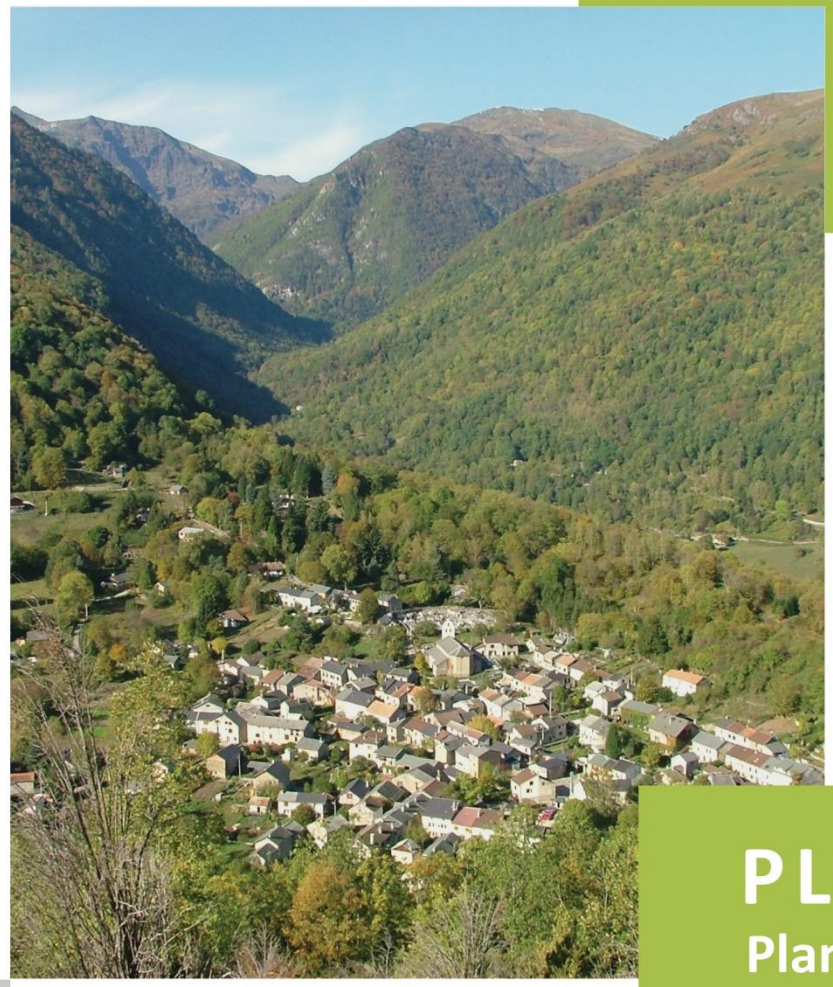
PAYS DE TARASCON
Communauté de communes



RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 - Justification des choix

Version arrêtée
19 février 2026

PLUiH
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat

CAIRN Territoires
11, chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT
07 69 77 15 85
contact@cairn-territoires.com

SIRE Conseil
19, Chemin St Pierre
31 170 TOURNEFEUILLE
06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

ASUP
12 rue de l'église
65 690 ANGOS
09 65 00 57 23
asup@asup-territoires.com

Atelier Palimpseste
7, allées de Tourny
33 000 BORDEAUX
05 56 01 19 37
guillaume.laize@gmail.com

TADD
35 bis, rue de Guindalos
64 110 Jurançon
06 73 36 25 73
amandine.raymond@tadd.fr

Rural Concept
430, avenue Jean Jaurès
46 004 CAHORS Cedex 9
05 65 20 39 30
rural.concept@adasea.net

Pyrénées Cartographie
3, rue de la fontaine de Crastes
65 200 ASTÉ
05 62 91 46 86
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

URBADOC
9, avenue Maurice Bourges Manoury
31 200 TOULOUSE
05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

Jean-Yves Chapuis
2, rue Jacques Gabriel
35 0000 Rennes
06 08 43 28 90
jychapuis.rennes@orange.fr

Table des matières

PARTIE 1 - PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 8

I. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE 9

1. UN TERRITOIRE RURAL DE MOYENNE MONTAGNE 9
2. SOCIO-DEMOGRAPHIE 10
3. ÉCONOMIE 14
4. ÉQUIPEMENTS, SERVICES 15
5. MOBILITES 16
6. LES ENJEUX RETENUS POUR CONSTRUIRE LE PROJET 18

II. ÉLABORATION DE LA SIMULATION DU PROJET TERRITORIAL A PARTIR DE L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LA REPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS 19

1. AVERTISSEMENT 19
2. ARMATURE TERRITORIALE 19
3. REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 21
4. CONSOMMATION FONCIERE 22
5. REPARTITION COMMUNALE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 34
6. APPLICATION DE LA SIMULATION TERRITORIALE DE REPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DES LOGEMENTS TOUT AU LONG DU PROJET 39

PARTIE 2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD 42

I. LA CONSTRUCTION DE LA STRATEGIE 43

1. DEFINITION DE L'INTERET GENERAL 43
2. JUSTIFICATION DE LA STRATEGIE 43

II. JUSTIFICATION DE L'AXE « HABITER » : HABITER ET PRESERVER LES ESPACES 44

1. VALORISER LE COMMUN PAYSAGER ET PARTAGER LES GRANDS PAYSAGES 44
2. ASSURER LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 45
3. GARANTIR LA DIVERSITE MULTIFONCTIONNELLE, IDENTITE FORTE DE LA RURALITE DU PAYS DE TARASCON 46

III. JUSTIFICATION DE L'AXE « CONCILIER » : CONCILIER LES USAGES ET LES VOISINAGES 47

1. DEPLOYER ET ORGANISER UN PROJET DE TERRITOIRE VALORISANT LE CADRE DE VIE 47
2. AMELIORER LE BIEN VIVRE ET CONSERVER LA SOLIDARITE ENTRE POPULATIONS ET LA QUALITE DE VOISINAGE 47

IV. JUSTIFICATION DE L'AXE « DEVELOPPER » : VALORISER ET FAIRE EVOLUER LE TERRITOIRE 48

1. DEVELOPPER TOUTES LES ECONOMIES DU TERRITOIRE 48
2. ORGANISER LES MOBILITES ET LES SERVICES EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS 49
3. RESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES ET LE PATRIMOINE 49

V. OBJECTIFS CHIFFRES 50

PARTIE 3 - JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES 52

I. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 53

1. DELIMITATION DE LA TACHE BATIE, DES ENVELOPPES URBAINES ET DES ZONES U, A ET N 53
2. DELIMITATION DES ZONES AU 57
3. DEFINITION DES ZONES ET ELEMENTS PRESCRIPTIFS 61

II. JUSTIFICATION METHODOLOGIQUE DU REGLEMENT ECRIT 65

1. LES ENJEUX JUSTIFIANT LA METHODE 65
2. LES ATELIERS 67

III. JUSTIFICATION THEMATIQUE DU REGLEMENT ECRIT 68

1. L'APPROCHE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE 68
2. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX 70

IV. JUSTIFICATION DES CHOIX DE REGLES 79

1. LES DESTINATIONS RETENUES 79
2. LES CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS 84
3. LES TRAITEMENTS DES ABORDS, STATIONNEMENTS, EQUIPEMENTS, RESEAUX 86

PARTIE 5 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 92

I. PREAMBULE 93

II. OAP THEMATIQUE « PAYSAGE-BIODIVERSITE-BATI » 94

III. OAP THEMATIQUE « MOBILITE-ECONOMIE-HABITAT » 98

IV. OAP SECTORIELLES 101

PARTIE 6 – JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA) 108

I. METHODE ET CONTENU 109

II. PRESENTATION DES FICHES ACTIONS 113

PARTIE 6 – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PLUIH 117

I. CONSOMMATION FONCIERE 118

II. PRESENTATION DES RESULTATS 122

PARTIE 7 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT VALLÉE DE L'ARIÈGE 125

INTRODUCTION 126

I. VALLEE DE L'ARIEGE EN TRANSITION 128

II. LES VILLES ET VILLAGES DE PROXIMITE 132

III. LA RECONQUETE DE LA PROSPERITE ECONOMIQUE ARIEGEOISE 135

PARTIE 8 - COMPATIBILITE AVEC LE PCAET VALLEE DE L'ARIEGE 139

I. INTRODUCTION 140

I. AXE STRATEGIQUE 1 : PORTER L'AMENAGEMENT DE LA VALLEE DE L'ARIEGE VERS L'EXCELLENCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE 142

II. AXE STRATEGIQUE 2 : DEVELOPPER LES PRODUCTIONS D'ENERGIES RENOUVELABLES ET LOCALES 144

III. AXE STRATEGIQUE 3 : PROMOUVOIR LA SOBRIETE ENERGETIQUE ET DES USAGES DES BATIMENTS 146

V. AXE STRATEGIQUE 4 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET UNE AGRICULTURE RESOLUMENT TOURNES VERS LA TRANSITION ENERGETIQUE..... 148

VI. AXE STRATEGIQUE 5 : DEVELOPPER DES MODES DE DEPLACEMENT ECONOMES ET MOINS CARBONES, ADAPTES AU TERRITOIRE RURAL ET DE MONTAGNE (EN LIEN AVEC LE PLAN GLOBAL DE DEPLACEMENTS) 150

INTRODUCTION

Crédit photo : David Maury

AVERTISSEMENT

Les articles L 151-4, et R 151-1 à R 151-5 du code de l'urbanisme exposent et détaillent le contenu du rapport de présentation. Pour plus de clarté et de souplesse dans l'utilisation des documents, le présent document représente la partie « exposé des conclusions du diagnostic et justifications des choix » du rapport de présentation, correspondant aux articles R 151-1 et R 151-2 du code de l'urbanisme. Il est intitulé « **1.2 – justifications des choix** ».

L'évaluation environnementale représente la 3e partie du rapport de présentation, qui décrit et analyse l'état initial de l'environnement, analyse et les incidences notables et explique les choix retenus pour la mise en œuvre du projet, et présente les mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement, en en définissant les critères de suivi. Elle se termine avec le résumé non technique synthétisant l'évaluation environnementale. Elle est intitulée « **1.3 – évaluation environnementale** ».

Le diagnostic territorial est quant à lui la première pièce du PLUi, intitulée « **1.1 – diagnostic territorial** ». Il est la base de connaissance du territoire au moment de l'arrêt du document, et dégage les enjeux forts qui servent de jalons et de justifications à la construction du PADD.

LE ROLE ET LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION – JUSTIFICATION DES CHOIX

Ce document explique les choix retenus et les mesures prises dans toutes les autres pièces « actives » du PLUiH : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement (écrit et graphique) et le programme d'orientations et d'actions (POA). Il s'appuie sur le diagnostic, qui se place à l'amont de la démarche.

Le rapport de présentation – justification des choix présente donc les justifications de toutes les orientations et actions envisagées par le PLUiH. Ces justifications peuvent être factuelles et objectives (on constate que … et il faut s'en occuper) ou stratégiques et sensibles (les élus ont l'ambition de … et souhaitent s'en occuper). Pour acter de la légitimité de ces justifications, elles reposent systématiquement sur la notion débattue et arbitrée d'intérêt général, dont la détermination pour le projet est exposée dans le PADD.

Le rôle du rapport de présentation – justification des choix est donc de détailler « pourquoi » on fait les choses, parfois en expliquant « comment », afin d'étayer le raisonnement et de montrer au lecteur les moyens mis en œuvre, justifiés par la priorité mise dans l'action.

Pour conjuguer le respect du code de l'urbanisme et une clarté dans le propos, le contenu du document, après une synthèse des conclusions du diagnostic, suit la logique des pièces du PLUiH, avec des justifications exposées tour à tour pour le PADD, le règlement graphique, le règlement écrit, les OAP et le POA. Chacune de ces parties est agrémentée par des illustrations clarifiant le propos, et se conclut par l'analyse de la compatibilité avec le SCoT Vallée de l'Ariège en vigueur.

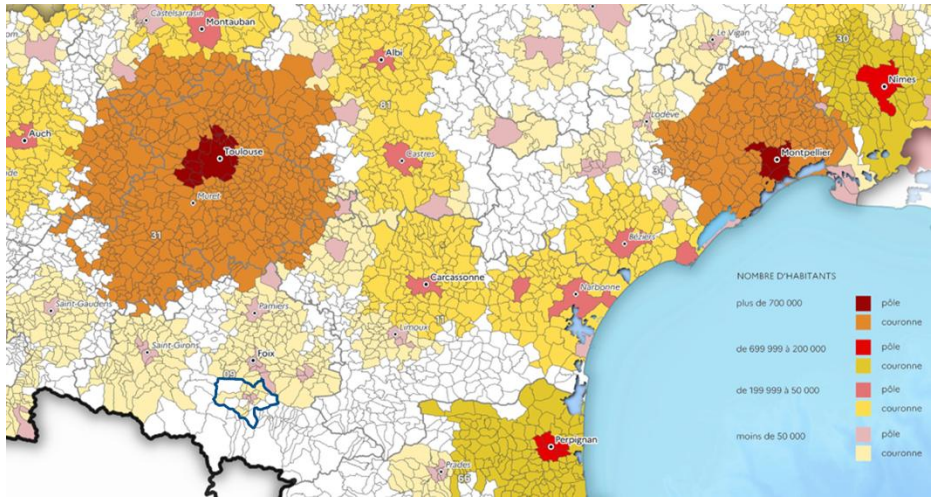
Partie 1 - PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Crédit photo : David Maury

I. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

1. Un territoire rural de moyenne montagne

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Tarascon s'inscrit en périphérie de l'aire d'attraction de la métropole toulousaine, au sud du département de l'Ariège.

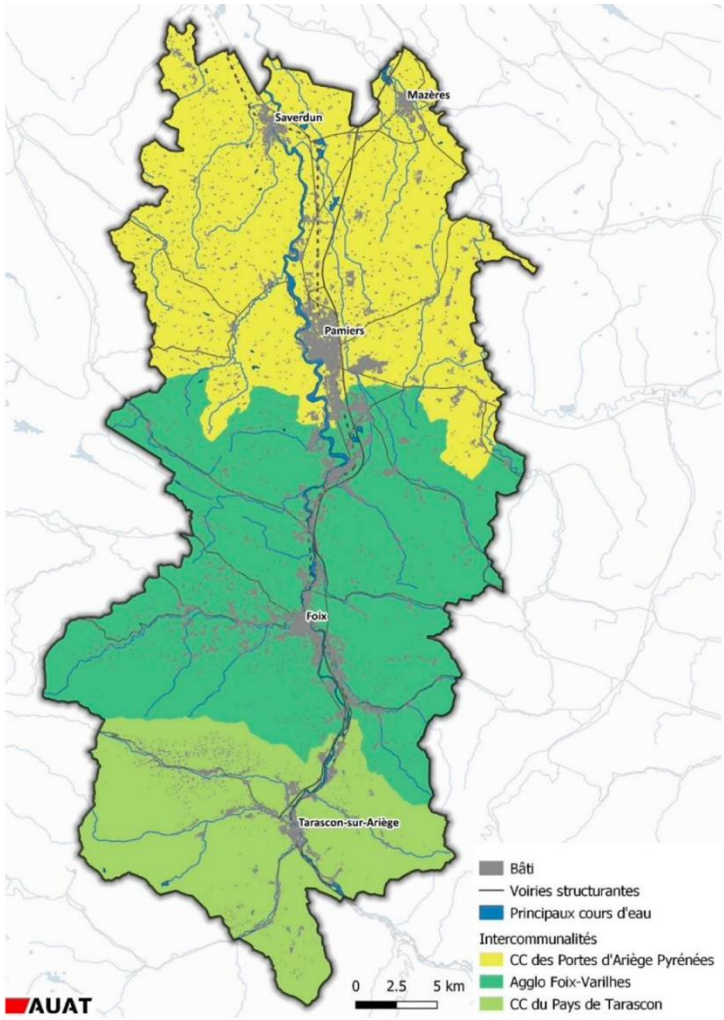


C'est une des 8 communautés de communes de ce département pyrénéen, située sur le piémont entre haute Ariège et Pays de Foix. La particularité géographique est la présence de quiés, reliefs calcaires vigoureux issus de l'érosion karstique et glaciaire.

C'est aussi une zone de confluence entre l'Ariège et 4 affluents, générant une plaine plus large à hauteur de la ville de Tarascon-sur-Ariège, où se sont développées les sociétés humaines depuis la préhistoire.

A l'interface entre la Haute Ariège, avec ses secteurs touristiques d'Ax-les-Thermes, d'Andorre, du massif pyrénéen du Montcalm regroupant les seuls 3000 m ariégeois, et la basse vallée de l'Ariège, le Pays de Tarascon se positionne comme un lieu de transition, de piémont.

C'est d'ailleurs avec cette vallée de l'Ariège et les territoires de Foix et de Pamiers, que le Pays de Tarascon est unifié au travers du SCoT « Vallée de l'Ariège », document stratégique de planification des politiques publiques, en vigueur depuis mars et en cours de révision. C'est la version arrêté en mars 2025 qui est ici prise en compte.

