usage.

- A cette fin, les limitations imposées par le règlement aux constructions et installations agricoles visent à privilégier des activités compatibles avec un voisinage urbain, comme le maraichage, et interdire des installations susceptibles de générer des nuisances peu compatibles avec la proximité de l'habitat ou l'entrée de ville.
- Le rapport de présentation précisera ces justifications.

🔄 Autres observations

- Les zonages d'aléa inondation devront être repris dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernées, notamment plaine de Boulbonne. Le dossier de PLU sera complété pour mieux intégrer les enjeux liés aux risques naturels, en tenant compte des observations suivantes :
 - Dans le cartouche du règlement graphique n'est évoqué que le risque inondation. Or, le risque mouvement de terrain est aussi présent (talus de Lasserre – zone rouge). Prévoir aussi de compléter le rapport de présentation (RP) dans ce sens (p 98),
 - Le zonage rouge du PPR est à vérifier, notamment plaine de Gasquet, zones AUx...
 - Dans le règlement de la zone U (p 20 - art B3-1) il est écrit, «*..en zone inondable les haies doivent être hydrauliquement transparentes...*» rajouter «*et les clôtures*» comme cela est mentionné dans les autres zones. En cohérence, cette information est aussi à indiquer dans le RP page 168.

- Le PLU intégrera les modifications
- La zone rouge est conforme aux données SIG transmises

- Le règlement dans les corridors écologiques devra proscrire tout aménagement pouvant entraver le déplacement de la faune.

- La précision sera apportée au règlement

- Une OAP relative aux mobilités et s'appuyant notamment sur le plan global de déplacement (PGD) du SCOT permettrait de matérialiser l'ensemble des projets de la commune liés à cette thématique (création de voies pour mobilité douce, liaisons inter-quartiers, aires de covoiturage...)

- Voir prise en compte de l'avis d SCOT

- Le chapitre 4.6.5 du RP concernant les bâtiments pouvant changer de destination (p 174) devra être complété par les justifications correspondantes aux critères affichés.
- Le chapitre 3.5.4 du RP concernant la défense incendie est à compléter (p 128),

- Le chapitre concernant les changements de destination sera complété dans le dossier soumis à approbation, ainsi que celui concernant la défense incendie

- Dans le PLU arrêté, la sous-destination «cinéma» est autorisée en zone U, AU et AUL. Autoriser un tel équipement implique une réflexion sur la base d'un diagnostic particulier en lien avec la communauté de communes et les autres acteurs concernés. Il est proposé que cette destination soit retirée du règlement des zones précitées. En cas de projet de cinéma, une évolution du règlement pourra être envisagée pour en permettre la faisabilité.

→ Le cinéma est un équipement exemplaire de la diversité des fonctions attendue en zone urbaine. Son interdiction ne permet même pas d'engager une réflexion à l'échelle intercommunale. Le règlement sera complété pour subordonner son autorisation d'implantation à une réflexion partagée avec la Communauté de communes et les acteurs concernés.

Il est indiqué p 46 du règlement (zone A) que la couleur des enduits des façades et celle des menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du règlement : ce nuancier est à rajouter dans le dossier.

Il est indiqué dans le règlement «...Les toitures en tuiles adopteront la pente et l'aspect de la tuile traditionnelle locale.» : cette prescription est difficilement applicable.

La pièce 4 du dossier « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) devra être complétée avec la superficie de chaque zone.

- Le nuancier sera joint au dossier
- Aspect de la tuile traditionnelle : il s'agit d'un garde-fou suffisant pour proscrire les tuiles vernissées sombres (aspect et comportement au rayonnement solaire problématiques), ou ne respectant pas les pentes habituelles, propres aux règles de l'art.
- Les OAP seront mises à jour dans le dossier soumis à approbation ; les superficies seront mentionnées

Le dossier sera aussi à compléter avec les observations mentionnées par l'Agence Régionale de Santé (ARS) dans son avis du 18/03/2021 (en pièce jointe). Il devra notamment prendre en compte les risques liés aux incendies de forêt, les risques sanitaires liés à la prévention des arboviroses et des moustiques-tigre et ceux liés aux pollens et à l'invasion des espèces végétales exotiques envahissantes, enjeux importants de santé publique. Des mesures favorisant les mobilités alternatives à la voiture devront être intégrées dans le PLU.

- Ces éléments seront complétés

3.2 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) – 04/05/2021

AVIS FAVORABLE

J'ai l'honneur de vous informer que la commission a émis un avis favorable concernant les dispositions réglementaires en zones A et N précitées, ainsi que sur les cinq STECAL présentées.

Toutefois, la commission vous invite à prévoir dans le règlement écrit du PLU des dispositions interdisant tout aménagement pouvant entraver la circulation de la faune dans les corridors écologiques.

- Le règlement du PLU arrêté prescrit que les constructions autorisées dans la zone Atvb doivent « démontrer que ces constructions n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate ». Des précisions pourront être apportées sur les dispositions précises à mettre en œuvre.

3.3 AVIS DU SCOT VALLEE DE L'ARIEGE – 17/05/2021

AVIS FAVORABLE sous recommandations de prendre en compte les remarques émises.

1. Présentation générale de la commune

Le SCoT identifie la commune au sein du « secteur stratégique central » pour lequel il convient de *confirmer son rôle structurant*, en complémentarité du pôle structurant, qu'est la Commune de Pamiers. Or, le Rapport de présentation n'est guère nourri des réciprocity territoriales à nourrir entre ces Communes composant, avec la Commune de Saint Jean du Falga, le Pôle appaméen.

En effet, ces 3 Communes s'inscrivent dans des dynamiques parallèles, qu'il serait d'une impérieuse nécessité de mettre en résilience :

- Pamiers, en cours de révision du PLU, projet arrêté le 28 juin 2019,
- Saint Jean du Falga, en cours de révision du PLU, projet arrêté le 19 février 2020.

