



## DECISION N°2-2024 Avis portant sur le projet de modification Tarascon/Ariège

*Date : 16/01/2024*

*Emetteur : Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège – Pôle Urbanisme*

*Destinataire(s) : Communauté de communes du Pays de Tarascon/Ariège*

Vu la délibération du Conseil syndical n°11-2020 du 22 septembre 2020 disposant des délégations d'attributions transférées du Conseil au Président ;

Vu la délibération du Conseil syndical n°06-2022 du 15 mars 2022 complétant les délégations d'attributions transférées du Conseil au Président sur le volet Urbanisme et sa complétude par délibération n°12.2022 du 28 juin 2022 ;

**Vu la délibération de mise en révision du SCoT du 19 juin 2021 intégrant une nouvelle formule d'un Document d'aménagement commercial, artisanal et logistique ;**

Le Président du Syndicat de SCoT, en appui des membres du Bureau syndical réunis en séance du 16 janvier 2024, auquel M. Rouan ne prend pas part étant concerné par le dossier, rend l'avis suivant :

### **RELEVÉ DES REMARQUES AU REGARD DU SCoT ET DU PCAET (DOCUMENTS-CADRE OPPOSABLES AU TIERS)**

### **ET DU PGD, PLANS VELO, PTE<sub>n</sub>R (DOCUMENTS-CADRE NON OPPOSABLES AU TIERS)**

La Commune a approuvé par délibération du 11 avril 2016, le PLU mis en compatibilité avec le SCoT 2015. Depuis, la municipalité ou l'intercommunalité ont engagé :

- une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 11 octobre 2017 en vue de modifier les règles de constructions sur le site de silo en vue d'un projet commercial (en autres),
- une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 19 octobre 2020 en vue de modifier le règlement de l'aménagement de la ZaCom des Arrigols,
- une procédure de modification simplifiée n°3 approuvée le 4 juin 2021 en vue de modifier le règlement de l'aménagement de la ZaCom des Arrigols,
- une procédure de modification simplifiée n°4 approuvée le 22 septembre 2021 en vue de prévoir l'implantation du nouvel Intermarché.

Pour rappel, le Syndicat de SCoT a saisi le CDAC sur le projet de relocation du magasin ALDI sur le site de l'ancien silo afin de mieux cerner la cohérence de ce projet avec les ambitions commerciales supportées par la municipalité à l'aune de l'élaboration du futur PLUi-H portée par la Communauté de communes. L'avis de la CDAC a été émis favorablement le 14 décembre 2023 à l'unanimité dont le vote

du représentant du Syndicat de SCoT, M. Rouan.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, une modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

## 1. PRESENTATION DES LIGNES DIRECTRICES DU PROJET (HORS VOLET COMMERCIAL)

Le projet présenté vise à modifier la liste des emplacements réservés en bénéfice de l'Etat avec rétrocession à la Commune, du fait de la modification du futur tracé de la déviation de la RN20 sur les parcelles C919 et 1389.

Le projet vise également à créer une zone Nt portant sur les parcelles A337, 338 et 2427 classées en zone N, correspondant à des maisons traditionnelles isolées dans un milieu naturel et présentant un intérêt architectural.

Ces deux adaptations ne font l'objet d'aucune remarque.

## 2. PRESENTATION DES LIGNES DIRECTRICES DU PROJET COMMERCIAL

A l'appui du diagnostic commercial SCoT actualisé en 2023, avec l'appui des données produites par la CCI de l'Ariège, malgré des signes de reprises commerciales le long de RN20 en agglomération, il est difficile de cerner la cohérence de la stratégie commerciale avec le DAC SCoT applicable depuis 2015.

En effet, le PLU approuvé en 2016 avait été précurseur dans la délimitation des différents espaces commerciaux entre :

- le périmètre de centralité commerciale du centre-bourg, afin d'accompagner la revitalisation commerciale ; périmètre pour lequel il aurait été nécessaire de créer par délibération, le droit de préemption sur les baux commerciaux,
- la délimitation de la ZaCom des Arrigols,
- les espaces intermédiaires recevant des espaces commerciaux, UBEi, et notamment ceux présents en accroche de la traverse d'agglomération (RN20) mais pour lesquels il était d'une impérieuse nécessité de les circonscrire aux parcelles recevant des activités commerciales existantes, afin de ne pas concurrencer l'appareil commercial de centre-bourg,
- les espaces mixtes dédiés préférentiellement à l'accueil d'habitat tout en permettant le seul maintien d'activités existantes (bureaux, commerces) en zone UB.

Depuis, plusieurs opérations de changement de destination à usage commercial d'anciennes maisons en traverse d'agglomération ont fait l'objet d'un basculement dans les espaces commerciaux sans possibilité de régulation des usages. N'en témoignent les bâtiments accueillant la mie dorée ou encore un cabinet comptable, au droit de la ZaCom des Arrigols.

Aussi, il est proposé de les inclure dans la ZaCom pour régulariser leurs situations. Pour autant, il serait vivement conseillé de mandater une étude d'aide à la décision tenant à la qualité d'aménagement de ces secteurs avec le CAUE permettant de doter l'intercommunalité et la Commune, d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères. En effet, l'hétérogénéité des aménagements d'un projet à un projet par simple juxtaposition, est de nature à déprécier la rénovation de la traverse d'agglomération, gérée au coup par coup.

Cette étude, complétée par l'étude mandatée à l'ANCT via le futur contrat Petite Ville de Demain serait de nature à accompagner l'émergence d'une stratégie commerciale cohérente.

Concernant le projet de réhabilitation d'une ancienne maison en cave à bières, bien que le projet économique soit opportun, il amène des questionnements similaires quant à l'aménagement de l'îlot

urbain, sous propriété de la Commune de Tarascon et ce, en l'absence d'un véritable plan d'aménagement d'ensemble entre la zone UB représentant un réservoir de foncier urbanisable actuellement en vente, couplée à la future zone UBei ; le devenir de ce secteur appelant une attention redoublée en attente du futur PLUi-H.

Il est demandé a minima, de couvrir la zone UB et UBei d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de prévoir :

- l'interdiction sur ce secteur de zone UB d'accueillir des projets de constructions nouvelles recevant des bureaux, services et de commerces en second rideau dépossédé de l'effet « vitrine » qu'offre la RN20 ; cette zone devant préférentiellement recevoir de l'habitat dense, sans offrir un secteur en concurrence sur le projet de revitalisation commerciale du centre-bourg.
- le plan de composition d'ensemble permettant de déterminer l'organisation entre le futur découpage parcellaire, la hiérarchisation de la voirie et des stationnements mutualisés tout en intégrant les éléments techniques (desserte des réseaux et intégration paysagère).
- l'aménagement de l'avenue de Saint Roch et la gestion du sens des circulations depuis carrefour en accroche de la RN20 avec éventuelle interdiction de « tournez à gauche ».

Il est rappelé que la Commune peut s'appuyer sur l'expertise des Architecte et Paysagiste conseils de l'Etat et l'UDAP (périmètre ABF), du CAUE et de la Communauté de communes, afin de veiller à améliorer significativement, le projet ainsi que sa qualité urbaine et végétale.

\*\*\*\*\*

**Au vu de l'ensemble des éléments, le Président du Syndicat de SCoT demande à compléter le dossier de modification simplifiée en prenant en compte les adaptations mentionnées dans la présente décision.**

Fait le 16 janvier 2024, à Verniolle.  
Thomas FROMENTIN,  
Président.