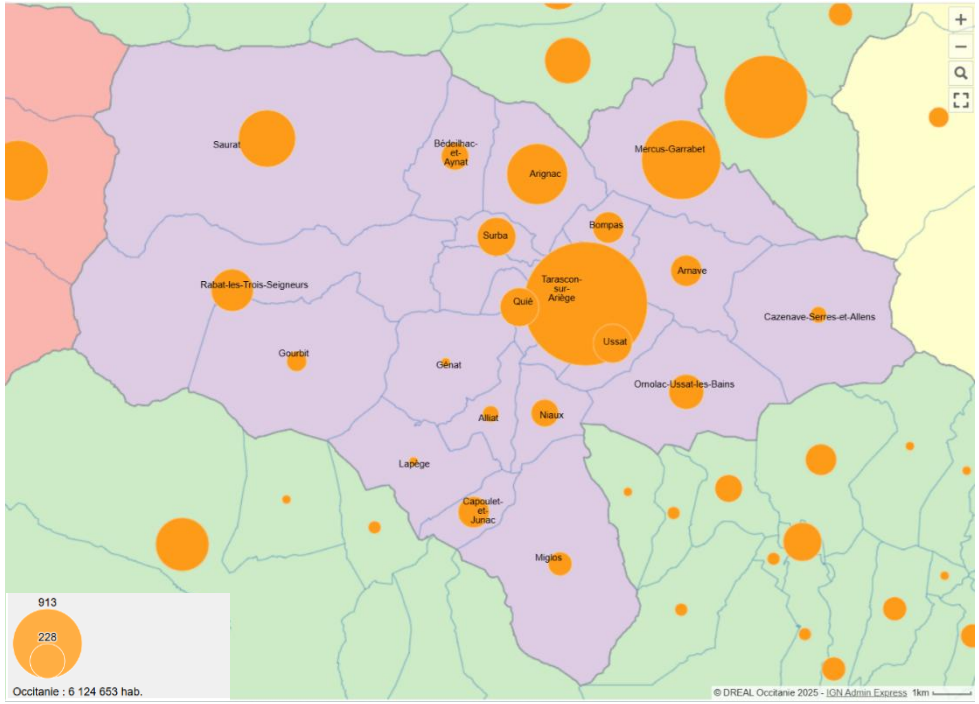


C'est donc un territoire rural de piémont, positionné entre la basse vallée de l'Ariège et le Massif Pyrénéen. Il regroupe 20 communes, organisés par le réseau hydrographique et les confluences, le pastoralisme, la forêt et les estives, mais aussi par la polarité de la ville de Tarascon-sur-Ariège et un passé industriel majeur.

Ce contexte géographique induit des enjeux de fonctionnements socio-historiques prégnants, qui ont façonnés le Pays de Tarascon dans ses fonctionnements socio-économiques.

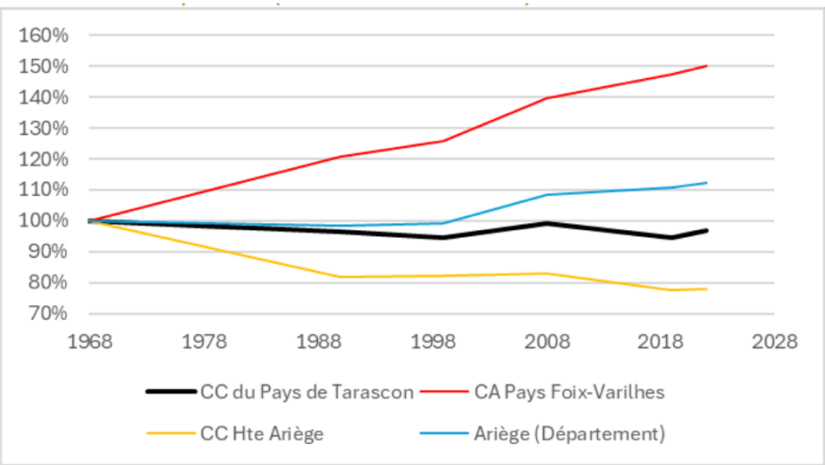
2. Socio-démographie

Répartition de la population en 2023



Une population qui décroît, et qui est inégalement répartie sur le territoire

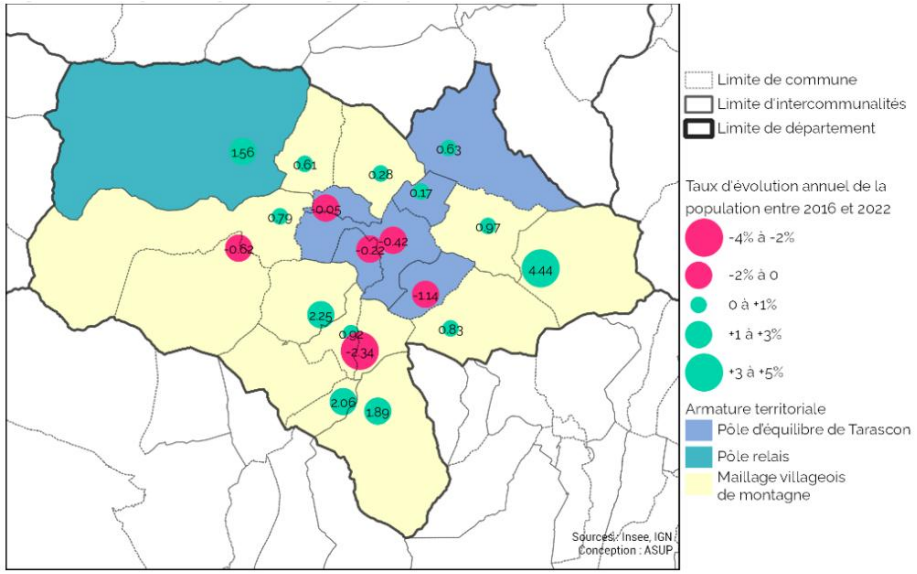
Le Pays de Tarascon a une population qui fluctue entre 8 400 et 9 000 habitants depuis les années 60. La baisse récente depuis 2008 est impactante avec moins 500 habitants environ, mais un rebond récent inverse cette tendance observée depuis près de 10 ans.



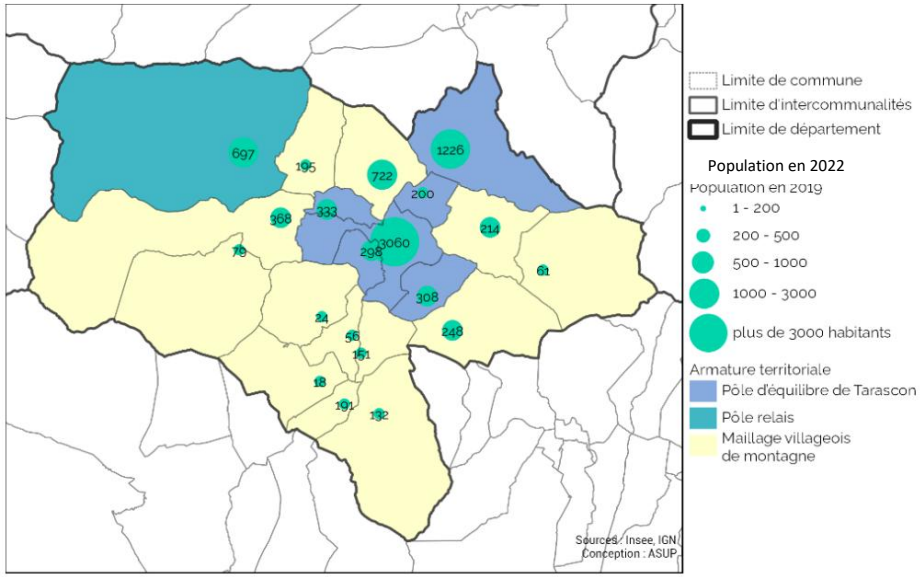
La baisse 2008-2019 s'est traduite sur l'ensemble de la communauté de communes de façon disparate, autant sur les pôles que sur les communes plus rurales. L'augmentation récente profite aux villages de montagnes et à Saurat, tandis que le pôle de Tarascon-sur-Ariège se stabilise et augmente légèrement.

Il est important de constater que si la baisse de population 2008-2019 atteint 400 habitants environ sur 10 ans, l'augmentation récente porte sur 200 habitants en 3 ans, augurant d'une bonne dynamique de reprise.

La population reste aujourd'hui inégalement répartie avec une concentration importante sur la polarité » de Tarascon-sur-Ariège mais une reprise plus accentuée sur les villages montagnards.



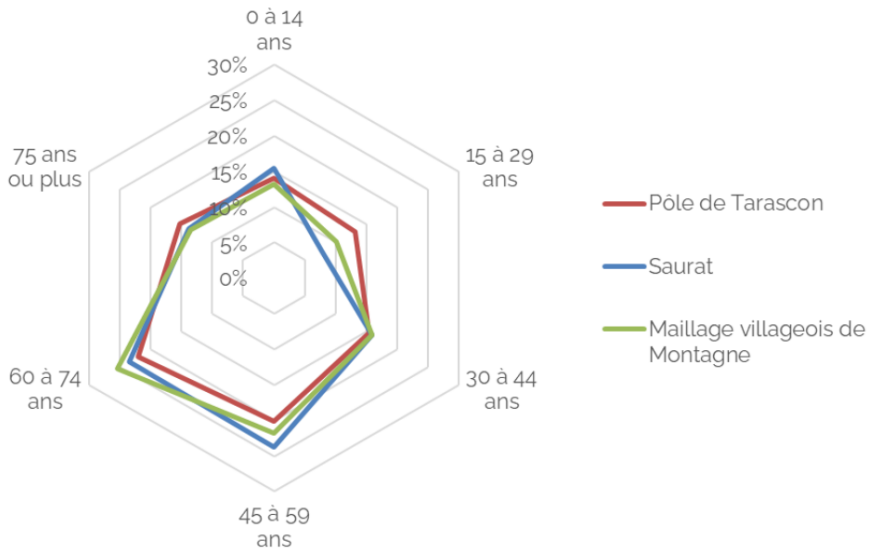
Dynamique démographique communale 2008-2022



Répartition de la population par commune en 2022

Du fait du vieillissement de la population, la dynamique démographique dépend complètement de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire. Du fait du renouvellement plus marqué et plus jeune sur les communes-pôles, le vieillissement touche en premier lieu le maillage villageois de montagne, et donc pose l'enjeu de l'accompagnement de ce vieillissement du point de vue de l'éloignement et de l'isolement. Ce d'autant que le gain de population récent comporte une part non négligeable de retraités venant occuper leurs résidences secondaires.

C'est donc un élément structurant de l'identité rurale du territoire qui est remis en cause par cette tendance socio-démographique. Comment accompagner et contrarier ce vieillissement démographique qui change la distribution de la population, et donc l'occupation de l'espace et la vitalité de certains hameaux et villages ?



Profil de population selon le niveau d'armature territoriale

Les enjeux sont donc, dans le PLUiH, d'accompagner le vieillissement et le déséquilibre démographique, autant que de lutter contre ces tendances. Cela peut passer par :

- Améliorer l'autonomie résidentielle et l'accès aux services à la population
- Rendre le territoire plus attractif du point de vue de l'offre d'emplois.
- Promouvoir la qualité et le cadre de vie du territoire et se doter de conditions satisfaisantes pour accueillir de jeunes ménages.

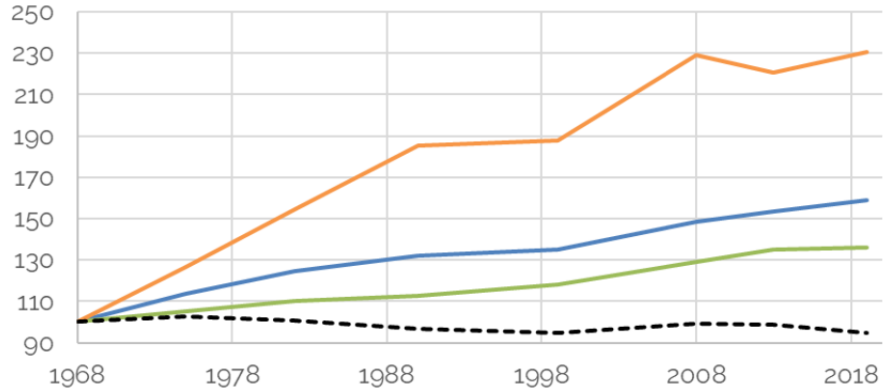
C'est donc un enjeu majeur que d'imaginer le territoire de demain, en maintenant la distribution spatiale et les usages qui sont des éléments de l'identité rurale du territoire.

Des conséquences fortes du vieillissement et du manque de renouvellement sur l'équilibre social des ménages et de l'habitat

A partir de ces deux causes (vieillissement marqué et renouvellement déficitaire), le desserrement des ménages est particulièrement remarquable sur le Pays de Tarascon. Avec 2 personnes par ménage et une augmentation du nombre de ménages alors que la population diminue, ce déséquilibre devient grave et doit trouver des solutions d'accompagnement et de résolution fortes.

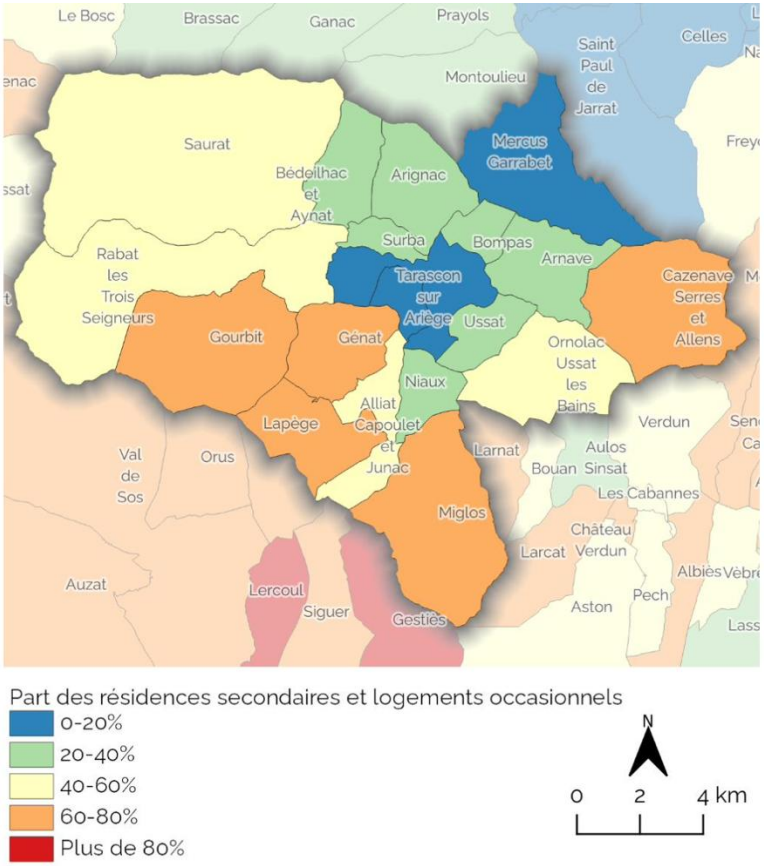
Les conséquences de ces dynamiques portent également sur la part des actifs dans la population, qui augmentent en pourcentage mais diminuent en nombre. De plus la part des chômeurs a fortement augmentée (de 8% à 11,3% entre 2008 et 2019). Ainsi la population en âge de travailler diminue et le nombre de chômeurs augmente, cela étant dû aussi à la difficulté d'emploi sur le territoire.

Ces tendances sont à coupler à d'autres pour appréhender les enjeux sur l'habitat. En effet l'augmentation du parc de logements est surtout le fait d'une augmentation du nombre de résidences secondaires importante sur le territoire.

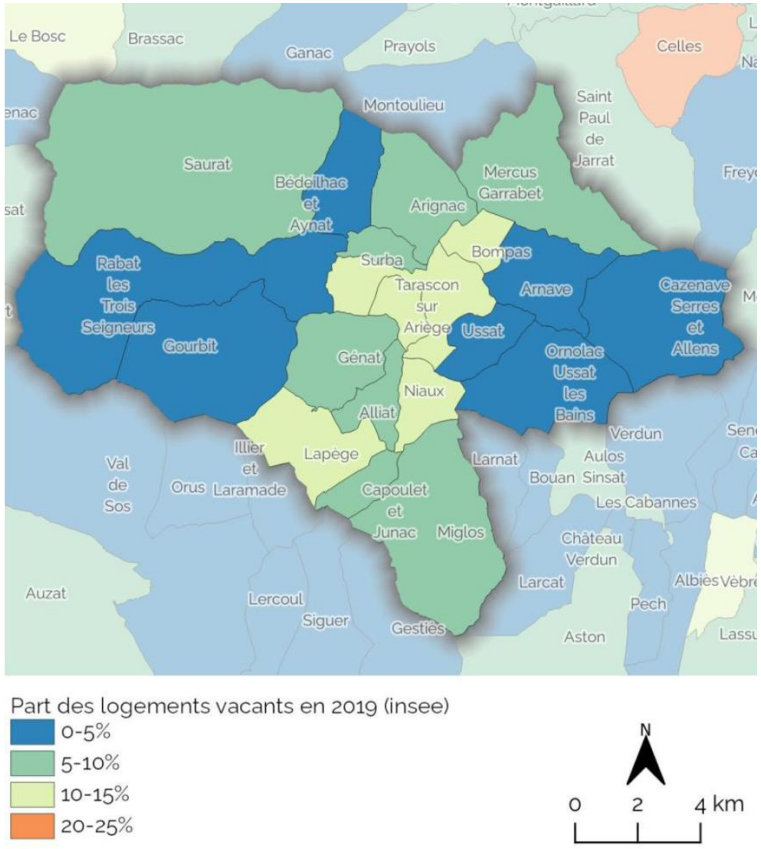


Évolution du parc de logement et de la population sur la CCPT

Cette augmentation des résidences secondaires s'est tassée depuis 2018, avec une proportion de celles-ci d'environ un tiers sur l'ensemble du parc de logements. Dans le même temps (depuis une dizaine d'années) les logements vacants ont augmenté de 64%, représentant aujourd'hui 8,2%. A l'intérieur du territoire, Tarascon-sur-Ariège se distingue par une forte proportion de résidences principales (73,3%) et de logements vacants, alors que Saurat a près de 53% de résidences secondaires et comme Tarascon-sur-Ariège, environ 10% de logements vacants.



Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2019



Part des logements vacants en 2019

Les enjeux sur l'habitat sont donc importants et doivent être pris en compte dans le projet urbain de la communauté de communes. Ils portent sur :

- Le renouvellement et la rénovation d'un parc important et peu adapté aux besoins actuels.
- L'orientation vers une proportion plus grande de résidences principales pour gagner en attractivité, et pour répondre aux besoins de populations plus fragiles.
- La mobilisation des logements vacants les plus attractifs et inscrits dans les fonctionnements et les mobilités du territoire (proximité avec les équipements et services et les lieux d'emplois).
- Le développement de certains types de logements et d'hébergements pour répondre aux besoins croissants de l'économie touristique et thermale.

3. Économie

Un territoire insuffisamment doté en emploi

L'économie agricole

Avec un ratio d'1 emploi pour 1,9 habitants, ou un indice de concentration d'emploi de 83 (soit 83 emplois pour 100 actifs occupés), la CCPT est en dessous de la moyenne départementale, mais elle est surtout en danger de déséquilibre socio-économique profond, couplé au vieillissement de la population (et donc à la proportion de retraités qui augmente).

En cause notamment les délocalisations entre 2000 et aujourd'hui d'entreprises industrielles majeures du territoire (Péchiney, Forges de Niaux…), engendrant une déprise économique en cascade (perte de sous-traitance et d'économie présentielle…), qui marque durement le paysage socio-économique local.

L'emploi saisonnier occupe une part grandissante grâce au tourisme et au thermalisme ; et la création d'entreprises de moins de 10 salariés est aussi pourvoyeuse d'emplois. Ces tendances récentes, bien que contrariées par le COVID, permettent de modérer le déficit d'emplois, qui aurait pu être structurellement plus profond.

L'enjeu de regagner des emplois sur le territoire, et donc des populations actives de jeunes ménages, se couple à celui du vieillissement de la population.

Les économies productive, présentielle et touristique

En termes d'emplois, c'est aujourd'hui l'économie tertiaire et présentielle qui domine, malgré la présence d'unités de production majeures (Praxair, CMA). La stratégie économique de la CCPT se concentre sur une dynamique d'accueil à partir de ses zones d'activités (Pratlong) et de ses friches industrielles (Av. Victor Pilhes) qui commencent à porter ses fruits.

L'économie touristique est variée et dynamique sur le territoire : tourisme de plein-air et sportif, de culture et de patrimoine, thermalisme... Mais l'offre d'hébergements est insuffisante et peu adaptée aux évolutions récentes : certaines offres sont inexistantes (refuge, hébergements de grande capcité). Malgré cela les tendances de développement touristique se confirment et l'enjeu du PLUiH sera de proposer une offre d'accueil adaptée répondant aux besoins futurs (hébergements adaptés au thermalisme, aux activités de pleine nature…).

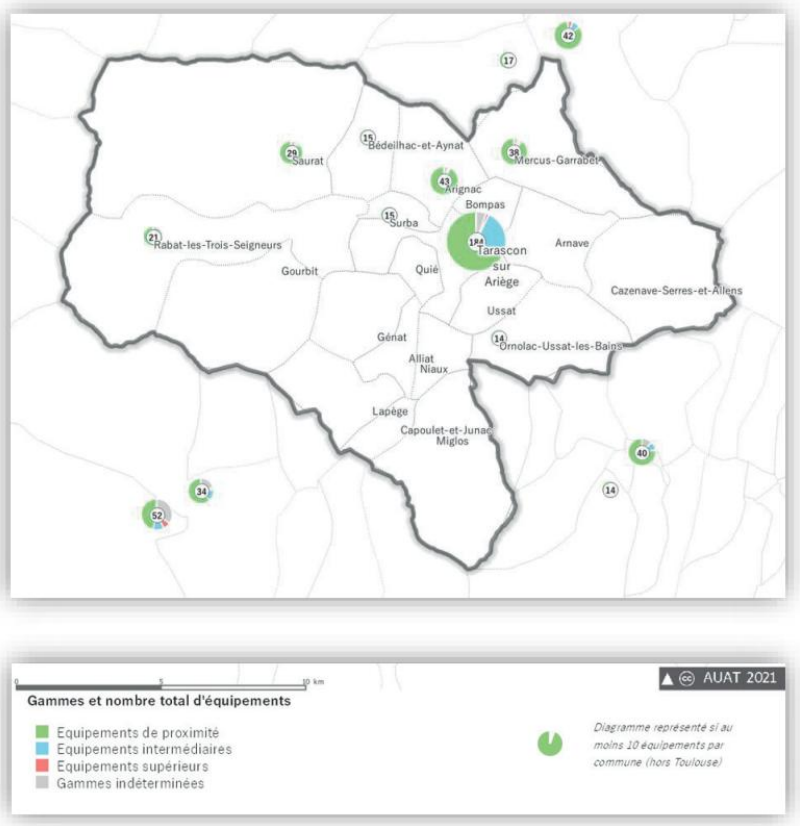
Elle représente juste 3 % des établissements et a connu une forte baisse en termes de nombre d'exploitations, mais pas d'ETP. Elle reste une filière importante du fait de la qualité de ses productions pastorales et de la diversification hors des modèles conventionnels. Son rôle dans l'utilisation des sols et l'ouverture des paysages est aussi un enjeu important.

Au final, les enjeux économiques portent sur la production d'emplois afin de retrouver le niveau d'avant 2000 en termes de concentration d'emploi, et pour gagner en indépendance par rapport aux territoires extérieurs. La tertiarisation constatée doit être accompagnée par la reprise de l'économie productive, et par le développement de l'économie touristique.

4. Équipements, services

Les équipements et services, ainsi que les commerces, sont principalement concentrés sur la commune de Tarascon-sur-Ariège.

Ils répondent aux besoins des populations, et ce, au-delà même du territoire communautaire, notamment vers la vallée du Vicdessos. Les autres polarités de services sur le territoire sont Mercus-Garrabet, Arignac et Saurat, qui proposent des services de proximité et intermédiaires.



Les équipements présents sur le territoire (source AUAT)

Les équipements et services publics sont également majoritairement présents sur la ville de Tarascon-sur-Ariège, bien que des bureaux de poste soient implantés ailleurs. C'est également le cas pour les services scolaires et enfance, ainsi que pour l'offre de santé, dont les principales structures sont sur la commune de Tarascon-sur-Ariège.

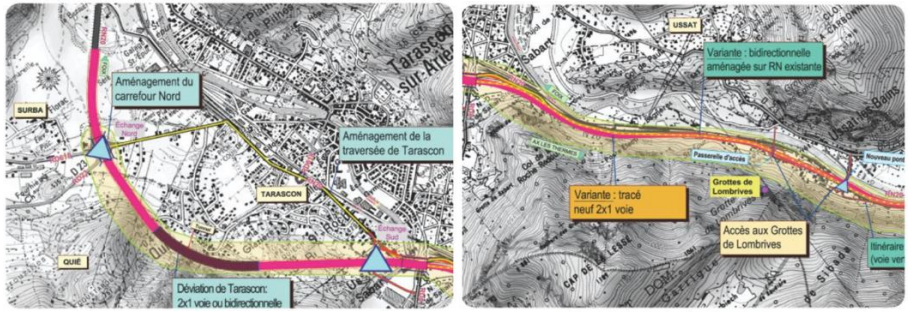
Ainsi le territoire dispose d'une offre d'équipements et de services abondante, le rendant relativement autonome, même si certains domaines sont fragiles (santé). La concentration sur la ville de Tarascon-sur-Ariège rend l'enjeu de la mobilité majeur dans le PLUiH.

5. Mobilités

La route au cœur des déplacements

Le maillage routier est calé sur l'organisation valléenne du territoire. L'atout du territoire est d'être desservie par un axe routier majeur, car reliant Toulouse à l'Andorre. A cela se décline une organisation de routes départementales et secondaires en étoile à partir de la N20 au niveau de Tarascon-sur-Ariège, et irriguant les vallées.

La desserte routière est donc bonne, suivant la vallée de l'Ariège vers l'Andorre, et la future déviation de la N20 va profondément remanier les flux routiers et leurs rapports avec le territoire et la ville.



Projet de déviation de Tarascon-sur-Ariège- source EPD 2019

Les autres équipements de mobilité motorisées

Le long de la vallée de l'Ariège, la ligne Paris-Toulouse-La Tour de Carol est un axe ferroviaire de premier plan, car desservant Barcelone et proposant un cadencement fort depuis Toulouse (TER). L'unique gare de Tarascon-sur-Ariège propose une vingtaine d'A/R vers Toulouse par jour, avec 50 000 voyageurs par an en moyenne. Ainsi par le train Foix est à 15 minutes et Toulouse à 1h30. De plus l'Intercités depuis Paris est quotidien et joue un rôle touristique fort, que Tarascon-sur-Ariège peut valoriser par une offre d'hébergements et de services associés.

Des projets sont à l'œuvre avec le développement de la gare autour du futur PEM.

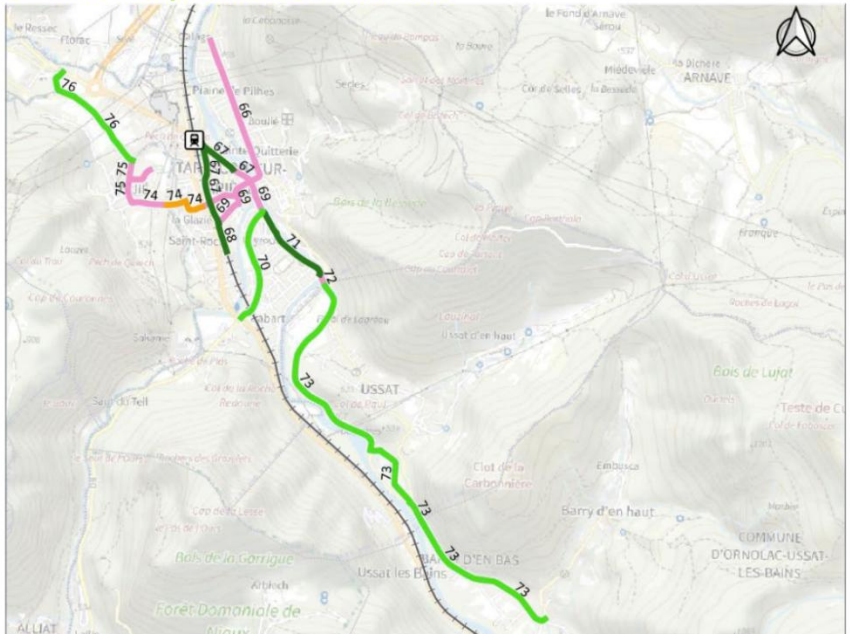
En termes d'autres transports en commun, la seule opportunité réside dans l'ouverture des transports scolaires à tous les utilisateurs.

Les transports partagés relèvent du TAD (transport à la demande) mis en place en 2004 pa r la CCPT et fonctionnant avec une centaine d'adhérents bénéficiaires, et ensuite du covoiturage qui reste à structurer (positionnement des aires aménagées) et à développer.

Les mobilités douces

Le réseau cyclable est peu développé et disparate sur le territoire, mais des projets sont en cours avec la voie verte (qui reliera d'abord Tarascon-sur-Ariège à Ornolac puis, dans le futur, Ornolac à Sinsat situé sur le territoire de la CCHA et déjà doté d'une voie à mobilité active) et plus largement la mise en œuvre du plan vélo du SCoT. Cela pourra permettre de sortir le vélo de l'usage récréatif et de relier les différentes polarités de la vallée. En dehors de celles-ci, le relief est un frein pour atteindre les autres villages, mais le développement des deux roues électriques devrait changer ce constat, à condition d'avoir des infrastructures adaptées et sécurisées.

Les itinéraires prioritaires du Plan Vélo



Les itinéraires prioritaires du Plan Vélo et la voie verte (source SCoT VA-2021)

Concernant la mobilité piétonne, des aménagements urbains se déploient sur la ville centre, et le projet de PEM va engendrer une dynamique plus organisée sur cet aspect.

Comme de nombreux territoires ruraux, l'absence d'alternative structurée rend le recours à la voiture individuelle incontournable. La topographie rend les mobilités douces difficiles à mettre en œuvre en dehors de l'enveloppe urbaine de Tarascon-sur-Ariège.

Néanmoins les enjeux sont forts, surtout à partir des projets plus ou moins avancés que sont le pôle d'échanges multimodal, ainsi que la déviation de Quié-Tarascon-sur-Ariège. Cela autant pour l'accueil et le fonctionnement des habitants que ceux des pratiquants du territoire. Le PLUiH articule son projet à partir de ce réseau mobilitaire à développer depuis la polarité de Tarascon-sur-Ariège et des équipements structurants présents ou en projet.

6. Les enjeux retenus pour construire le projet

La construction d'un scénario de production de logements et de consommation foncière faisant l'équilibre entre respect des textes et ambitions territoriales.

A partir de ce diagnostic dressant des constats d'urgence sur certaines problématiques (vieillissement, emplois, vacance et offre adaptée de logements…) tout en proposant une identité rurale forte et génératrice d'attractivité, les élus de la CCPT ont souhaité construire un PLUiH qui sera l'outil principal pour dynamiser le territoire, dans le respect des textes en vigueur et des spécificités territoriales. C'est donc un scénario consensuel qui est proposé, avec des objectifs répondant à l'urgence d'inverser des tendances néfastes pour le territoire.

Dans le respect du SCoT, il faut porter un scénario de production de logements qui réponde aux besoins actuels (par exemple accompagner le vieillissement de la population) et futurs (par exemple développer une offre locative et adaptée aux jeunes actifs).

Pour la construction de ce projet, il faut respecter les atouts et sensibilités du territoire : paysage, environnement, bâti existant, dans la construction de l'offre en logements. Cela pour préserver mais aussi pour valoriser le cadre de vie et augmenter l'attractivité de la CCPT.

La mise en œuvre d'un projet territorial priorisant la conciliation des usages au sein d'un cadre de vie de grande qualité à valoriser.

La valorisation économique passe par la promotion et la densification des zones d'activités et des friches existantes, tout en faisant émerger une offre nouvelle et proportionnée, porteuse de nouveaux emplois sur le territoire.

L'économie touristique doit être mise en avant grâce aux atouts existants, naturels, patrimoniaux, socio-culturels et agricoles. Ce tourisme doit rester raisonné et pouvoir intégrer une conciliation des usages sur l'ensemble de la CCPT.

L'économie agricole historique, notamment le pastoralisme, doit être préservée car porteuse d'un patrimoine de l'identité rurale, garante de la qualité des milieux associés et source d'une diversification et d'une résilience nécessaire à tout le territoire.

Les sensibilités environnementales et paysagères doivent être mises en avant non seulement comme atouts du territoire mais aussi comme éléments porteurs de résilience (îlots de fraîcheur) et de (ré)enchantement du territoire (grands paysages et communs paysagers), de (ré)conciliation entre fonctionnements et usages de tous ordres (agricoles et touristiques…, humains et non humains).

Il convient aussi de faire correspondre les besoins induits par le projet avec les ressources présentes, en y injectant la capacité de développement d'énergies renouvelables.

II. Élaboration de la simulation du projet territorial à partir de l'analyse de la consommation foncière et de la répartition du nombre de logements

1. Avertissement

La présente note expose les méthodologies de travail relatives à la consommation foncière et aux potentiels de densification, nécessaires à la définition des objectifs chiffrés du PADD. Elle détaille ensuite les critères de définition permettant d'établir une simulation territoriale de répartition de la production de logements et de consommation foncière.

Une simulation territoriale permet de quantifier et de justifier de la production de logements et de la consommation foncière à partir d'une ambition d'accueil démographique, et de donner un tableau de bord respecté tout au long de la démarche d'élaboration du PLUiH. Dans l'esprit voulu par la collectivité, cette simulation a fait l'objet d'une co-construction poussée avec les élus du territoire. Cette simulation a été présentée et débattue en conseil communautaire le 30 octobre 2024 à l'issu de plusieurs COPIL ou ateliers pour la finaliser. C'est à partir de cette simulation partagée que la CCPT a voté la mutualisation de la garantie rurale, renforçant ainsi l'intégration communautaire.

Il est important de rappeler que cette simulation a une valeur prospective, et qu'elle a été ensuite mise à l'épreuve des principes de réalité tout au long de la démarche de construction du PLUi-H (potentiels nets de densification relevés sur le terrain, rétention foncière appréhendée, capacité des réseaux, contraintes sur l'ouverture de zones constructibles, …).