- Le rapport de présentation du PLU consacre plusieurs chapitres à la situation de la commune au sein de son territoire et aux enjeux qui devront être pris en compte dans la révision de son document d'urbanisme. Les données de cadrage du SCOT spécifiques à La-Tour-du-Crieu y sont détaillées, ainsi que les objectifs du PLH, et le programme de mesures associé au SDAGE. Par ailleurs, il y a une véritable corrélation, que le SCOT souligne dans son avis (volet économique), entre la richesse du pôle économique communal, la diversité de ses fonctions urbaines, et la dynamique d'accueil démographique, qui en font un véritable pôle de proximité, complémentaire du pôle appaméen.

2. Analyse socio-économique / déclinaison urbaine et programmatique

Le Rapport de présentation indique que la Commune s'inscrit au sein d'un bassin de vie dynamique. Cette analyse serait à nuancer au dire de la récente évaluation de mise en œuvre du SCoT qui tend à démontrer un rythme d'accueil très contrasté, entre communes depuis une dizaine d'années :

- Entre 2010 et 2018, les communes du secteur stratégique central ont enregistré une croissance moyenne de seulement 1.1% entre 2010 et 2015, et depuis 2015, de seulement, 0.3%.

- Cette analyse est inspirée du SCOT qui identifie la commune au sein du « secteur stratégique central » pour lequel il convient d'affirmer un rôle structurant. Et il est notoire qu'au sein de ce territoire, La-Tour-du-Crieu bénéficie d'une situation exceptionnelle qui entretient une dynamique de croissance atypique, qui peut paraître excessive.

variation annuelle moyenne de population ¹	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
en pourcentage	1,7%	4,6%	2,7%
en nombre d'habitants	35	111	79

- En parfaite conscience des discordances qu'aurait occasionné un développement « au fil de l'eau », la révision du LPU met en œuvre un recentrage considérable, dont les éléments de cadrage peuvent être rappelés : reclassement en zone agricole de plus de 50 ha de terrains urbanisables, maîtrise du développement urbain sur la base d'un taux de croissance annuelle moyenne de 1,2%... Un « effort » salué par les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture.

In fine, il serait souhaitable d'afficher le nombre d'hectares consommés par vignette SCoT, permettant de donner plus de clarté à la compatibilité du projet de PLU avec le DOO : les éléments relevés au sein de l'actuel projet ne permettant de vérifier la concordance des données SCoT avec le bilan du PLU jugé ancien, datant d'avril 2019.

A ce titre, il peut être fortement recommandé de veiller à actualiser :

- Les données d'instruction de l'ADS en appui du SDIAU, les données et cartographies intégrées au Rapport de présentation, au PADD et au projet de Règlement ;
- Les zones AU dédiées à l'habitat sont quasi intégralement ouvertes à l'urbanisation : ce qui n'est pas permis au titre de la P49 du DOO relative au phasage de développement de l'urbanisation, en prévoyant deux périodes équilibrées de déploiement programmatique. Ce rapport pourrait être étudié au regard des dispositifs ORT / diagnostic du PLH.
- Au titre des zones AU dédiées à l'habitat, il aurait été intéressant d'éclairer les projets d'aménagement des futurs stratégies foncières en appui de l'EPF Occitanie particulièrement sur des secteurs appelant demain, une maîtrise publique.

A ce jour, le Syndicat de SCoT ne peut attester de la réelle compatibilité avec les prescriptions P29, P33 et P35 du DOO.

Concordance entre les données du SCOT et le bilan du PLU datant d'avril 2019- Les données ont été actualisées sur la base très précise des permis de construire accordés, année 2020 incluse. La fiche méthodologique du SCOT a été mise à jour, et son enveloppe foncière réévaluée. (PJ en annexe de la notice). Cet ajustement confirme la compatibilité du projet avec le SCOT :

La prescription P29, relative à la production de logements à l'horizon 20 ans, prescrit la production de plus de 12 000 logements (RP) pour accueillir environ 20 500 habitants supplémentaires.

La recommandation R25 traduit, à l'échelle des communes, la production correspondante, soit dans le cas de La Tour du Crieu, une production de 540 résidences principales supplémentaires.

La prescription P33, relative à la consommation foncière maximale à vocation résidentielle, attribue un enveloppe maximale de 27 ha pour atteindre cet objectif à l'horizon 2032.

La prescription P35 relative à la méthode d'analyse de la capacité d'accueil et de la consommation foncière, a été précisément mise en application dans l'actualisation de la fiche SCOT. (extrait ci-dessous)

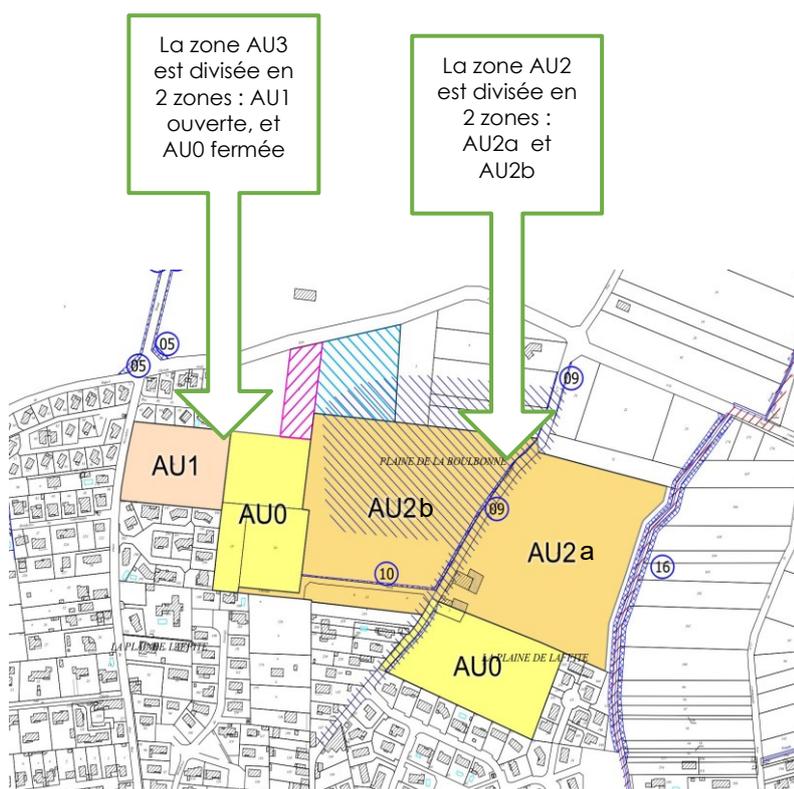
¹ Recensement INSEE 2016

La commune doit quantifier le résiduel constructible (Ex : 01/2021) (dernier PC comptabilisé : 20A0024)