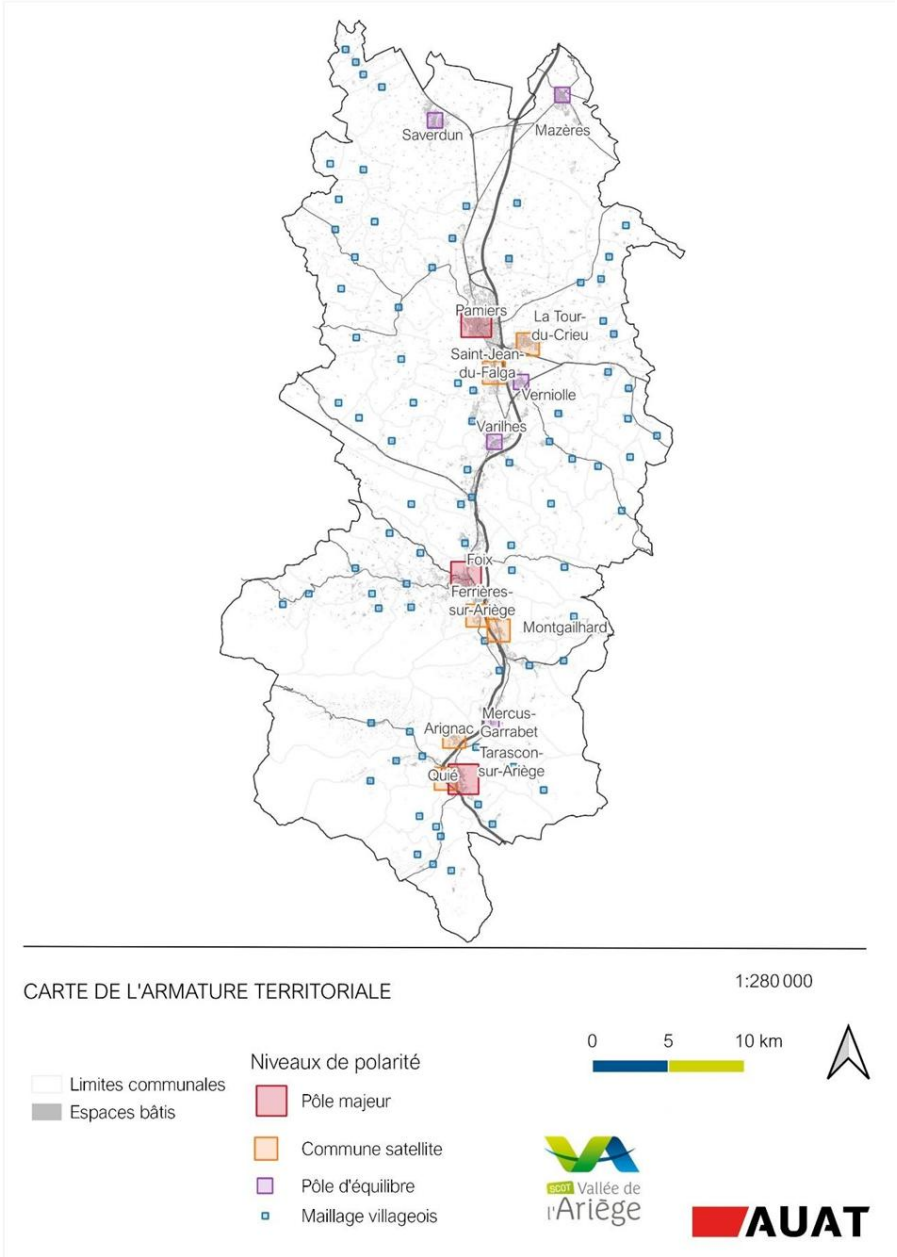
C'est un cadre de réflexion, une armature de travail, qui a surtout une valeur de proportionnalité et d'équité entre les communes de la communauté de communes du Pays de Tarascon, mais aussi une valeur pédagogique et juridique, en donnant des limites claires et compréhensibles à la consommation foncière, respectueuse des textes en vigueur.

C'est ainsi que la construction de l'intérêt général du projet a été réalisée, en communiquant une information complète et partagée à l'ensemble des élus, et en travaillant avec eux à la construction du projet à partir de cette information.

2. Armature territoriale

Avant de faire une simulation de la répartition de la production de logement sur la période du PLUi-H, il a fallu étudier l'armature du territoire à partir du document cadre de référence qu'est le SCoT, ainsi que les mesures relatives à l'ambition démographique et au logement qui l'accompagnent. Le DOO du SCoT Vallée de l'Ariège propose une armature (carte ci-après) que les élus ont jugés adaptée ; elle devient donc la base du travail.

- Pôle majeur : Tarascon-sur-Ariège
- Pôle d'équilibre : Mercus-Garrabet
- Commune satellite : Arignac et Quié
- Maillage villageois : Alliat, Arnave, Bédeilhac-et-Aynat, Bompas, Capoulet-et-Junac, Cazenave-Serres-et-Allens, Génat, Gourbit, Lapège, Miglos, Niaux, Ornolac-Ussat-les-Bains, Rabat-les-Trois-Seigneurs, Saurat, Surba, Ussat



L'orientation OR 2.1.2 du SCoT en révision « renforcer l'armature territoriale par l'accueil démographique » demande à appliquer une stratégie progressive respectant les niveaux territoriaux identifiés :

- renforcer le pôle majeur de Tarascon-sur-Ariège,
- accompagner le déploiement du pôle d'équilibre de Mercus-Garrabet,
- maintenir la population des communes satellites d'Arignac et de Quié,
- permettre une vie locale « dynamique » du maillage villageois par un accueil « proportionné » à la portée des commerces, services et équipements présents sur chaque commune.

Cela en évitant la dépolarisation du territoire par la prééminence d'accueil de populations de communes d'un échelon inférieur.

La traduction de cette mesure majeure est expliquée et légitimée en page 40 du PADD du PLUiH, et sans reprendre cela ici, notons néanmoins que des interprétations ont été travaillées car la notion de pôle (majeur ou d'équilibre) n'est pas un espace défini dans le DOO, et ne peut l'être par les limites administratives communales. Ainsi le pôle de Tarascon-sur-Ariège s'entend en termes de fonctionnalités urbaines et peut donc intégrer des espaces sur Quié, Ussat ou Arignac, qui accueillent ainsi des logements à produire pour la part de population affectée au pôle majeur.

Les outils du PLUiH, notamment les OAP et le POA, tiennent compte de cette interprétation de la mesure 2.1.2.

L'accueil des 300 habitants prévu dans le cadre du projet se ventile donc à partir des potentiels de logements en résidences principales, avec les critères suivants :

- Environ 25% sur le pôle majeur de Tarascon-sur-Ariège

- Environ 17% sur le pôle d'équilibre de Mercus-Garrabet
- Environ 17% sur les communes satellites de Quié et Arignac
- Les 41% restant se ventilant sur les communes du maillage villageois

Aucun échelon territorial ne dépassant les échelons supérieurs.

3. Répartition de la production de logements

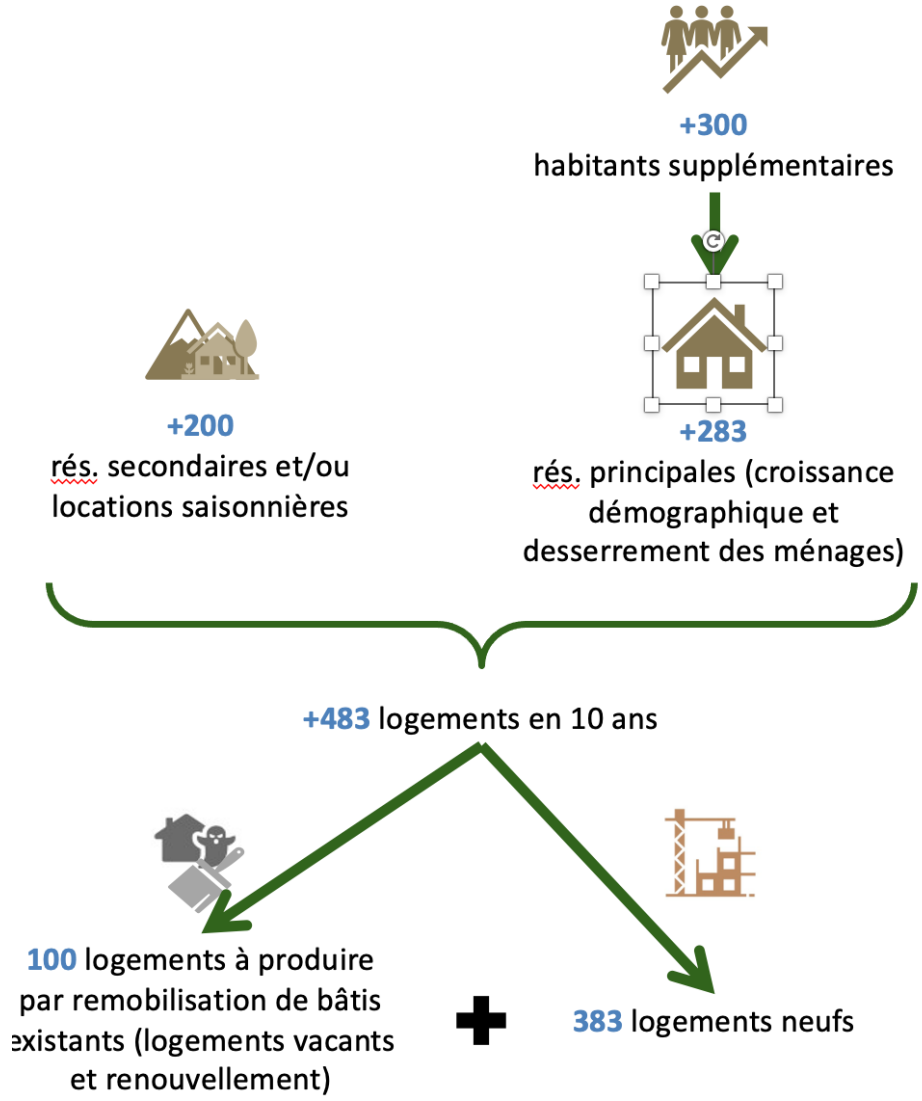
L'orientation OR 2.1.3 du SCoT, approuvé le 25 février 2026, « adapter le parc de logements aux évolutions de la populations », est traduite dans le PLUiH d'une façon plus précise -et complexe- dans le respect de l'armature, comme demandé dans le DOO :

L'ambition de population est précisée en page 48 du présent document, dans la partie relative aux objectifs chiffrés tenus dans le PADD.

Ainsi quand le SCoT prévoit 510 logements supplémentaires, pour répondre « aux besoins des populations actuelles et futures » d'ici à 2045, cela se concrétise dans le PLUiH par la prévision de production de logements suivante :

Prévision de production de 483 habitations sur le période 2026-2035, englobant :
- Les logements de résidences principales : 283
- Les logements en résidence secondaire et certains hébergements touristiques (comprenant les seuls meublés touristiques pris sur résidences secondaires) : 200

Cette répartition est déclinée plus précisément au travers du volet habitat du PLUiH, et notamment du Programme d'Orientation et d'Actions (POA), outil programmatique ventilant et précisant la production prévisionnelle de logements pour répondre aux besoins identifiés.



Certains éléments ne sont pas pris en compte dans cette illustration car la prospective ne peut à ce stade les appréhender de façon précise : ce sont les hébergements dédiés à l'accueil du tourisme thermal. En effet la collectivité ne peut distinguer pour l'instant les hébergements inté-

grés au projet de rénovation du centre thermal, de ceux qui seront proposés par adaptation du parc existant ou à réhabiliter (locatif saisonnier). Ainsi une quantité d'hébergements n'est pas prise en compte dans le projet, qui se concentre sur la production de logements et hébergements effectivement planifiable.

Le PLUiH a pour objectif durant son projet de faciliter par ses outils la réhabilitation de logements au sein de la ville de Tarascon-sur-Ariège afin d'avoir un tourisme thermal inclusif et proche des services et commerces urbains ; à l'image de ce que l'on peut constater sur d'autres lieux comme Amélie-les-Bains ou Lamalou-les-Bains.

Il est difficile aussi de quantifier un parc d'hébergements nécessaires aux économies touristiques en développement, comme l'escalade ou le canyoning, la proposition de lits étant fortement diversifiée, avec du camping en tente et bungalows, du gîte, de l'hébergement insolite, de l'hôtel ou chambres d'hôtes, et bien sûr du camping-car ou fourgon aménagé sur aire ou spontané.

Ainsi la production de logements complétés d'une partie de l'hébergement est calibrée au sein du PLH afin de prendre au mieux en compte les besoins en immobilier et foncier. Les outils règlementaires, programmatiques et prospectifs du PLUiH sont ainsi organisés pour mettre en œuvre ce projet tout en cherchant à s'adapter et à évoluer. C'est le cas notamment des OAP thématiques ou du POA, proposant des mesures de suivi et d'analyse de données pour inciter à l'évolution du PLUiH, autant que des mesures d'encadrement des projets en complément des pièces règlementaires.

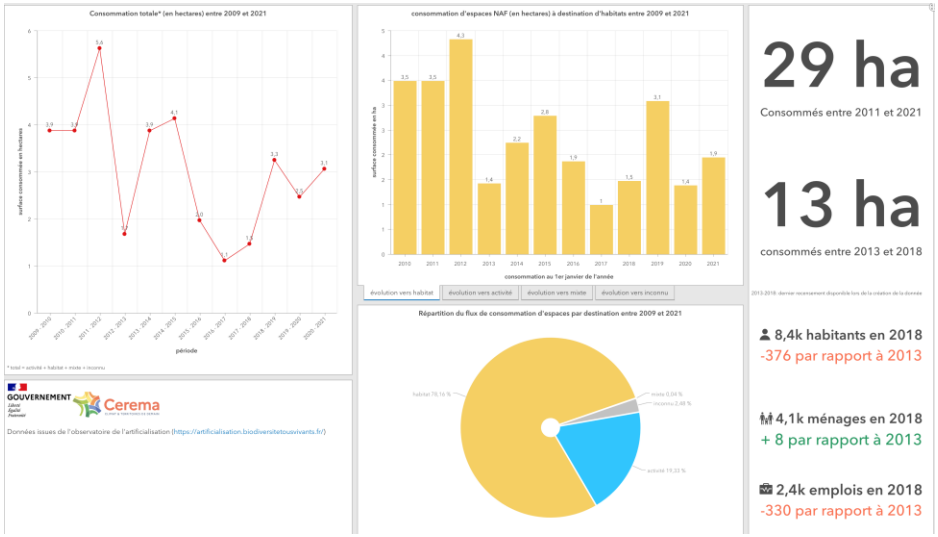
Pour finir sur cette justification du scénario de production de logements retenue dans le PLUiH, il faut noter la mise en œuvre de l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 16 juin 2025. Le PLUiH délimite ainsi des secteurs en zone U et AU de son règlement graphique réservés exclusivement à la destination de résidence principale. Cette mesure est motivée et justifiée car 32,8% des logements sont des résidences secondaires, et le taux de vacance moyen est de 8,2%, en 2020 sur la CCPT. Les secteurs définis permettent une production potentielle de 18 logements. Cette stratégie ne remet pas en cause le maintien du taux de résidences secondaires sur le territoire, elle évite son augmentation et permet d'en conserver le contrôle.

4. Consommation foncière

Méthodologie d'analyse de la consommation foncière

Les données disponibles

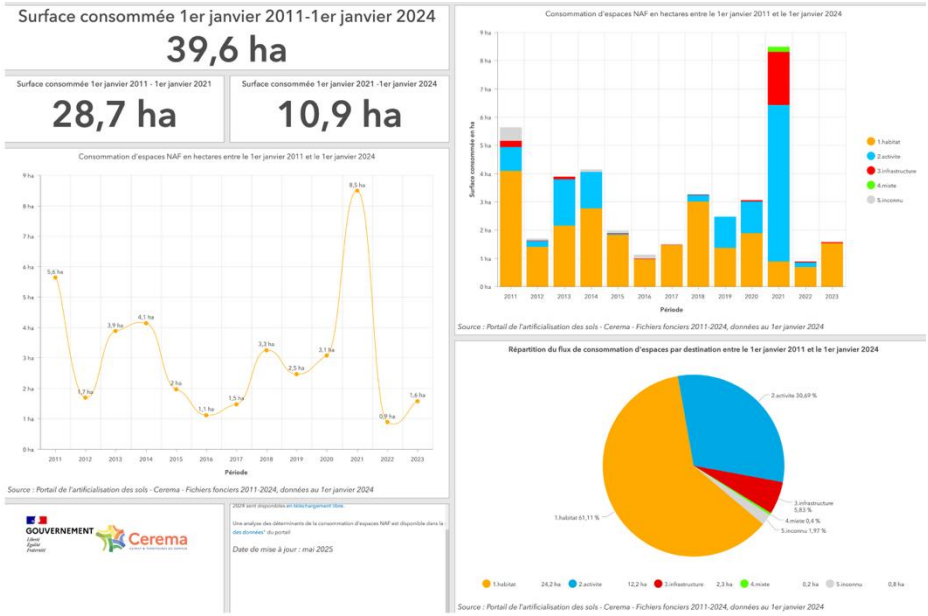
La consommation foncière est donnée par le portail de l'artificialisation du CEREMA et mise à jour régulièrement. Au démarrage de la démarche le portail indiquait les valeurs ci-dessous pour la CCPT :



Extrait du portail de l'artificialisation – CEREMA – synoptique recueilli le 5 décembre 2022

Où l'on voit que les consommations foncières annuelles entre 2011 et 2021 est évalué à 29 ha.

L'extrait recueilli sur le même site au 10 janvier 2026 montre des valeurs actualisées, avec pour la période 2011-2021 des valeurs proches de celles de l'extrait précédent : 28,7 ha.



Ces données disponibles représentent donc un référentiel de départ et de conclusion de la démarche, qu'il nous faudra mettre en miroir avec le projet tel que défini pour l'arrêt.

La loi ayant prévu que chaque collectivité puisse utiliser sa propre méthode pour réaliser le calcul de la consommation foncière de son territoire, ce portail n'est donc pas imposé dans son application.

Calculer la consommation avec des méthodes géomatiques est de toutes façons indispensable, car le portail ne spatialise pas cette consommation. Or il est nécessaire de transcrire la consommation foncière sur carte dans le cadre d'un PLUiH, ne serait-ce que pour identifier et délimiter l'évolution des enveloppes urbaines entre deux dates.

La consommation foncière correspond à la transformation d'un foncier naturel (N), agricole (A) ou forestier (N ou A) vers un foncier urbanisé (AU ou U). C'est pour le code de l'urbanisme un changement de vocation et d'usages, avec artificialisation potentielle des sols.