Zones PLU	Surfaces brutes	Taux de rétention	Surfaces retenues
ZONE U – résiduel disponible	8,2 ha	30 %	5,8 ha
ZONE U – divisions parcellaires	5 ha		
ZONE AU	44,3 ha		44,3 ha
(B) TOTAL	57,5 ha		50,1 ha
→ PROJET DE PLU à 20 ans :			
Ouverture à l'urbanisation ou déclassement = (A) - (B)			- 29,1 ha

- L'actualisation des données communales montre que la commune a réalisé 98 Résidences principales entre 2015 et 2020, correspondant à une consommation foncière de 6 ha. La nouvelle enveloppe foncière allouée à la commune à l'horizon 2032 se réduit donc à 21 ha maximum, pour la réalisation de 442 résidences principales.
- Au nord, afin de répondre à la situation de blocage rencontrée plaine de la Boulbonne, et mieux répartir le déploiement des programmes de construction, la commune propose de renforcer le phasage de la zone AU2, et de fermer la majeure partie de la zone AU3. (voir 3.1, Prise en compte de l'avis de la DDT).

- **La zone AU1** est ouverte, desservie depuis la rue du 11 novembre
- **La zone AU0** est fermée, son ouverture nécessitera une modification du PLU
- **La zone AU2a** qui bénéficie d'un permis de construire valant division, est ouverte à l'urbanisation. En cas d'annulation du permis, la zone sera reclassée en AU0.
- **La zone AU2b** sera ouverte à l'urbanisation sous réserve que le permis accordé pour la zone AU2a soit annulé ou abandonné.



- Suite aux avis émis par les Personnes publiques, les données relatives à la consommation foncière des 10 dernières années ont été actualisées, et le projet de zonage du PLU a pu être corrigé sur cette base, dans l'objectif de garantir une réelle compatibilité avec les prescriptions du DOO.

Au regard de ces modifications apportées au projet de PLU, un bilan précis² a pu être établi pour attester de cette compatibilité.

- Un extrait du bilan est joint en annexe de la notice. Ce bilan démontre que les choix retenus sont parfaitement compatibles avec les prescriptions du DOO, et qu'ils permettent de mettre en œuvre un projet plus économe et moins consommateur que le projet initialement envisagé au stade du PADD.

Objectifs du PADD

Orientations générales du PADD à l'horizon 2035
<ul style="list-style-type: none"> • La création d'environ 500 logements • Pour une consommation foncière maximale de 25 ha • Au moins 20% de logements réalisés dans le cadre du renouvellement urbain et du comblement des dents creuses

Bilan du PLU après prise en compte des avis

Bilan du PLU	
Logements créés	434
Zones U	87
Zones AU	274
population 2035 4188	
Population 2020	3500
gain	688
Population 2035	4188
Variation annuelle %	1,20
Consommation foncière*	21,35 ha
logements construits	434 log
densité moyenne	20,33 log/ha
<small>* divisions parcellaires non comprises</small>	

3. Mobilités

Au titre du PGD et du futur Plan vélo, il serait attendu une meilleure explicitation du bouquet de solutions « mobilités » permettant d'engager durablement une baisse de la pratique de la voiture particulière.

L'actuel projet se borne à répondre aux obligations réglementaires (notamment sur l'analyse des dessertes existantes et stationnement voiture), mais aucune ambition n'est réellement portée. Pour autant, la Commune enregistre des phénomènes de thrombose des principaux axes structurants aux heures pendulaires la semaine, ou le weekend, lors des déplacements liés aux achats vers Pamiers/Saint Jean du Falga. Des mesures en faveur de la cohérence entre urbanisme et mobilité doivent être mises en place.

- Il est vrai qu'une OAP « Mobilités » aurait pu compléter avantageusement le travail qui a été mené pour la révision du PLU, et valoriser d'autant la démarche de projet urbain engagée notamment dans les OAP d'entrée de ville. Il est regrettable que le SCOT émette un avis aussi peu nuancé sur le travail présenté, en estimant que « aucune ambition n'est réellement portée ». Les solutions préconisées en termes de forme urbaine, de desserte, de mobilités douces, sont loin de « se borner à répondre aux obligations réglementaires ».

² Ce bilan est établi sur la base des données SIG, qui sont traitées sur tableur pour intégrer l'ensemble des facteurs (foncier disponible, densités applicables, taux de réalisation ...) permettant d'évaluer précisément les capacités d'accueil du projet : production de logements, accueil de population, consommations d'espaces, taux de croissance annuel... etc.

- Les OAP élaborées pour les zones AU montrent une réelle volonté d'initier un projet urbain, soucieux de repenser le développement en intégrant les enjeux de la transition écologique : compacité du tissu, orientation bioclimatique, continuité des déplacements, qualité des espaces publics, mixité sociale
- Le PLU développe un projet de valorisation de l'entrée sud du village sur le secteur des Trauquasses, et notamment la requalification de la RD 29 en voie urbaine, intégrant la sécurisation des modes doux de déplacements et l'accès aux transports en commun (bus).
- A l'entrée nord du village, l'extension de l'urbanisation devra se faire en valorisant le maillage des chemins et des galages.
- Liaison piétonnière Pamiers/La-Tour : le PLU assurera la continuité sur son territoire de l'aménagement piétonnier de l'ancien chemin de Pamiers à La-Tour.
- La mairie poursuit une démarche d'acquisitions foncières pour développer un réseau de mobilités actives. Les emplacements réservés ER4, ER6, ER8, ER12, ER13, ER16, ER17, ER20 ont été mis en place à cet effet.

4. Activités sportives et culturelles

Le Rapport de présentation gagnerait à être plus détaillé sur le projet en cours d'urbanisation du complexe sportif et culturel en continuité du hameau de Lasserre. Ce projet est très succinctement évoqué alors même qu'il doit s'inscrire dans une logique de complémentarité avec les équipements sportifs existants tant sur la Commune que sur la zone de « chalandise ». Ce projet, pour être en compatibilité avec la prescription P83 du DOO, demanderait à répondre à :

- Une assise territoriale au sein du bassin de l'ex-Communauté de communes du Pays de Pamiers, ayant réservé 33 ha au titre d'un droit à équiper son territoire, hors limite de Pamiers,
- Une justification du choix d'implantation, ayant concouru à retenir un secteur éloigné des conditions d'urbanité du bourg-centre.

En outre, au titre des actions 4.1 et 5.1 du PGD, il serait fortement recommandé de rattacher ce complexe au bourg-centre, par un itinéraire doux sécurisé, organisé le long du chemin de Lasserre en prévoyant l'élargissement de la voie communale en emplacement réservé, avec aménagement et sécurisation du carrefour, au droit de la RD29, jusqu'au centre-ville.

- La localisation de l'équipement résulte d'une démarche engagée depuis une vingtaine d'années, pour soutenir les activités du club de foot féminin et diversifier les équipements de loisirs au service d'une population croissante en forte demande.
 - 1997-2003 - Projet de plan d'eau et zone de loisirs aux abords du Rieutort, acquisition de parcelles
 - 2007-2012 – révision du POS en PLU et identification d'une zone AUL sur le foncier communal
 - 2014 – Réflexion sur la construction d'une salle à vocation sociale et culturelle
 - En 10 ans, le nombre de licenciées au FCCF (Football Club Critourien Féminin) a triplé pour atteindre 150 licenciées en 2017 ; création d'un club masculin en 2016.
- Le rapport de présentation sera complété pour mieux détailler le projet de complexe sportif en cours de réalisation.

- Les dispositifs nécessaires à l'aménagement d'un itinéraire doux sécurisé sont déjà mis en place, et les derniers emplacements réservés (ER4, ER6) permettront prochainement de rattacher le village de La Tour au hameau de Lasserre, via le complexe sportif.

5. Activités économiques

La commune accueille un pôle de proximité économique, commercial, de service richement doté, lui permettant d'asseoir une diversité de fonctions urbaines et rurales corrélées à l'accueil démographique enregistrées cette dernière décennie. Cependant, concernant la confirmation de l'ouverture à l'urbanisation des ZaCom-ZAE identifiées dans le cadre du SCoT, il reviendra à l'intercommunalité de concevoir un projet cohérent établi au regard de prévisions économiques et de besoins répertoriés en la matière.

- Le projet de PLU a veillé à ne pas ouvrir à l'urbanisation ses zones d'activités, classées AUX0, de façon à permettre à l'intercommunalité d'élaborer un projet concerté. Leur ouverture sera possible sous réserve d'une modification du PLU qui précisera les conditions d'accueil et la réglementation applicables aux futures constructions.

6. Maîtrise des Consommations Energétiques

Sur les zones urbaines ou à urbaniser, les performances énergétiques, tout comme les solutions de mobilité pourraient être mieux appréhendées. En conséquence, il serait nécessaire d'ajouter les règles suivantes :

- Le projet de PLU intègre déjà de nombreuses dispositions contribuant à la maîtrise des consommations énergétiques, déclinées dans ses divers documents et notamment dans les OAP et le règlement (performances énergétiques et prescriptions environnementales).
- Ces dispositions seront complétées dans le projet de PLU soumis à approbation : normes de stationnements cycles, exemplarité des logements sociaux ...

3.4 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ARIEGE – 23/04/2021

AVIS FAVORABLE sous réserves de prendre en compte les 9 points listés.

- 1. de mettre en compatibilité vos objectifs de développement (démographiques + constructifs) avec ceux souhaités par le SCOT-VA à horizon 2035 ;**
- 2. de mettre en cohérences les objectifs « constructifs » annoncés dans différentes parties du dossier (445 logements projetés n'ont pas la même incidence en matière de prélèvement foncier que 500) ;**
- 3. de clarifier la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2018 et 2020 (dont le lotissement autorisé de 72 lots ??) entrant en compte :**
 - dans le calcul de l'enveloppe attribuée par le SCOT-VA
 - dans les projections de développements démographique et constructif de la commune**nécessitant si besoin un « recalibrage » des besoins en foncier urbanisable ;**

➤ Mise en cohérence des objectifs de la commune avec le SCOT

La chambre d'Agriculture note une forte distorsion entre les objectifs de la commune et les préconisations du SCOT. La raison principale provient des différences concernant la population communale, en 2015, et en 2020, ainsi que des erreurs dans le calcul du taux de croissance annuelle moyenne.

En 2015, la population communale est de 3 127 habitants (INSEE).

- ➔ En 2020, la population communale atteint environ 3500 habitants. Le projet d'accueil du PADD est construit sur l'estimation d'une population maximale d'environ 4 200 habitants en 2035, soit un gain d'environ 700 habitants en 15 ans, correspondant à un taux de croissance annuelle moyenne de 1,2%. Un objectif conforme à la volonté de faire du PLU un outil de maîtrise du développement.

- Pour la période 2015-2035, le SCOT-VA prévoit un taux de croissance annuel moyen de la population de 1,2%. Soit l'accueil d'environ 830 habitants supplémentaires.
La commune prévoyant d'atteindre environ 4200 habitants en 2035, c'est donc 1130 habitants qu'elle envisage d'accueillir entre 2015 et 2035 (soit un taux de croissance annuel moyen de 2%).