La méthode d'appréciation de la consommation foncière spatialisée

Pour déterminer les espaces NAF, la BD OCSGE est la plus fiable car elle donne l'utilisation effective des sols à l'instant T, par catégories (espaces naturels, agricoles et forestiers) et sous-catégories.

L'objectif est de produire une analyse de la consommation foncière et d'évaluer l'artificialisation des sols sur les dix années de référence de la loi « climat résilience » (2011-2021), complétée par la consommation foncière entre 2021 et l'arrêt du PLUiH, puis de projeter une modération de cette consommation dans le respect des textes en vigueur.

L'approche méthodologique se fait à deux niveaux complémentaires que sont la prise en compte des constructions et la prise en compte de l'utilisation des sols :

- Travail à l'unité bâtie (ensemble de bâtiments cadastrés jointifs)
- Travail à l'unité foncière (ensemble de parcelles jointives ayant un même propriétaire)
- Respect des attendus du SCoT : enveloppes urbaines à partir de 10 unités bâties distantes de moins de 25m

Les bâtiments jointifs sont agrégés afin de constituer des unités bâties. Seules les unités supérieures à 20m² sont utilisées pour le calcul de l'enveloppe urbaine brute.

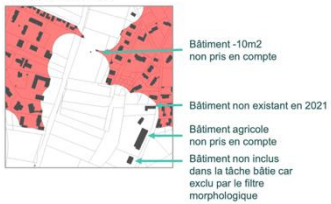
Définition des enveloppes urbaines

Etape 1 – analyse morphologique

Morphologie de la tache bâtie :

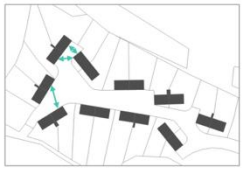
- Exclusion des bâtiments agricoles et du bâti dont la surface projetée au sol est inférieure à 10m²
- Identification des bâtiments existants en 2021 et appartenant à la tache bâtie par érosion-dilation de **40m**
  - distance moyenne au second bâtiment le plus proche (non prise en compte de la mitoyenneté ou de l'annexe non attenante au bâtiment principal
- Application d'un périmètre de consommation ENAF de **15m** autour de chaque bâtiment **=> Tache bâtie**

Relation entre le bâti



Périmètre de consommation ENAF

Distance entre bâtiments



Définition des enveloppes urbaines

Etape 2 – cohérence parcellaire

Traduction foncière de la tache bâtie

- Croisement de la tache bâti avec les unités foncières (UF)
  - *Une **unité foncière** est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision*
- Règles de décision :
  - Si la tache bâtie couvre **plus de 50%** de l'unité foncière **ET** que sa surface est **inférieure à 1500m²**: l'unité foncière est entièrement incluse dans la tache bâtie
  - Si la tache bâtie couvre **moins de 50%** de l'unité foncière **OU** que sa surface est **supérieure à 1500m²**: seule la partie de l'unité foncière incluse dans la tache bâtie est conservée
  - Les parcelles non bâties complètement incluse dans les taches bâties sont incluses dans la tache bâtie (identification des dents creuses)

Définition des enveloppes urbaines

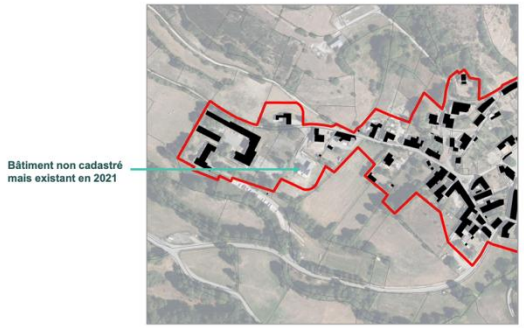
Etape 3 – ajout des éléments non bâtis de consommation ENAF

- Identification des éléments non bâtis consommateur ENAF en 2021
  - Base de données BDTOPO 2021
  - OCSGE IGN 2022
- Eléments pris en compte :
  - Boulodrome
  - Espace de jeux
  - Terrains de sport
  - Piste d'aérodrome
  - Champ photovoltaïque
  - STEP, Station AEP
  - ZAE
  - Parking
  - Cimetières
  - Carrières

Définition des enveloppes urbaines

Etape 4 – contrôle par photo-interprétation

- Corrections des incohérences algorithmiques (erreurs informatiques)
- Ajuster les secteurs dont les données sont absentes ou non cartographiées dans les bases de données
  - Parkings
  - Habitations



Les parcelles cadastrales sont agrégées également à partir des données de la matrice cadastrale afin d'identifier les unités foncières.

Par analyse morphologique, une enveloppe construite est déduite à partir des unités bâties distantes de 25m au maximum entres-elles. Cette enveloppe est ensuite dilatée de 25m afin de prendre en compte les espaces consommés en périphérie des unités bâties.

Cette enveloppe construite est ensuite comparée avec les unités foncières afin de produire une enveloppe urbaine englobant :

- Les unités bâties,
- Les espaces consommés de 15m inclus dans l'unité foncière servant d'assiette aux unités bâties,
- Les espaces des unités foncières en dehors des espaces consommés sous couvert de la surface représentant moins de 50% de la surface de l'unité foncière et inférieurs à 2500m²,
- un filtre morphologique afin de lisser les artefacts parcellaires.

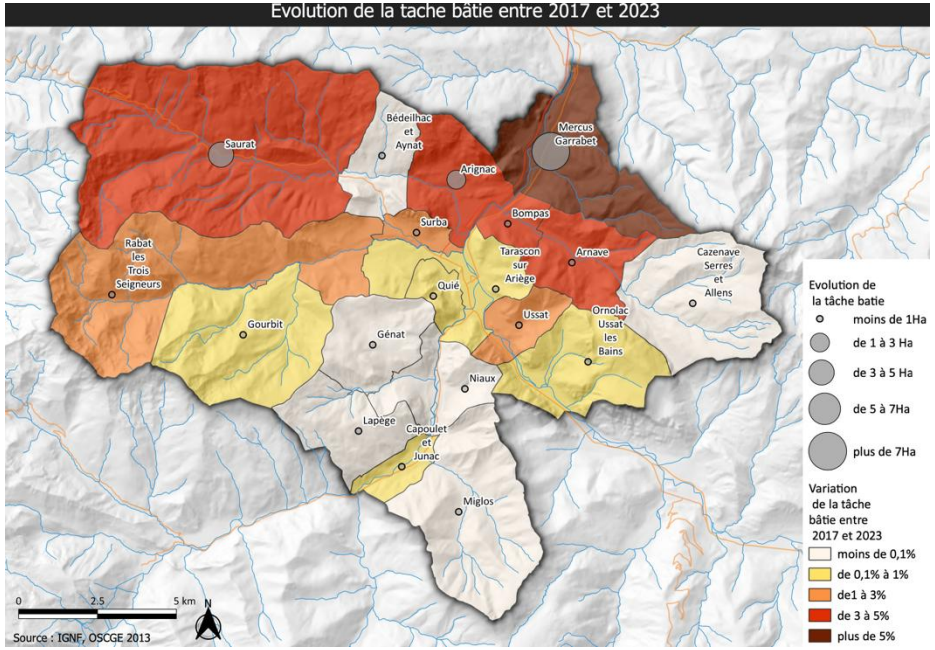
Enfin, elle est complétée par des informations issues de la BD topo :

- Postes de transformation
- Cimetières
- Aires d'accueil des gens du voyage
- Bâtiments d'intérêts et de services publics (administration, enseignement, santé, pénitentiaire, lieux de culte, déchetterie)
- Équipements sportifs : stade, centre équestre, haras, hippodrome, circuit automobile
- Emprise de production d'énergie
- Pépinières agricoles
- Espaces commerciaux, industriels et miniers
- Espaces de loisirs (camping, hébergement, parc de loisirs, parc zoologique, salle de spectacle, sport mécanique, golf, patinoire, piscine)
- Espaces d'équipements techniques d'intérêt collectif et de service public (station d'épuration, de pompage…)

Pour finir, l'enveloppe urbaine brute est calculée à partir de groupes de 10 constructions dans le respect des attendus du SCoT par rapport à la notion de hameau. Cela est affiné ensuite par l'analyse qualitative des formes urbaines et l'intégration des écarts constituant des enveloppes urbaines du fait de leur contexte (morphologie, situation, type de constructions ou d'usages…).

Dans le cadre de la démarche et compte tenu des données disponibles, nous avons effectué ainsi avec les tâches suivantes :

- Itération de la méthode pour le bâti à partir des millésimes 2011-2017 et 2019-2023
- Évaluation de la consommation par comparaison diachronique sur ces mêmes millésimes,
- Mise à jour à partir de la consommation foncière 2021-2024 (cadastre et OCSGE)



Carte d'évolution de la tâche bâtie entre 2017 et 2023 ; Pyrénées Cartographie – 2024

Les résultats d'analyse sont détaillés dans le tableau ci-dessous. Il indique des valeurs de consommation foncière basses, tant par la méthode dite des « enveloppes urbaines » (source de données principales : cadastre) que par la méthode dite « OCSOL SCoT » (source de données principales : OCSGE).

Ainsi il est conclu de cette analyse que la consommation foncière s'établit au maximum à 3,51 ha par an pour la période de référence 2011-2021 (cf. tableau n°2 ci-dessous), ce qui donnerait une valeur de référence pour la période 2022-2031 de 1,75 ha/an (50% de moins).

Ces valeurs et l'objectif de consommation foncière ont été jugés inacceptables pour les élus, dans le cadre d'un PLUiH qui se donne pour ambition de redynamiser le territoire tout en préservant les espaces naturels et l'économie agricole. Cela a été d'autant plus mal vécu que certaines communes affichent une consommation égale à zéro et que la logique de la loi climat résilience est apparue inapplicable en territoire rural comme la CCPT (50% de zéro est égal à zéro). Ajoutons également que la recherche d'autres solutions a été grandement motivée par le poids imposé de certains projets indépendants de la CCPT venant consommer du foncier sur le territoire.

Le COPIl a initié la possibilité de bénéficier de la garantie communale pour faire valoir une consommation foncière plus adaptée au projet territorial. La mutualisation de la garantie communale à l'échelon communautaire a été réalisée par l'intermédiaire d'une CIM le 30 octobre 2024, suivie de délibérations municipales unanimes, entre novembre 2024 et janvier 2025 .

C'est donc à partir de ce « contenant » de 20 ha correspondant à la mutualisation de la garantie communale, que s'est construite la simulation territoriale préalable à la construction du projet, qui lui s'est construit sur la base des enjeux et ambitions constituant le PADD.

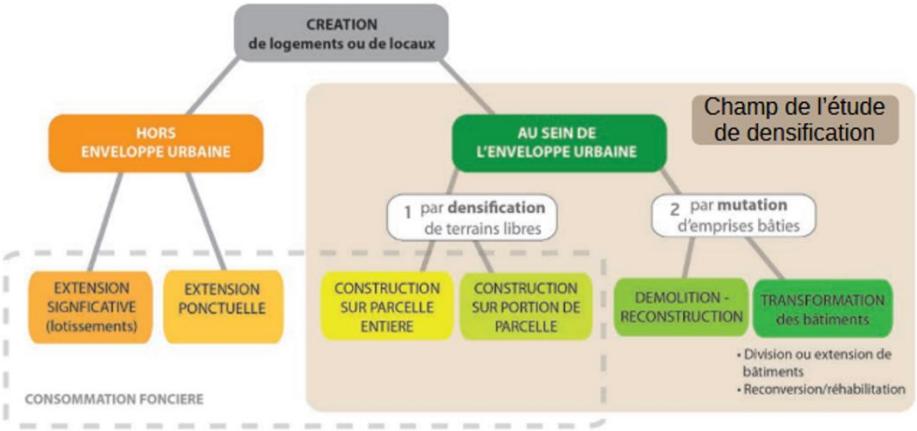
	Méthode des enveloppe urbaine					
	Surface de la tache bâtie en 2017 (ha)	Surface de la tache bâtie en 2023 (ha) avec prise en compte de la renaturation	Surface de la tache bâtie en 2023 (ha) sans prise en compte de la renaturation	Evolution de la surface de la tache bâtie entre 20017 et 2023 (en ha) sans prise en compte de la renaturation	Renaturation	**Conso/ans (période 2017/2023) sans renaturation**
Alliat	11,50	11,50	11,50		0,00	**0,00**
Arignac	71,83	74,01	76,20	2,19	0,01	**0,36**
Arnave	25,03	25,99	26,95	0,96	0,00	**0,16**
Bédeilhac-et-Aynat	20,10	20,06	20,06	0,00	0,04	**0,00**
Bompas	21,23	19,88	20,59	0,71	2,06	**0,12**
Capoulet-et-Junac	23,21	23,24	23,26	0,03	0,00	**0,00**
Cazenave-Serres-et-Allens	10,74	10,75	10,75	0,01	0,00	**0,00**
Génat	6,71	6,71	6,71	0,00	0,00	**0,00**
Gourbit	11,94	12,03	12,12	0,09	0,00	**0,02**
Lapège	6,44	6,43	6,43	0,00	0,02	**0,00**
Mercus-Garrabet	96,95	103,96	111,06	7,10	0,08	**1,18**
Miglos	17,78	17,78	17,78	0,00	0,00	**0,00**
Niaux	23,88	23,56	23,56	0,00	0,33	**0,00**
Ornolac-Ussat-les-Bains	27,32	26,83	26,86	0,03	0,52	**0,01**
Quié	27,75	27,38	27,41	0,04	0,41	**0,01**
Rabat-les-Trois-Seigneurs	40,72	41,07	41,63	0,57	0,21	**0,09**
Saurat	81,24	84,00	87,25	3,25	0,49	**0,54**
Surba	47,45	48,04	48,68	0,64	0,05	**0,11**
Tarascon-sur-Ariège	190,44	186,31	187,10	0,79	4,91	**0,13**
Ussat	34,15	32,40	33,34	0,94	2,69	**0,16**
Total	796,40	801,93	819,27	17,34	11,82	**2,89**

Méthode OCSOL SCOT								
Surface des usages production secondaire/tertiaire/résidentiel en 2011 (ha)	*Surface des usages production secondaire/tertiaire/résidentiel en 2022 (ha)*	*Evolution de la surface (usage) 2011 et 2022 (en ha) sans prise en compte de la renaturation*	*Conso/ans (période 2011/2022) sans artificalisation*	Espace artificialisé 2011	Espace artificalisé 2022	Evolution de la surface artificalisé 2011 et 2022 (en ha) sans prise en compte de la renaturation	Renaturation OCSGE SCOT	**Conso/ans (période 2011/2022) sans renaturation**
11,47356392	*11,47356392*	*0,00*	*0,00*	14,02	14,02			**0,00**
63,66316014	*66,17661312*	*2,51*	*0,23*	75,62	78,70	5,14	1,03	**0,47**
23,87040877	*24,40961327*	*0,54*	*0,05*	27,15	27,83	0,68		**0,06**
19,58418246	*19,89278804*	*0,31*	*0,03*	22,79	23,65	0,86		**0,08**
19,35689948	*20,33633576*	*0,98*	*0,09*	23,85	25,21	1,36		**0,12**
19,40495895	*20,52504301*	*1,12*	*0,10*	23,16	25,07	1,91		**0,17**
11,53570884	*11,96477249*	*0,43*	*0,04*	15,51	16,23	0,72		**0,07**
4,521700927	*4,604534044*	*0,08*	*0,01*	6,66	6,75	0,08		**0,01**
12,07220938	*12,07220938*	*0,00*	*0,00*	12,99	13,01	0,03		**0,00**
3,961012403	*3,961012403*	*0,00*	*0,00*	7,04	7,06	0,02		**0,00**
90,98310748	*95,94111863*	*4,96*	*0,45*	120,98	126,55	5,57		**0,51**
17,36193424	*17,73592002*	*0,37*	*0,03*	22,09	22,60	1,07	0,28	**0,10**
20,91602776	*21,64430051*	*0,73*	*0,07*	26,28	26,72	0,87	0,21	**0,08**
26,88081281	*26,94701385*	*0,07*	*0,01*	32,52	32,59	0,70	0,32	**0,06**
28,66356913	*31,62259566*	*2,96*	*0,27*	28,34	31,57	3,23		**0,29**
37,99607638	*39,43019918*	*1,43*	*0,13*	47,52	50,03	2,71	0,10	**0,25**
95,11177669	*97,55777768*	*2,45*	*0,22*	106,34	110,22	4,26	0,19	**0,39**
40,29765005	*41,65925815*	*1,36*	*0,12*	42,43	44,10	1,67		**0,15**
162,046631	*162,226138*	*0,18*	*0,02*	191,13	194,47	6,62	1,64	**0,60**
34,30580558	*35,56059792*	*1,25*	*0,11*	37,12	38,26	1,14		**0,10**
744,01	*765,74*	*21,73*	*1,98*	883,53	914,64	38,64	3,76	**3,51**

Méthodologie d'analyse des potentiels de densification

Le potentiel de densification est calculé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine issue du calcul géomatique précédent et vérifié à partir des zones urbaines et/ou à urbaniser d'un document d'urbanisme.

La méthode tient compte, selon la donnée disponible, de la méthode schématique envoyée par la DDT en début de démarche. Certains éléments ne peuvent être connus dans le cadre d'un territoire aussi vaste, ou relèvent d'une prospective peu pertinente, comme la distinction entre construction sur parcelle et sur portion de parcelle. En fin de simulation nous appliquons des coefficients de rétention foncière adaptés aux différentes typologies.



Dans un premier temps, les espaces vides ou dents creuses, matérialisés par l'enveloppe urbaine (espace hors enveloppe urbaine) sont extraits et identifiés comme espaces vides intra-urbain dès lors que leur surface est inférieure à 5m².