- ➔ Depuis 2015 (3127 habitants), la croissance annuelle moyenne pour atteindre 4200 habitants en 2035 est égale à 1,5%, (plus exactement 1,49%) et non 2%. Par ailleurs, le projet de PLU s'évalue entre 2020 et 2035, sur la base de l'enveloppe foncière attribuée par le DOO du SCOT.

➤ Clarification de la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'en 2020

- ➔ Les bilans de la consommation foncière et l'évaluation des capacités résiduelles d'urbanisation réalisés dans le cadre de la révision du PLU sont établis très précisément sur la base des permis de construire accordés. Par contre, les 70 logements « attendus » dans le projet de lotissement plaine de Lafite, (permis accordé, mais aucun travaux engagés) ne sont pas comptabilisés dans la consommation, mais dans l'enveloppe potentielle des zones constructibles.

- ➔ Voir le bilan actualisé, joint en annexe de la présente notice.

- 4. de garantir les densités annoncées dans le dossier par des OAP claires et « explicites » en la matière, afin de s'assurer de la conformité avec le SCOT-VA ;**
- 5. de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU3 à la production de la totalité des logements sociaux prévus dans les zones AU2 (pour garantir les objectifs de mixité, de compacité et de densité) ;**

- ➔ Les OAP détaillent, secteur par secteur, les densités attendues, le nombre de logements, dont le nombre de logements sociaux. Conformément au code de l'urbanisme, elles engagent une obligation de compatibilité et à ce titre, sont claires et explicites.

- 6. de contenir la zone AUL destinée aux équipements publics de sports et loisirs à l'ouest du ruisseau « Rieutord » pour :**
- tendre vers la compatibilité avec l'enveloppe accordée par le SCOT-VA ;
 - préserver la fonctionnalité de l'ilot agricole localisé à l'est du ruisseau ;

→ Voir chapitre 3.1, prise en compte de l'avis de la DDT, sur la même question

- 7. de produire des éléments de justification précisant les incidences potentielles des changements de destination sur l'activité et les exploitations agricoles (réciprocité, continuité fonctionnelles des pratiques agricoles, ZNT...) ;**
- 8. de supprimer du règlement des zones A, Ap et Atvb, la disposition imposant la réalisation d'une analyse paysagère et architecturale à tout projet de construction ;**
- 9. de permettre l'édification de serres de productions et de bâtiments techniques adapté au développement d'activités agricoles professionnelles dans les zones Ap (et non uniquement les destiner à un usage de loisir/jardinage) ; soit de requalifier ces zones en A.**

Les changements de destination sont au nombre de 6. Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles dont 4 localisés en zone Atvb, 1 en zone A (Bartambosc), et 1 en zone Ap dans le hameau de Lasserre. (vignettes jointes en annexe). Leur identification sur le plan de zonage les autorise à demander un changement de destination qui sera visé par la CDEPENAF.

- Des éléments de justification plus précis seront joints au PLU soumis à approbation ;
- La disposition imposant la réalisation d'une analyse paysagère et architecturale à tout projet de construction sera supprimée du règlement ;

La Chambre d'Agriculture s'inquiète du fait que le règlement de la zone Ap privilégie les pratiques de jardinage de loisir, et ne permet pas le développement d'activités agricoles professionnelles comme les serres.

- La limitation de surface ne concerne pas les serres (voir tableau, article A2, secteur Ap). Le règlement sera modifié pour autoriser plus explicitement la construction de serres et d'installations agricoles nécessaires au maraîchage.

3.5 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL ET DU CAUE – 15/06/21

AVIS FAVORABLE invitant à prendre en compte les remarques formulées par les services du Département (Direction des routes départementales, direction de l'Aménagement et de l'Environnement) et du CAUE

➤ Avis de la Direction des routes départementales

Les éléments fondamentaux impactant le domaine public routier départemental sont intégrés de façon satisfaisante (nouveaux accès à la route D119 interdits, emplacements réservés sur les routes D119 et D29 au bénéfice du Conseil départemental, règles de recul).

Toutefois, en matière de rejet d'eaux, aux termes des dispositions des articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées ou insalubres (**y compris les eaux usées traitées, disposition qui doit être expressément reprise dans le règlement écrit**) est interdit dans les fossés routiers départementaux, et plus largement sur l'ensemble du domaine public routier départemental.

- ➔ Cette disposition sera expressément reprise dans le règlement écrit du PLU soumis à approbation
- ➔ La nouvelle appellation du Conseil Départemental sera mise à jour

➤ Avis du CAUE

Le code de l'urbanisme (R 151-6) dispose aussi que « le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations (OAP) sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques (...) ». **Cela n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage qu'il convient de modifier en conséquence.**

Le document N° 4 - OAP, tout comme le règlement, donne des modalités d'ouverture des zones AU à l'urbanisation peu claires et qui ne correspondent pas aux modalités prévues par le code (R 151 - 20). Selon ce dernier, les « constructions (*en zone AU*) y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ». De ce point de vue, les éléments donnés page 5 des OAP ne sont pas recevables et nécessitent d'être modifiés.

- ➔ Les périmètres des secteurs auxquels les OAP sont applicables seront délimités sur le plan de zonage du PLU soumis à approbation
- ➔ Le projet de PLU est modifié pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques, et notamment concernant le zonage des secteurs à urbaniser (zones AU) et leur modalité d'ouverture et de mise en œuvre (voir prise en compte des avis de la DDT et du SCOT).
- ➔ Dans le projet de PLU soumis à approbation, il sera précisé que, à l'exception des secteurs AU1 qui devront être urbanisés « **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité des terrains de la zone** », chaque secteur AU (AU2, AU2a, AU2b, AU3), devra être urbanisé « **dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble³, menées conjointement ou**

³ Par un arrêt du 28 septembre 2020 mentionné aux tables, le Conseil d'Etat vient préciser cette notion : « 7. Il résulte des dispositions de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, citées au point 3, que le plan local d'urbanisme peut prévoir que les autorisations de construction au sein d'une zone à urbaniser seront délivrées, dans les conditions qu'il précise, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une telle opération peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée, sauf si le règlement du plan local d'urbanisme en dispose autrement ou si les conditions d'aménagement et d'équipement définies

successivement, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. »)

Un point de vigilance cependant : page 110 du rapport de présentation (RP), le document «enjeux et sensibilités visuelles autour du hameau de Lasserre» relève des enjeux paysagers au nord des habitations notés «jardin/poche verte en accompagnement du milieu urbanisé» et présente une «végétation à maintenir dans le tissu urbain futur». Or, ce secteur ne fait pas l'objet d'OAP, le règlement écrit de la zone UB ne donne aucunes consignes de sauvegarde sur Lasserre et le plan de zonage ne fait pas ressortir d'éléments de protection susceptibles d'appuyer les observations du rapport de présentation. Il conviendrait donc de mettre ces éléments réglementaires en accord avec le RP (voir carte en page 14 - Annexe 2 : cartographie).

→ Le règlement sera complété pour maintenir une coupure verte au sud du chemin rural de Lasserre Sud, un espace de transition avec la zone agricole, et conforter ainsi le caractère naturel de la frange nord du hameau.

↻ Avis du Service départemental d'instruction des Autorisations d'Urbanisme – SDIAU

Page 7 : Restauration et reconstruction à l'identique

Il est intéressant d'indiquer si ces deux procédures peuvent ou pas être associées à un changement de destination et/ou à une extension. Il doit être rappelé que la restauration selon le L.111-23 est possible sous réserve d'un intérêt architectural ou patrimonial et du respect des principales caractéristiques du bâtiment.

Le 3^{ème} paragraphe indique : « ces opérations pourront être... ». En cas de restauration, l'implantation ne pourra pas être modifiée, sinon il ne s'agit pas d'une restauration, et les travaux devront respecter les différentes dispositions du PLU.

- Il sera rappelé p.7 que la restauration est possible sous réserve d'un intérêt architectural ou patrimonial
- L'article sera corrigé pour mentionner « ces opérations **devront être** réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant (...) »

Page 15 : Article A2 : des titres peuvent être ajoutés pour clarifier les dispositions applicables pour tous les secteurs à l'exception des secteurs UBA et UL et les dispositions spécifiques à certains secteurs.

Page 16 : la reconstruction à l'identique est déjà traitée en page 7 et cette disposition est incohérente avec cette page : Ajout de la notion de sinistre et une hauteur demandée « au moins égale au bâtiment avant sa destruction ». Cette hauteur ne serait ni à l'identique ni dans un but de se rapprocher des dispositions de la zone. Cette page pourrait juste renvoyer aux dispositions générales. (id page 45x2)

par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée. »

- Ces modifications seront prises en compte : ajout de titres pour faciliter la lecture de l'article A2 p.15, et simple renvoi aux dispositions générales pour la reconstruction à l'identique d'une construction détruite, article B1-1, p.16.

Page 17 : Recul par rapport aux voies

- Secteur UA, hameau de Lasserre : Remplacer « à l'alignement des constructions voisines » par « avec le même recul que les constructions voisines » serait plus clair.

- Secteur UB : Les secteurs UBa et UL ont été oubliés. Pour les implantations différentes admises, le recul ne peut être « supérieur au recul réglementaire » alors que la règle indique « au moins » (la règle ici n'apporte aucune souplesse). Pour les piscines, il est utile de préciser si la règle s'applique au bassin ou aux margelles (id page 26). Même remarque pour la reconstruction à l'identique.

- Les compléments seront apportés au règlement

Page 17 : Recul par rapport aux limites séparatives : Pour une facilité de réalisation des futurs plans de masse des autorisations d'urbanisme, « une distance supérieure à 3m » pourrait être modifié en « une distance supérieure ou égale à 3m ». (id page 26)

- Le règlement sera modifié

Page 18 : Il est dommage de ne pas imposer la tuile aux nouvelles maisons d'habitation. Pour une faciliter d'instruction, une fourchette pour la pente « traditionnelle locale » pourrait être précisée. Il est dommage d'autoriser les toitures métalliques pour les nouvelles maisons, cette disposition pourrait être réservée aux annexes de moins de 20m² avec une imitation tuile. (id pages 27, 33, 46)

- Il est inutile d'imposer la tuile aux nouvelles maisons d'habitation, il est important au contraire de ménager la diversité et la liberté nécessaires à l'expression d'une culture contemporaine. Il en est de même des toitures métalliques.

Page 19 (et haut page 20) :

- Panneaux solaires : En zone UA il pourrait être demandé à ce que les panneaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Clôture : « une partie en mur plein d'une hauteur maximale de 2m.. » n'est pas cohérent avec « les murets de soubassement éventuels... 60cm ». Les clôtures en murs plein (sans parler de partie) pourraient être limitées à 2m. En limite agricole, le grillage, en plus de la haie, pourrait être explicitement autorisé. (id page 27)

- Invisibilité des panneaux solaires : c'est une règle difficile à mettre en œuvre, à contrôler, et à respecter, du fait de la variété des points de vue, angles de vues,

distances, etc. Par ailleurs, le jugement esthétique porté sur les panneaux solaires, ou photovoltaïques, est discutable. Il semble plus pertinent de promouvoir les dispositifs qui prennent en compte la transition écologique.

- Il n'y a pas d'incohérence à autoriser un mur plein d'une hauteur de 2m en limite séparative. C'est un dispositif traditionnel qui a fait ses preuves, qui permet d'intimiser un espace en l'isolant visuellement et phoniquement du terrain voisin, de se protéger des intempéries, d'adosser une terrasse... le règlement ne l'autorise que sur une longueur limitée de façon à éviter le cloisonnement excessif du tissu parcellaire.
- En limite agricole, le grillage n'est pas interdit.