Dans un second temps, les parcelles cadastrales sont agrégées à partir des données de la matrice cadastrale afin d'identifier les unités foncières. Ces entités sont ensuite découpées à partir des données issues de la BD TOPO, BD ALTI et du cadastre afin d'éliminer les espaces considérés comme ne pouvant être densifiés :

- Pentes supérieures à 30%
- Postes de transformation
- Cimetières
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Bâtiments d'intérêt et de services publics (administration, enseignement, santé, pénitentiaire, lieu de culte, déchetterie)
- Équipements sportifs : stade, centre équestre, haras, hippodrome, circuit automobile
- Emprise de production d'énergie
- Pépinière agricole
- Espace commercial, industriel et minier
- Espace de loisirs (camping, hébergement, parc de loisirs, parc zoologique, salle de spectacle, sport mécanique, golf, patinoire, piscine)
- Espace d'équipement technique (station d'épuration de pompage, …)
- Emprise de 10m (OR 1.2.3 DOO SCoT VA) de part et d'autre d'un cours d'eau permanent
- Emprise de 10m autour des bâtiments et des piscines cadastrées dont la surface est supérieure à 25m².
-

Calcul du potentiel de densification

Etape 1 – identification des contraintes empêchant la densification

Contraintes retenues :

- **Lignes électriques** moyennes et hautes tensions – 10m de part et d'autre
- **Pentes** supérieures à 30%
- Périmètre de 50m autour des **exploitations agricoles**
- Les zones d'interdictions et d'interdictions strictes des **PPRn** (zones rouges)
- Les **espaces non bâtis** déjà occupés :
  - Cimetières,
  - Terrains de sport,
  - Parkings,
  - Jardins publics,
  - Campings, aire de Camping Car.

Dans un troisième temps, une analyse morphologique (seuil de 5m) des espaces libres des unités foncières restantes est opérée afin d'éliminer les emprises trop étroites ou ayant des formes ne permettant pas de libérer un espace suffisant pour l'implantation d'un bâtiment dont le côté le plus court est inférieur à 10m.

Calcul du potentiel de densification

Etape 2 – identification des espaces libres à l'intérieur des UF bâties

Règles de calcul :

- On applique une emprise de 15m autour des bâtiments au sein de l'unité foncière considéré comme non densifiable
- On retient la partie densifiable de l'unité foncière en négatif

Enfin, les zones restantes sont ensuite classifiées dès lors que leur surface est supérieure à 500m² :

- Parcelle vide : l'unité foncière servant d'assiette au secteur identifié ne possède pas de bâtiment cadastré
- Jardin urbanisable : l'unité foncière servant d'assiette au secteur identifié possède une ou plusieurs parcelles cadastrées
- Mutualisation entre voisin : la somme des secteurs voisins et jointifs est supérieure à 500m²

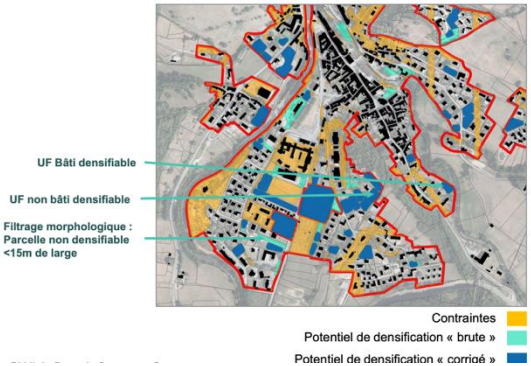
Afin d'identifier le potentiel de mobilisation en densification, les zones classifiées sont ensuite croisées avec le réseau routier. Si ces dernières sont à moins de 5m du réseau routier, les zones sont considérées comme non enclavées. Dans le cas contraire elles sont considérées comme enclavées.

Calcul du potentiel de densification

Etape 3 – identification du potentiel de densification brut

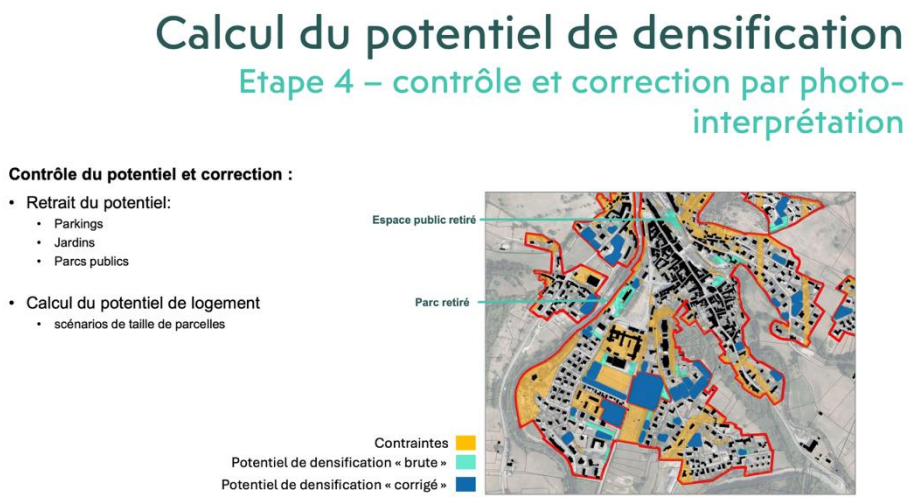
Règles de calcul :

- On applique une emprise de 15m autour des bâtiments au sein de l'unité foncière considéré comme non densifiable
- On retient la partie densifiable de l'unité foncière en négatif



Pour finir une analyse des photographies aériennes les plus récentes (mai 2024) a permis de vérifier les limites des enveloppes urbaines déterminées par géomatique, ainsi que de préciser la nature des espaces

de potentiels de densification. Ce travail fastidieux a donné lieu à peu de retouches et donc a permis de fiabiliser la méthode géomatique.



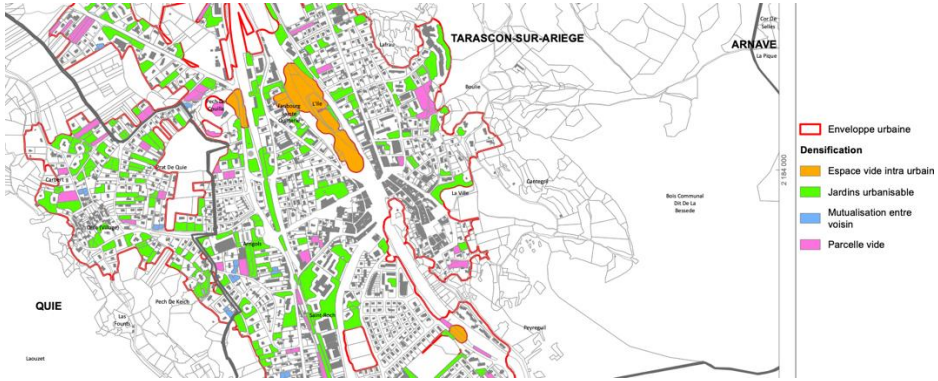
Ce travail permet aussi de repérer les éventuelles zones de densification qui peuvent compter en consommation foncière, car étant sur des zones agricoles ou naturelles effectives au sein des enveloppes urbaines identifiées.

A l'issue de ce travail de détermination du potentiel de densification brut, des ateliers de travails organisés à partir de novembre 2024 avec les élus ont permis de vérifier la pertinence de la densification au sein des enveloppes urbaines, et surtout de caler les potentiels de densification dans les limites du projet urbain de production de logements.

Des critères techniques et qualitatifs ont été pris en compte pour cela, dans le respect de la mesure 2.2.2 du DOO du SCoT VA :

- Contraintes liées au relief et à la topographie, aux risques naturels
- Capacités des réseaux et voiries
- Construction d'un cadre de vie qualitatif et respectueux des enjeux paysagers et environnementaux

Cela a amené à ne pas retenir certains potentiels, pour préserver des espaces de respiration ou des covisibilités par exemple.



Extrait de l'atlas des potentiels de densification – Pyrénées Cartographie – février 2023

Méthodologie d'analyse des potentiels de densification consommant des ENAF en zone U

Pour mesurer la consommation foncière en zone U, la méthodologie suivante a été appliquée.

1. Tout d'abord un travail géomatique a été mené pour identifier les secteurs non bâtis au sein des enveloppes urbaines.
2. Une seconde étape a été réalisée pour ne conserver que les secteurs en zone U étant donné que les enveloppes urbaines et le périmètre des zones U ne sont pas identiques.
3. Par la suite des critères supplémentaires ont été ajoutés

Concrètement et de façon illustrée, la méthode se déroule ainsi :

Surface minimale : le travail géomatique a permis d'identifier des secteurs de toutes tailles, inférieurs parfois à 1m². Une surface minimale de 500m² a été arbitrée ; en dessous de ce seuil les secteurs correspondent à des « reliquats » d'espaces issus du travail géomatique. Ce sont toujours soit des « reliquats » purement géomatique, des voix d'accès existantes, des fonds de jardin, des bandes ou des délaissés le long des voiries ou des parcelles, des espaces de stationnement, des espaces publics… De plus, en dessous de 500m², l'intérêt agricole est systématiquement limité.

Reliquat du découpage géomatique

Voie d'accès et stationnement existant

Jardin déjà urbanisés avec des piscines

Voie d'accès

Enjeux agricole ou naturel : une fois le seuil de 500m² établi, sont ensuite retenus :

- les secteurs déclarés à la PAC ou avec des enjeux agricoles relevés par le bureau d'étude Rural Concept (cf note de détermination des enjeux agricoles en page 45 du présent rapport),
- les secteurs identifiés par SIRE Conseil comme enjeu environnemental au titre des 3 atlas d'occupation des sols, de TVB ou d'enjeux environnementaux réalisés pour l'EIE.

Cela permet ainsi de confirmer et de bien déterminer les secteurs relevant de la consommation effective d'ENAF.

Cas de certains secteurs en Zone Uh : les dents creuses en zones Uh (hameaux) ne sont pas comptabilisées car les constructions, hors annexes et extensions, sont interdites, ces secteurs ne seront donc jamais urbanisés et correspondent quasi-systématiquement à des espaces de respiration (trouées paysagères) ou d'usage commun (type couderc ou airial) confortant la valeur patrimoniale du hameau.

Pour finir, une analyse photo-aérienne secteur par secteur est réalisée pour arbitrer de la consommation foncière effective ou non, à partir du géoportail, millésime 2022 et de Google Earth, millésime 2024. Les espaces suivants, qualifiés par l'analyse photo-interprétative, ne sont pas pris en compte :

- Espaces publics et équipements sportifs
- Jardins urbanisés : voie d'accès, piscine, parking …
- Équipement routier et ferroviaire
- Jardins d'agréments participant au fonctionnement urbain

Exemples de secteurs non comptabilisés pour la consommation foncière

Ainsi ce sont 60 secteurs qui ont été identifiés, pour une superficie totale de 7,66 ha.

Prise en compte d'un taux de rétention foncière

Le taux de rétention foncière moyenne communément admis sur le territoire du SCoT VA est de 30%. Nous proposons de préciser ce taux en zone U, car la rétention foncière constatée y est beaucoup plus forte en secteur rural non tendu. Des taux de 80 à 100% y sont observés habituellement sur les mêmes types de territoires. Pour conforter notre expérience, nous avons analysé les PLU des communes de Arnave, Gourbit, Saurat, en identifiant dans les zones U existantes les permis de construire délivrés pour construction neuves depuis 2015. Il apparait que :

- Pour Arignac, 5 PCMI ont été délivrés entre 2015 et 2025, pour un total de 4 226 m^2 de terrains d'assiette, sur 4,22 ha constructibles en zone U du village, soit 90% de rétention foncière sur les dix dernières années en zone Ua et Ub du village.
- Pour Arnave, 2 PC ont été délivrés en 10 ans, pour un total de 1 406 m^2 de terrains d'assiette, sur 14 736 m^2 constructibles en zone U, soit 89,5% de rétention foncière.

- Pour Gourbit, 2 PC ont été délivrés pour un total de terrains d'assiette de 1 112 m^2, sur 8 345 m^2 urbanisables dans cette même zone. Cela représente donc un taux de rétention foncière sur 10 ans de 87%.
- Pour Saurat, 10 PC délivrés comptabilisant 0,505 ha de terrains d'assiette sur 3,59 ha de terrains urbanisables en zone U du PLU, soit 86% de rétention foncière.
- Pour Tarascon-sur-Ariège, 10 PC pour constructions neuves ont été déposés sur les 10 dernières années pour un total de 1,172 ha de terrains d'assiette, sur 5,4 ha urbanisables en zone U soit 78,7% de rétention foncière depuis 2015.

Ainsi la moyenne de ces rétentions constatées est de 85,3%. Cela donne une bon ordre de grandeur de la réalité de la rétention sur la CCPT, dans des secteurs denses de villages, où les propriétaires ne veulent pas forcément de voisins sous leur fenêtre, et où les candidats à l'installation ne cherchent pas majoritairement ce type de parcelle petite et enganée à la campagne. Néanmoins afin appliquer l'ambition du PLUiH d'atteindre une densification majoritaire, nous proposons de prendre le taux de 47%, qui représente une valeur raisonnable entre nombre de logements ambitionnés en zone U du PLUiH et densité recherchée, afin d'établir une valeur finale de la superficie intra-urbaine comptabilisée en ENAF.

Cette valeur finale est donc de 4,06 ha de superficie intra-urbaine comptabilisée en consommation ENAF pour la période de projet.

5. Répartition communale de la consommation foncière et de la production de logements

Rappelons que cette simulation territoriale est une base de travail, un guide pour les élus et les techniciens, permettant de respecter des règles de transparence et d'équité au sein de la collectivité.

Elle se base sur des données statistiques enrichies de données empiriques et de retour d'expérience. Par exemple l'évaluation du taux de rétention foncière bénéficie de données constatées comme le taux de rétention effectif des PLU du territoire après plusieurs années d'application. Il est aussi étayé par les taux de rétention constatés sur des territoires ruraux ayant des caractéristiques similaires. Avec ces deux sources, force est de constater que la rétention foncière s'établit entre 80 et 100 % dans les zones U d'un territoire rural.

Cette simulation territoriale a été, tout au long de la démarche, mise à l'épreuve et confrontée aux projets et volontés des élus.

Répartition de la production de logements

La répartition de la production totale de logements proposée dans la simulation initiale se base sur la répartition de l'accueil de population proposé par le SCoT Vallée de l'Ariège. Il propose la répartition suivante pour accueillir 600 habitants :

- Prioriser l'installation sur les pôles majeurs Tarascon-sur-Ariège : 150 habitants
- Puis privilégier les pôles d'équilibre : Mercus-Garrabet : 100 habitants
- Ensuite, favoriser les communs satellites : Arignac 50 habitants et Quié 50 habitants
- Enfin, répartir la population restante entre les communes du maillage villageoise, sans déséquilibrer l'encrage des pôles et communs

satellites : rabat-les-Trois-Seigneurs : 40 habitants ; Saurat : 40 habitants ; Surba :40 habitants ; reste 130 habitants à repartir sur les 13 communes restantes.

Cette répartition est conservée et déclinée pour la production de 483 logements. On obtient ainsi :

- Tarascon-sur-Ariège : 121 logements
- Mercus-Garrabet : 80 logements
- Arnave et Quié : 40 logements chacune
- Les communes du maillage villageois se répartissent 202 logements en fonction du poids démographique (2020)

Appréciation de la consommation foncière et de la production de logements dans le cadre de la simulation territoriale préalable

La méthode de calcul de la consommation à partir de la répartition de logements entre densification et extension est la suivante :

	Taux pris en compte[1]	Superficie prise en compte[2]	Consommation totale
Réhabilitation	0%	/	= (nbr de logements en densification x 0.15 x 700) + (nbr de logements en extension x 700)
Densification	15%	700 m²	
Extension	100%	1000 m²	

La production de logements est répartie en 3 grandes catégories (réhabilitation, densification et extension), pour lesquelles le PLUiH doit fixer des objectifs quantitatifs.

En ligne 1, la production de logement par ***réhabilitation*** est la création d'un logement à partir d'un bâti existant. On relève deux types de réhabilitation :

- La **rénovation** : sortir de la vacance un bâtiment qui avait déjà une fonction de logement
- Le **changement de destination** : modifier la fonction d'un bâtiment existant (exemple : transformation d'une grange en habitation). Le changement de destination n'est pas de la destruction et reconstruction au même endroit.

La production de logements par réhabilitation est le moyen le plus vertueux car non consommateur de foncier. Cependant, elle est limitée, contrainte par le nombre de bâtiments pouvant changer de destination et de logements vacants pouvant être reconquis.

Pour la ***densification*** (ligne 2 du tableau ci-dessus), le taux de 15% pris en compte pour calculer une consommation de surfaces agricoles ou naturelles au sein des enveloppes urbaines, a été déterminé de façon empirique en se basant sur des retours d'expérience de territoires ruraux. Il correspond à la part de dents creuses, au sein des enveloppes urbaines, qui consomment des ENAF. Cette valeur de départ, appliquée

[1] Les taux pris en compte correspondent à l'estimation du nombre de logements, par catégorie, qui va consommer du foncier naturel, agricole ou forestier

[2] Les superficies prises en compte correspondent à la surface d'espace naturel, agricole ou forestier moyenne que la construction consommera. Elles permettent de répondre aux attendus de la loi climat-résilience et à une densité de logements à l'hectare pertinente

à priori, permet de caler la simulation mais a toujours été communiquée auprès des élus du COPIL comme une valeur plancher. Elle fait l'objet d'une mise à jour à l'issue de la démarche, mise à jour expliquée ci-dessus (pp 29 à 31).