Page 21 :

- Stationnement : Toutes les places de stationnement doivent être sans obstacle. Le règlement prévoit donc d'interdire les garages ? Ne serait-il pas mieux de demander au moins une place sans obstacle ? (id page 29)
- Accès :
 - o Une largeur minimum pourrait être définie, sauf impossibilité foncière, notamment pour les parcelles en drapeau. (id page 35)
 - o Les termes « Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins » doivent être explicités. Comment instruire une DP division pour 2 lots avec 2 accès sur la voie publique ? Un accès commun aux lots pourrait être imposé au-delà de 3 lots créés par exemple (donc obligation de dépôt d'un permis d'aménager).

- Le règlement dit précisément : « un accès direct et sans obstacle »
- Un accès commun au-delà de 3 lots pourra être imposé
- Le lexique peut être complété en précisant : Les voies publiques ou privées desservant plus de 5 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Les voies nouvelles, publiques ou privées doivent disposer des dimensions minimales suivantes :

	Voie desservant 3 à 5 lots	Voie à sens unique desservant plus de 5 lots	Voie à double sens desservant plus de 5 lots
Emprise	6 m	7,50 m	9 m
Chaussée	3,50 m	3,50 m	5 m
Stationnement / plantations		2,50 m	2,50 m
Trottoir		1,50 m	1,50 m

Page 29 : Espaces libres et plantation : Il n'est pas possible qu'une opération soumise au régime de la DP respecte les 5 % d'espaces communs. S'il y a des espaces ou équipements communs, l'opération est soumise à permis d'aménager. Ces 5 % d'espaces communs pourraient être imposés pour les opérations d'au moins 3 logements ou constructions. Il pourrait être demandé que ces 5% soient paysagers et y exclure les chaussées.

→ Le règlement sera ainsi complété : « Dans les opérations d'ensemble **de plus de 3 logements** ou soumises à permis d'aménager, une superficie équivalente à au moins 5% de la superficie de l'unité foncière aménagée devra être affectée à la création d'espace(s) commun(s) aménagés en espace public. Les chaussées des voies, et les espaces isolés inférieurs à 10 m² ne sont pas comptabilisés dans le calcul des 5%.

Pages 41 à 43 : Les différences entre la zone A et la zone Ap sont-elles :

- La possibilité, en Ap contrairement en A, de réaliser des annexes (et des extensions ?) des logements situés en zone U ou AU à proximité ? Si c'est le cas, la rédaction doit être clarifiée dans les 2 zones.
- Pas de nouvelles constructions agricoles en zone Ap. Si c'est le cas la rédaction doit être améliorée car la possibilité de réaliser des annexes concerne de nouvelles constructions (et les deux sont dans la même case).

→ Les annexes autorisées par le règlement de zone sont toujours les annexes des constructions situées dans la zone concernée, et non dans la zone voisine. La précision sera faite.

→ Il n'y a pas d'ambiguïté : le tableau précise dans chaque ligne la destination concernée, l'usage autorisé, les constructions autorisées, et les conditions particulières. Les annexes et les constructions nouvelles ne sont pas dans la même case : dans le tableau de la zone Ap, les annexes autorisées pour les constructions agricoles ne peuvent être qu'à usage des Bâtiments d'exploitation, des installations et ouvrages techniques, ou des habitations. Les constructions autorisées ne mentionnent pas les constructions nouvelles, mais seulement les Aménagements et extensions des constructions existantes, les annexes et piscines des habitations. les constructions nouvelles sont autorisées pour la transformation des produits agricoles, la vente directe, les constructions légères destinées à la pratique du jardinage... (prolongement de l'activité agricole)

Destination	Usage	Constructions autorisées	Conditions, limitations
Constructions et installations nécessaires à une activité agricole ou à son prolongement	Bâtiments d'exploitation, installations et ouvrages techniques Habitations	Aménagements et extensions des constructions existantes Annexes et piscines des habitations	<ul style="list-style-type: none"> • Implanter les constructions à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée. • Surface de plancher des habitations limitée à 250 m², et emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, limitée à 100 m².
	Constructions destinées à la transformation des produits agricoles, à leur conditionnement, à la vente directe... Constructions légères destinées à la pratique du jardinage	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> • Démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions. • Implanter les constructions à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée. • Surface de plancher des habitations limitée à 250 m².

Il est prévu en zone A et Ap, la possibilité de construire des gîtes sur les exploitations agricoles : cela n'est pas permis par le Code de l'Urbanisme.

Pour les extensions de logements existants, il peut être précisé 30% de la surface de plancher existante et conservée à la date d'approbation du PLU » (pour éviter les extensions successives et les démolitions partielles reconstructions-extensions.)

Les constructions pour le jardinage et les serres (à 2 endroits dans le 2^{ème} tableau), devraient être intégrées aux annexes des logements existants. Si ces constructions ne sont ni des annexes, ni nécessaires à une activité agricole, alors le Code de l'Urbanisme ne les permet pas en dehors des STECAL.

- Le règlement autorise les activités de diversification du revenu agricole comme l'accueil à la ferme à condition qu'elles demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant et dans le prolongement de l'activité agricole d'une exploitation pérenne.
- En cas de refus avéré par les services de l'Etat, les constructions destinées aux activités d'accueil à la ferme seront interdites

3.6 AVIS DU SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE L'ARIEGE (SMDEA) – 06/05/2021

AVIS FAVORABLE sous condition de la prise en compte des modifications demandées.