En ligne 2, la production de logements par densification est la réalisation de nouveaux bâtiments à destination de logements dans l'enveloppe urbaine. Plusieurs cas sont possibles :

- Construire dans une dent creuse, un espace non bâti au sein d'une enveloppe urbaine (souvent un seul propriétaire foncier)
- Valoriser les potentiels de restructuration (mutualisation de parcelles, division parcellaire)

Bien qu'étant située au sein de l'enveloppe urbaine, la densification peut être, en fonction des configurations, comptabilisée comme de la consommation foncière (si les parcelles envisagées sont encore agricoles par exemple). C'est une exigence de l'État que d'évaluer dans le PLUiH cette part de densification qui peut représenter de la rétention foncière.

En ligne 3, la production de logements par ***extension*** consiste à construire de nouveaux bâtiments à destination de logements en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Sur ces zones à urbaniser (AU), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées pour préciser les conditions d'équipement, d'aménagement, de densité et de phasage.

Cette dernière catégorie d'urbanisation est forcément consommatrice d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF), puisque l'extension se fait toujours sur des espaces qui sont par définition pas encore urbanisés. Il est important que le choix de ces espaces se fassent avec le minimum d'impact sur les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, et qu'ils produisent un cadre de vie cohérent avec le PADD.

Le PLUi-H affiche des ambitions de densification et de réhabilitation permettant de valoriser le bâti existant, d'augmenter la densification et de modérer la consommation foncière.

Réinvestissement	Densification	54 %
	Réhabilitation	21 %
Extension	Extension	25%

Cette répartition répond à l'orientation du SCoT Vallée de l'Ariège (OR 2.2.2) « favoriser la densification des espaces urbanisés » en projetant 75% de la production de logements en réinvestissement (extension + réhabilitation).

Le tableau, ci-après, affiche la distribution par commune de la production de logements, sa répartition entre réhabilitation, densification et extension, et la consommation foncière qui en découle.

Au préalable, une analyse des besoins en foncier pour l'économie a été réalisée, l'estimant à 3 ha compte tenu des emplacements disponibles dans la zone d'activité de Pratlong (cf. page suivante zoom « foncier économique »).

Cette simulation, qui servira par la suite de tableau de bord et sera confrontée aux contraintes locales et aux différents projets du territoire, affiche :

- 483 logements dont
    - 101 en réhabilitation
    - 261 en densification (consommant pour 15% d'entre eux 700m² par logements)
    - 121 en extension (consommant chacun 1000m²)
- 14.7 ha de consommation foncière à destination de l'habitat en densification et en extension

Pour sensibiliser sur cette simulation, des séances de travail sur cartes et par commune ont eu lieu afin de confirmer et d'ajuster les potentiels de densification et de valider les enveloppes urbaines.

Ainsi cette mise en miroir permet de confronter la modélisation vertueuse et virtuelle, au principe de réalité d'opérationnalité. L'harmonisation des deux est la base du projet.

Zoom : évaluation du foncier économique au 1er février 2025

Gisements existants en zone U, viabilisé et équipé :

→ZAE PRAT LONG : 16 lots = 55 000 m² environ, rythme 2 constructions /an dont 6 réservés avec projets engagés (PC en cours ou déposé). Potentiel densification : redécoupage = 2 parcelles supplémentaires soit 18 lots restants + densification pour agrandissements bâtiments existants.

Potentiel foncier ok pour 3-5 ans compte tenu des ambitions de la stratégie économique comunnautaire.

→PROJET HOTEL ENTREPRISES = 4500m² bâtis + 1 500 à 2 500 m² constructible

→NB : à ce jour les constructions à venir sur Prat Long sont réalisées par des entreprises du territoire qui vont libérer du bâti : Hélisa (bâtiments libérés = 1500 m²) Lieures (bâtiments libérés = 2000 à 2500m²)

→Hôtel entreprises Halle SNCF = 600 m² bâti + terrain = 3 à 5 lots

Nouveau foncier économique identifié, en continuité de l'existant (avec ordre de priorité tenant compte de la stratégie économique communautaire et de la pertinence foncière) :

Priorité 1 : environ 16 000 m²

- EXTENSION FOURNIÉ = 16 000 m², propriétaire vendeur, terrains plats, accès existant
- EXTENSION PRAT LONG = 16 000 m², terrain plat et proche d'infrastructures, mais enjeu agricole fort et sensibilité environnementale

Priorité 2 : environ 28 000 m²

- SAOU = 1 à 2 parcelles exploitables (sur zone déjà desservie par la voirie STEP, parcelle mitoyenne = 3 100 m²)
- SERRÉ : terrain acquis par CCPT environ 10 000 m² mais enclavés
- Terrains CCPT initialement prévus pour accès Prat Long à la 2x2 voie (idéal hôtel, aire covoiturage ?) = 5 150 m²

NB : c'est au final l'extension Fournié qui sera retenue en extension constructible pour le projet, compte tenu des enjeux sur les autres secteurs.

	Production de logements				Consommation foncière	
	Production totale de logement (en unités)	Nombre de logements en réhabilitation	Nombre de logements en densification	Nombre de logements en extension	Pour l'habitat	Pour l'habitat
	soit 100%	*soit 21%*	*soit 54%*	*soit 25%*	**m2**	**ha**
Alliat	4	1	2	1	1210	0,12
Arignac	40	8	22	10	12310	1,23
Arnave	14	3	8	3	3840	0,38
Bédeilhac-et-Aynat	12	3	6	3	3630	0,36
Bompas	12	3	6	3	3630	0,36
Capoulet-et-Junac	12	3	6	3	3630	0,36
Cazenave-Serres-et-Allens	4	1	2	1	1210	0,12
Génat	1	0	1	0	105	0,01
Gourbit	5	1	3	1	1315	0,13
Lapège	1	0	1	0	105	0,01
Mercus-Garrabet	80	17	43	20	24515	2,45
Miglos	7	1	4	2	2420	0,24
Niaux	10	2	5	3	3525	0,35
Ornolac-Ussat-les-Bains	16	3	9	4	4945	0,49
Quié	40	8	22	10	12310	1,23
Rabat-les-Trois-Seigneurs	23	5	12	6	7260	0,73
Saurat	41	9	22	10	12310	1,23
Surba	20	4	11	5	6155	0,62
Tarascon-sur-Ariège	121	25	65	30	36825	3,68
Ussat	20	4	11	5	6155	0,62
CCPT	**483**	**101**	**261**	**121**	**147405**	**14,74**

Simulation territoriale servant de guide de travail

6. Application de la simulation territoriale de répartition de la consommation foncière et des logements tout au long du projet

Cette simulation territoriale, réalisée en début de démarche (tableau en fin de partie), a servi de tableau de bord, permettant à la fois de piloter et d'encadrer la construction du projet territorial et l'élaboration des outils du PLUiH. Cette simulation s'est principalement axée sur la consommation foncière destinée à l'habitat.

Le PADD résume cette simulation par des objectifs chiffrés :

- 20 ha de consommation foncière pour le territoire sur la période du projet de PLUi-H
- 480 nouveaux logements à produire entre résidences principales et résidences secondaires répartis ainsi :
    - 380 logements et certains hébergements,
    - 100 logements à remobiliser sur le bâti existant.
- Maintenir un taux de 33% de résidences secondaires
- Répartir l'accueil de 300 nouveaux habitants en priorisant le pôle majeur (25%), puis le pôle d'équilibre (17%), les communes satellites (17%) et enfin répartir 41% sur les communes du maillage villageois.

Le zonage, établi lors d'ateliers réalisés entre octobre 2024 et janvier 2026 a permis de traduire cette simulation de la façon la plus respectueuse possible. Les communes ont été accompagnées pour dessiner le règlement graphique en essayant de tendre vers cette simulation territoriale validée par l'ensemble des élus.

Le tableau ci-après confronte la simulation territoriale et la consommation foncière du projet de PLUiH pour l'habitat.

En m²	Zones AU habitat	Consommation foncière en zone U	Consommation foncière pour l'habitat	Simulation territoriale initiale	Dépassement
Alliat	0	576	576	1210	V
Arignac	12153	5435	17588	12310	V
Arnave	4422	3054	7476	3840	X
Bédeilhac-et-Aynat	0	0	0	3630	V
Bompas	5253	1712	6965	3630	X
Capoulet-et-Junac	0	0	0	3630	V
Cazenave-Serres-et-Allens	2909	320	3229	1210	X
Génat	0	1107	1107	105	X
Gourbit	4437	0	4437	1315	X
Lapège	0	0	0	105	V
Mercus-Garrabet	22684	10120	32804	24515	X
Miglos	9464	665	10129	2420	X
Niaux	1436	1595	3031	3525	V
Ornolac-Ussat-les-Bains	26825	3028	29853	4945	X
Quié	8084	1660	9744	12310	V
Rabat-les-Trois-Seigneurs	2035	2543	4578	7260	V
Saurat	0	1840	1840	12310	V
Surba	2657	5187	7844	6155	X
Tarascon-sur-Ariège	26708	0	26708	36825	V
Ussat	5812	1760	7572	6155	X
TOTAUX	**134879**	**40604**	**175482,83**	**147405**	X

La consommation foncière destinée à l'habitat à l'échelle communautaire est de 17.5 ha : somme des zones AU habitat et de la consommation foncière en zone U, ce dernier tenant compte d'un coefficient de rétention foncière (méthodologie expliquée

précédemment). Ce chiffre est supérieur à la simulation territoriale initiale, cela s'explique par plusieurs points :

- Tout d'abord l'objectif total de logements est inchangé soit 483 logements, répondant à l'accueil démographique et au desserrement des ménages
- En extension, le nombre de logements était initialement estimé à 121 unités avec 1000m² de superficie. Le projet affiche désormais 184 logements en extension, encadrés par des OAP, pour 13.49 ha, soit 730m² pour un logement, dans le respect des attendus du SCoT.

  Le PLUi-H projette donc une densité plus importante qu'initialement prévu, tout en respectant le caractère rural et le cadre de vie dans ces futures zones d'habitat.
- En densification, le nombre de logements était de 261 logements pour un total de 2.7 ha de consommation foncière. Le PLUi-H affiche aujourd'hui une consommation foncière de 4.02 ha soit 37% de plus qu'initialement prévu. Cela s'explique car, dans la plaine, les terres agricoles et les zones urbaines sont imbriquées, se partageant l'espace en fond de vallée. Cet entrelacement implique qu'un bon nombre de dents creuses, même de taille modeste, correspondent à une terre agricole.
- Les élus à plusieurs reprises ont également fait part de la rétention foncière à laquelle ils étaient régulièrement confrontés (cf expertise sur 5 communes faite plu haut). Cela couplé à l'analyse des PLU existants et aux retours d'expériences sur d'autres territoires ruraux. Le taux de rétention établi à 47% est donc réaliste : il est en-dessous de la valeur constatée (entre 80 et 90%) mais laisse des possibilités aux communes afin d'accueillir de la densification et répondre aux attendus des textes et documents cadres en vigueur.

Remarquons toutefois que les communes, prises individuellement, ont fait l'effort de tendre au maximum vers la simulation territoriale, les dépassements communaux ne sont pas très importants. Le cas d'Ornolac-Ussat-les-Bains est très spécifique. En effet, le projet des thermes est comptabilisé dans l'habitat bien que le projet prévoie principalement de produire des hébergements pour les curistes. Cet aménagement d'envergure est une opportunité pour le développement économique et touristique du territoire.

Enfin, notons que la consommation foncière destinée à l'économie est de 1.6 ha soit presque 50% de moins que l'estimation initiale, étant donné que seul le site de Fournié fait l'objet d'une zone AUx ouverte. La collectivité mise sur la densification au sein des ZAE existante et la mobilisation de friches. L'identification des sites de friches industrielles ou urbaines devra être réalisée ultérieurement, durant l'application du PLUiH, lorsque les enjeux fonciers seront précisés.

Le total de la consommation foncière reste inférieur à l'objectif de 20ha établi dans le PADD.

Le POA prolonge ce travail de la simulation territoriale et du travail des OAP en traduisant un programme plus précis. En respectant le SCoT approuvé récemment, il en conserve les grandes lignes d'accueil avec une répartition des futurs habitants en fonction de l'armature territoriale de :

25% sur le pôle majeur de Tarascon-sur-Ariège

17% sur le pôle d'équilibre de Mercus-Garrabet

17% sur les communes satellites de arignac et Quié

41% répartis sur les communes du maillage villageois`

LE CADRE DONNE PAR LE SCOT DE LA VALLEE DE L'ARIEGE :
LES CHIFFRES POUR LA CC DU PAYS DE TARASCON
À l'horizon 2045

+ 600 habitants

+ 510 logements (en réhabilitation et neuf)

Mobiliser le bâti existant à hauteur de 20% de la satisfaction des besoins en logement

Stabiliser la vacance à 8% du parc de logement

Produire des logements sociaux
⇨ à hauteur de 20% des nouveaux logements pour les communes de plus de 1 000 habitants
⇨ à hauteur de 15% des nouveaux logements pour les pôles d'équilibre et les communes satellites

Il décline notamment :

- 4 grandes orientations : « accueillir », « rénover », « mieux vivre ensemble », « piloter » ; et 13 fiches actions.
- Un objectif ambitieux de production de résidences principales de 283 dans le PLUiH et 170 dans le POA (6 ans), dont 56 en location, et 21 en conventionné (POA), garanti notamment par l'application de la servitude de résidences principales issue de la loi récente 2024-1039 de novembre 2024 dite « loi Le Meur ».
- Des objectifs chiffrés pour lutter contre la vacance : 36 résidences principales dans le bâti existant (POA à 6 ans), dont 13 sur la commune de Tarascon-sur-Ariège.
- Des objectifs chiffrés par commune et par typologie de logements en fonction de la période (PLUi-H et POA)

Partie 2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

Crédit photo : David Maury

I. LA CONSTRUCTION DE LA STRATEGIE

1. Définition de l'intérêt général

L'étape première d'élaboration du PLUiH a été de préciser la notion d'intérêt général et de le construire tout au long des étapes de la démarche. En travaillant ainsi les élus de la CCPT ont œuvré pour le bien commun, défini non par la somme ou l'amalgame d'intérêts isolés, mais bien par la construction d'un intérêt commun transcendant les échelons territoriaux et proposant un projet politique fédérateur.

Cet intérêt général a été formalisé par des notions dynamiques qui ont porté le travail :

- Définition de l'identité rurale propre au territoire
- Production d'un cadre de vie respectueux et inclusif
- Préservation des ressources et valorisation du patrimoine
- Résilience et lutte contre le changement climatique

Ainsi trois éléments de langage pédagogiques ont permis de construire l'intérêt général du PLUiH en transversalité :

- Cadre de vie, pour aborder conjointement les notions d'habitat, d'usages, de fonctionnements, de citoyenneté et de biens communs aux humains comme aux non-humains.
- Ressources-patrimoines, pour dépasser l'économie d'exploitation et mettre en avant l'économie raisonnée, la préservation et la transmission devenant prioritaires
- Transitions-changement climatique, pour ne pas subir les phénomènes et les évolutions qui sont à l'œuvre et mettre en œuvre un projet prenant en compte les « 3A » : atténuation/accommodation/adaptation.

Le PADD est donc en premier lieu justifié par un travail liminaire, quasi ontologique, de façon de penser le projet, en privilégiant une approche conciliante et solidaire des fonctionnements humains et non humains sur l'espace de la CCPT, dans la recherche permanente de l'intérêt général du territoire.

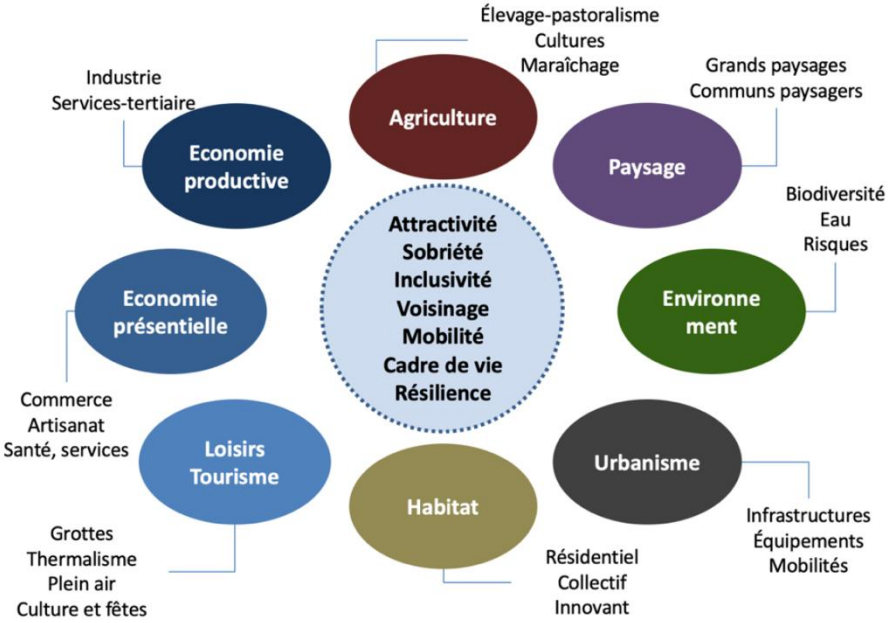
2. Justification de la stratégie

Les deux pistes de réflexion prises par les élus de la CCPT pour définir une stratégie reposent sur la structure du territoire et son fonctionnement, cela afin de déterminer une identité rurale et de l'inscrire dans une prospective répondant aux enjeux.

De février 2023 à janvier2026, 41 ateliers et réunions ont permis aux élus, aux personnes publiques et au public de connaître et travailler les éléments du projet.

La stratégie du PADD est donc de bien connaître les atouts et aménités du territoire pour les valoriser, les préserver ou les restaurer, cela en gardant toujours en priorité la conciliation des espaces et des usages, par un travail concret d'identification et d'encadrement par les outils du PLUiH.