4 Avis sur les documents constitutifs du PLU arrêté

Le SMDEA sollicite :

- ✓ **L'actualisation** du paragraphe relatif au réseau d'adduction d'eau potable à la page 127 du rapport de présentation. Se référer pour cela au paragraphe 2.1 a) du présent rapport.
- ✓ **La modification** de la situation de la prise d'eau brute aux pages 97 et 127 du rapport de présentation et à la page 1 de la notice sanitaire. Elle se trouve à Pamiers et non à Saint Jean du Falga. **Préciser** que la prise d'eau a lieu dans la rivière Ariège ;
- ✓ **La suppression** du terme « **groupé** » ou « **regroupé** » pour les systèmes d'assainissement non collectif aux pages 169, 178 et 181 du rapport de présentation et aux pages 22 (zones U) et 30 (zones AU) du règlement écrit;
- ✓ **La mise à jour de l'annexe sanitaire**, en se référant aux éléments figurant dans le présent avis, à intégrer en lieu et place de l'existant. Supprimer tout le paragraphe relatif à l'ANC.
- ✓ **Le remplacement** de la citation du SMDEA à la page 13 du rapport de présentation par le texte suivant : « Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement (SMDEA) dont le siège est situé à Saint Paul de Jarrat et dont l'unité territoriale d'exploitation de la Basse Ariège est basée sur la commune de La Tour du Crieu ;

Les autres pièces du PLU n'appellent pas d'observations particulières.

- Le paragraphe relatif au réseau d'adduction d'eau potable sera actualisé dans le rapport de présentation du PLU approuvé

- La situation de la prise d'eau mentionnée dans le rapport de présentation et la notice sanitaire sera corrigée
- La dénomination des systèmes d'assainissement non collectif sera corrigée
- L'annexe sanitaire sera mise à jour
- La citation du SMDEA p.13 sera corrigée.

4 ANNEXES

La consommation foncière et le renouvellement urbain entre 2011 et 2020 à destination d'habitat

Type de conso foncière ou renouvellement urbain	Surface en ha	Surface en %	Constructions	Densité moyenne
Espace agricole	12,11 ha	86,2 %	167 logements	13,8 logts/ha
Espace naturel boisé	0,11 ha	0,8 %	1 logement	9,1 logts/ha
Espace naturel en ville (dent creuse)	1,83 ha	13 %	29 logements	15,8 logts/ha
TOTAL	14,05 ha	100 %	197 logements	14 logts/ha
Jardin (division parcellaire)	(1,59 ha)	--	26 logements	16,3 logts /ha
Rénovations	(0,20 ha)	--	8 logements	40 logts/ha
TOTAL	(1,79 ha)	--	34 LOGEMENTS	19 logts / ha

La consommation foncière et le renouvellement urbain entre 2011 et 2020 à destination autre que l'habitat

Type de conso foncière ou renouvellement urbain	Surface en ha	Surface en %	Constructions
Espace agricole	1,45 ha	92,9 %	7 commerces 1 pôle médical 2 hangars agricoles
Espace naturel en ville (dent creuse)	0,06 ha	7,1 %	1 cantine
TOTAL	1,51 ha	100 %	
Sans consommation foncière	(0,12 ha)	--	1 agence immobilière 1 boulodrome couvert

L'analyse de la consommation foncière et du renouvellement urbain a été menée sur la période 2011-2020 grâce à l'étude des permis de construire accordés sur la commune. Cette analyse intègre les espaces de voiries qui ont été consommés pour la réalisation des nouvelles constructions.

En 10 ans, la consommation foncière a été de 14 ha pour l'habitat et 1,5 ha pour les autres destinations.

Pour l'habitat, elle correspond à la réalisation de 197 logements. Ces nouvelles constructions ont consommé en majeure partie des espaces agricoles.

La densité moyenne des nouveaux logements est ainsi de 14 logements par hectare.

En 10 ans, le renouvellement urbain a permis la réalisation de 34 logements, dont les 3/4 grâce à des redécoupages parcellaires au sein des espaces déjà urbanisés.

A titre indicatif, les surfaces concernées représentent environ 1,8 ha et une densité moyenne de près de 20 logements par hectare.

Dans le même temps, des commerces et des équipements spécifiques, en particulier dans le domaine médical, se sont implantés sur la commune et ont également presque exclusivement consommé des terres agricoles.

- ➞ 14 ha consommés pour près de 200 nouveaux logements en 10 ans.
- ➞ Une densité moyenne de 14 logements par hectare.
- ➞ Le renouvellement urbain a permis la production de 34 logements.

**FICHE METHODOLOGIQUE DE PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS FONCIERES DU SCOT DANS
LE PLU – Janvier 2021**

EXEMPLE : SCOT ARRETE EN 2014 & APPROUVE EN 2015

Pour la commune de LA TOUR-DU-CRIEU

1°) Le SCoT identifie à la date de son approbation (2015) un potentiel pour LA TOUR-DU-CRIEU

(calculé de 2010 à 2032) de :

- nouvelles résidences principales 540 RP
- densité minimale 20 Logts/ha
- **une enveloppe foncière maximale 27 ha**

2°) A la date de révision de son PLU (01/2021) la commune doit : (dernier PC comptabilisé : 20A0024)

- Quantifier le nombre de logements réalisés entre 2015 et 2020 98 RP¹
- Quantifier le foncier artificialisé entre 2015 et 2020 6 ha
 - à vocation Habitat 6 ha
 - à vocation Economie 0 ha

3°) Le nouveau potentiel de développement (Ex : 2021-2032) est :

- Nouvelles résidences principales env. 442 RP
- Densité minimale 20 Logts/ha

(A) Nouvelle enveloppe foncière maximale (Ex : 2021-2032) 21 ha

La commune doit quantifier le résiduel constructible (Ex : 01/2021) (dernier PC comptabilisé : 20A0024)

Zones PLU	Surfaces brutes	Taux de rétention	Surfaces retenues
ZONE U – résiduel disponible	8,2 ha	30 %	5,8 ha
ZONE U – divisions parcellaires	5 ha		
ZONE AU	44,3 ha		44,3 ha
(B) TOTAL	57,5 ha		50,1 ha
→ PROJET DE PLU à 20 ans :			
Ouverture à l'urbanisation ou déclassement = (A) - (B)			- 29,1 ha

¹ Il s'est réalisé 98 RP dont 22 par densification de jardin ou rénovations, dont le foncier n'a pas été comptabilisé dans le foncier artificialisé car le potentiel par densification des jardins ne rentre pas dans le calcul de l'enveloppe foncière allouée par le SCoT.

Les 6 changements de destination identifiés sur le plan de zonage