Les notions mises en avant pour construire le projet et le justifiant sont les suivantes : attractivité, sobriété, inclusivité, bon voisinage, mobilité, ouverture, respect, résilience



C'est par ces éléments de langage simples et compréhensibles, illustrés et mis en synergie par cette matrice ci-dessus, que les arbitrages ont été clairement réfléchis et formalisés, pour définir l'intérêt général, la stratégie et les orientations du PADD.

II. JUSTIFICATION DE L'AXE « HABITER » : HABITER ET PRESERVER LES ESPACES

1. Valoriser le commun paysager et partager les grands paysages

L'identité rurale du territoire s'est trouvée en premier lieu dans la dimension paysagère. C'est ainsi que les élus, au cours de balades paysages et autres ateliers, ont souhaité définir cette identité, en consacrant l'idée d'habiter les paysages, et en les ré-enchantant par des valeurs paysagères partagées et respectées dans le cadre du projet. L'OAP « paysages-biodiversité-bâti » est le principal outil d'application de cette ambition. La notion de valorisation convoque les actions de protection, de préservation, d'attractivité, de développement aussi, dans le respect des critères paysagers définis précisément dans le PADD. Ce travail peut se faire à toutes les échelles, que ce soit pour préserver une coupure d'urbanisation ou pour permettre la restauration d'un bâtiment d'estive.

L'extrait ci-dessous détaille les critères paysagers travaillés avec les élus lors des ateliers réalisés entre juillet 2023 et février 2024.

Ces critères ont servi de trame de travail pour l'OAP thématique « paysage-biodiversité-bâti », ainsi que pour les autres outils du PLUiH. On peut constater que les différentes échelles (du grand paysage aux communs paysagers) sont traitées, de même que les différentes ambiances paysagères recensées sur le territoire.

Cette dernière approche sous forme d'ambiances paysagères concrètes permet de réaliser un véritable urbanisme de projet notamment grâce

à l'outil OAP qui édicte des mesures sous forme de principes plus que des règles conformes parfois détachées d'un contexte particulier.

Coupures paysagères (ou d'urbanisation) :
- Ouverture vers les grands paysages
- Continuités agricoles et écologiques
- Approche sur les silhouettes urbaines des villages et hameaux

Pour continuer à lire l'identité du territoire, le respect des coupures paysagères est primordial. Les bandes de contact entre espaces différents sont les plus sensibles à l'urbanisation

Imbrications paysagères :
- Jardins urbains et espaces publics
- Parcelles agricoles cultivées, pâturées ou en prairies
- Ouvertures visuelles vers les grands paysages (du proche au lointain)
- Ensembles bâtis constitutifs du patrimoine bâti pastoral dans les villages, sur les coteaux et les estives

Ces petits espaces agricoles, jardinés, boisés, de bords de cours d'eau ou dans les villages et hameaux valorisent le cadre de vie et le bien-être des habitants

Lisières paysagères :
- Transitions entre espaces agricoles et urbanisés
- Zones tampons et lisières végétales riveraines des cours d'eau à reconstruire et préserver
- Réseaux de haies et de boisements formant continuité écologique
- Maillage des chemins ruraux reliant les hameaux et les parcelles

Ces interfaces réunissent, tout en les distinguant, les espaces habités des villes, villages et hameaux. Ce sont des communs paysagers à respecter car ils établissent des relations intimes et qualitatives entre les populations et leurs lieux de vie

Motifs paysagers :
- Boisements, ripisylves et arbres en lien avec l'agriculture (fruitiers, frênes, saules, noisetiers…)
- Jeu des parcelles et de leurs haies, murets les encadrant ou les soutenant
- Vergers et jardins potagers au sein ou en bordure des villages et hameaux
- Petit patrimoine des lavoirs, puits, fontaines, bordes, orris…
- Formes et silhouettes urbaines et industrielles ponctuant les paysages de vallées

Ces motifs sont ceux qui composent l'identité rurale perçue implicitement. La valeur culturelle et historique est forte, et témoigne de l'équilibre des différents fonctionnements de la société

Cette première orientation est donc pleinement justifiée par un travail soigné d'intérêt général, et structure tout le PLUiH en rejaillissant sur les outils et en encadrant par des principes et des mesures fortes tout projet en tout point du territoire, puisque cette OAP thématique s'applique sur l'intégralité de la CCPT.

2. Assurer la préservation et la valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La deuxième orientation du PADD a fait l'objet d'un travail de diagnostic particulièrement poussé, tant dans l'identification et la délimitation des espaces que dans l'analyse et la définition des usages de ces espaces.

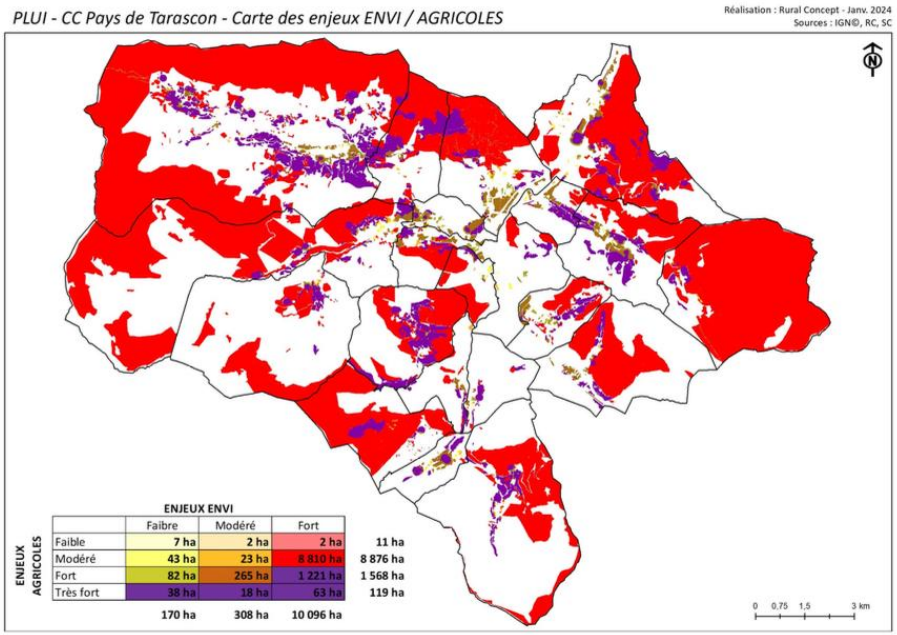
Il faut observer que cette orientation porte sur plus de 90% du territoire : les espaces naturels, agricoles et forestiers, pour lesquels elle permet de proposer des mesures de préservation, ainsi que de conciliation des usages.

La connaissance, le partage et la formalisation de cette orientation ont été travaillés par les élus au cours d'ateliers et de réunions entre novembre 2023 et octobre 2024.

La pédagogie proposée pour appréhender ce sujet s'est étalée sur de nombreux mois, car il a été nécessaire de présenter toute la démarche itérative :

1. Exposé du diagnostic et notamment de l'occupation des sols constatée,
2. Présentation des enjeux et des sensibilités et leurs rapports entre agriculture et environnement,
3. Validation de la cartographie de la trame verte et bleue à partir des éléments du SCoT,
4. Définition d'un zonage en arbitrant sur la vocation agricole ou naturelle des zones,
5. Détermination des règles et mesures à appliquer sur ces zones.

Les élus ont souhaité mettre en avant l'économie agricole et pastorale, notamment dans les définitions des espaces, car c'est souvent le fonctionnement agricole multiséculaire qui a déterminé la qualité environnementale, par exemple des bois pâturés. Ces espaces à forte valeur environnementale sont donc reconnus à vocation agricole.



La justification première de cette orientation tient donc avant tout à la méthode d'identification et d'encadrement de la quasi-totalité de l'espace territorial, proposant des niveaux d'enjeux et des mesures de préservation-valorisation bien analysés par les élus. Cela donne des arbitrages bien étayés et légitimes transcrits au travers de tous les outils du PLUiH.

3. Garantir la diversité multifonctionnelle, identité forte de la ruralité du Pays de Tarascon

Cette orientation vise à définir et prendre en compte l'identité rurale de la CCPT, dans ses dimensions d'usages et de fonctionnalités. Pour cela l'approche pédagogique originale a été de distinguer des échelles de travail, et par là même des enjeux distincts :

- Les espaces sont traités comme des lieux d'habitat et d'usages, afin de partager ces espaces avec une notion de bon voisinage. Cela non seulement pour les sociétés humaines mais aussi pour les non-humains qui représentent la biodiversité à préserver.
- Les lieux sont traités comme des vecteurs de liens et s'intéressent plus aux fonctionnements et aux échanges propres à la société, et à leur conciliation sur des secteurs réduits.

Ce travail de clarification de l'identité rurale du territoire permet d'approcher ensuite les orientations suivantes, plus ciblées et prolongeant le travail du premier axe du PADD.

III. JUSTIFICATION DE L'AXE « CONCILIER » : CONCILIER LES USAGES ET LES VOISINAGES

1. Déployer et organiser un projet de territoire valorisant le cadre de vie

A partir des orientations travaillées dans le premier axe, le PADD s'attache à décliner des réflexions propres à la production (ou le maintien-valorisation) d'un cadre de vie support des enjeux du territoire et des politiques publiques.

Cette première orientation a été voulue par les élus afin de présenter la résilience dans laquelle s'engage la collectivité au travers de son PLUiH. Cette résilience part d'un constat négatif voire dramatique de crise industrielle profonde, d'un vieillissement de la population important, mais aussi d'éléments récents montrant des dynamiques plus positives sur le rebond démographique, l'installation ou les demandes d'installation de famille, la captation d'entreprises et donc la production d'emplois, le développement touristique…

La valorisation du cadre de vie est donc une synthèse justifiée par ces enjeux et le niveau d'ambition fixé par la collectivité : à enjeux urgent (par exemple lutter contre le vieillissement structurel de la population), il faut appliquer une ambition forte (développement de l'offre d'emploi et de logements pour gagner en attractivité de population active).

Les élus s'accordent donc à estimer que les tendances passées ne peuvent être le référentiel des prospectives du PLUiH, à fortiori avec l'imprévisibilité des impacts socio-économiques du changement climatique. Pour appréhender au mieux cela dans le cadre du PLUiH, l'urbanisme de projet est privilégié, par le biais d'une approche thématique (un ensemble de thèmes) recherchant la cohérence et la souplesse d'adaptation.

Cette orientation expose les différents thèmes : démographie, habitat, logement, économie, tourisme… Ceux-ci sont transcrits en ambitions ; le PLUiH devra employer les bons outils pour les rendre cohérentes et organiser ces ambitions. L'utilisation des OAP thématiques est ainsi préconisée dans cette orientation.

2. Améliorer le bien vivre et conserver la solidarité entre populations et la qualité de voisinage

Dans le prolongement de l'orientation précédente et avec beaucoup de cohérence, celle-ci aborde le bien-vivre et la solidarité. Le constat de la difficulté d'intégration est souvent un constat en milieu rural. Ce qui est moins le cas sur la CCPT. C'est donc un atout que de valoriser cette solidarité fonctionnelle et cette facilité à s'intégrer et à bien-vivre sur le territoire quand on est nouveaux arrivants.

Pour cela les outils du PLUiH devront s'attacher à travailler la qualité de vie, à définir une offre de logements adaptée, à privilégier l'inclusivité dans les projets urbains, qu'ils soient liés à l'habitat, à l'économie, au tourisme ou aux infrastructures et équipements.

C'est à partir de cette orientation que les élus ont pu travailler à la localisation d'emplacements réservés, de zones à vocation d'inclusivité et de partage, de nature en ville… et de commencer à s'approprier les différents outils du PLUiH et leur rôle.

IV. JUSTIFICATION DE L'AXE « DEVELOPPER » : VALORISER ET FAIRE EVOLUER LE TERRITOIRE

1. Développer toutes les économies du territoire

Cette orientation primordiale sur l'économie du territoire est synthétisée par une carte à vocation pédagogique, pour que les élus et le public s'approprient aisément la stratégie économique portée dans le PLUiH.

Les quatre dimensions économiques y sont distinguées et ont fait l'objet d'un travail poussé en atelier avec les élus de la CCPT, entre juin 2023 et mai 2025. De plus ce thème a été enrichi par trois « p'tit déj éco » conviant les acteurs économiques du territoire (chefs d'entreprises et acteurs économiques, représentants consulaires, élus locaux...), et permettant de partager et de rendre plus concrets les enjeux économiques identifiés.

Chaque dimension économique (économies productive, présentielle, touristique et agricole) fait ainsi l'objet de propositions de mesures à mettre en œuvre par les outils du PLUiH, en ayant soin de privilégier l'existant (densification de zones d'activités) et de préserver le cadre de vie et le partage des usages.

La souplesse est également demandée afin de ne pas refuser des projets, tout en exigeant le respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. Sur ce dernier point les élus ont été particulièrement attentifs à préserver les terres à forts enjeux agricoles en limitant au maximum les extensions de zones d'activités.

Ces principes sont particulièrement justifiés car en adéquation avec l'axe majeur du projet, qui est de concilier les usages, et notamment ceux sur le secteur de confluence de l'Ariège et de ses affluents. C'est en effet sur ce secteur plutôt plat que voisinent les usages, agricoles, urbains, économiques et infrastructurels des sols.

Ainsi chaque dimension économique se voit attribuer des principes d'application dans le projet visant à :

- Utiliser au mieux l'existant, par exemple les zones d'activités existantes et les friches industrielles, les locaux commerciaux vacants…
- Faire preuve de souplesse et d'adaptabilité, par exemple en permettant à l'économie présentielle de se déployer sur tout le territoire (proximité avec l'habitant, identité rurale, circuits courts…), ou en facilitant la diversification agricole pour faire face au changement climatique ;
- Proposer un développement touristique vertueux et respectueux des espaces naturels et pastoraux, par exemple en encadrant les besoins en hébergements et les espaces publics (proximité avec les services existants, évitement d'artificialisation de sites naturels ou patrimoniaux…).

C'est ainsi que les élus de la CCPT ont acté le développement économique dans le PADD, en justifiant cette orientation par une mise en perspective des quatre dimensions économiques.

2. Organiser les mobilités et les services en adéquation avec les besoins

Cette orientation spécifique à la mobilité est particulièrement justifiée, en premier lieu du fait des attendus du SCoT et des autres textes en vigueur. Ensuite les enjeux identifiés dans le diagnostic appellent à un traitement particulier de la mobilité, avec notamment les différents projets sur le territoire (PEM, déviation...). Enfin l'axe majeur de valorisation du cadre de vie nécessite de prendre en compte la mobilité sous toutes ses formes pour le bien vivre des populations habitant et pratiquant le territoire.

Pour appréhender ce sujet, et au cours des ateliers de mai 2024 à décembre 2025, les élus ont souhaité traiter des différentes déclinaisons avec pragmatisme, notamment en insistant sur le traitement des espaces publics (covoiturage, stationnement, voies douces…), en organisant un réseau de mobilité à partir des infrastructures et équipements structurants (PEM, gare, grandes voiries…), et en intégrant les logiques mobilitaires comme éléments moteur de l'attractivité et du projet de territoire (liens zones d'activités/ zones d'habitat, lien pratiques touristiques/pratiques d'habitat, réduction des nuisances…).

Ainsi une OAP thématique traite de ce sujet en lien avec l'habitat et l'économie, et propose des mesures concrètes et prospectives pour traiter dans le projet de toutes les facettes de la mobilité. C'est l'outil principal de promotion de la mobilité sur le territoire, complété par les mesures au travers des OAP sectorielles, du règlement écrit, et de prescriptions tels que les emplacements réservés.

3. Réserver et valoriser les ressources et le patrimoine

Cette orientation a été travaillée avec les élus à partir d'un sujet fondant l'intérêt général : les notions de ressource et de patrimoine. L'idée est d'appréhender notre milieu de vie, notre territoire non comme un potentiel de ressources dans lequel on puise pour notre fonctionnement, mais bien comme un patrimoine certes à valoriser mais surtout à partager et à transmettre. A partager entre les usages socio-économiques et avec les non humains, et à transmettre dans le meilleur état aux générations suivantes.

C'est ainsi que les élus ont travaillé et justifié cette orientation, et lui ont donné du sens dans le cadre du PLUiH. Les principes avancés étant :

- Anticiper les nouveaux modes de gestion et de pérennisation des ressources tout en préservant le patrimoine de la biodiversité et des terroirs ;
- Assurer une transition énergétique en confortant et développant les potentiels de production de tout ordre. Cela dans le respect des équilibres naturels et agricoles, et de la qualité des paysages ;
- Prendre en compte les risques naturels majeurs, connus ou accentués par le changement climatique, en évitant la vulnérabilité nouvelle et en travaillant les causes plutôt que les conséquences (logique amont-aval, logique des 3A) ;
- L'entrée du changement climatique dont les impacts sont à anticiper justifie pleinement cette orientation finale du PADD, afin de décliner des outils du PLUiH ayant une complémentarité et une cohérence de préservation-valorisation systématiques.

V. OBJECTIFS CHIFFRES

Produire des objectifs chiffrés prévisionnels est obligatoire dans le PADD. Les élus de la CCPT ont souhaité afficher une logique itérative d'objectifs chiffrés issus des ambitions arbitrées : ambitions démographiques, de production et de répartition logements, de consommation foncière.

Ambition démographique et objectif de production de logements

L'ambition démographique de la collectivité a été travaillée à partir des données statistiques sur différentes échelles temporelles passées, mais aussi par un travail fin de recueil et d'analyse des tendances en cours sur le territoire.

La démographie passée montre une forte stabilité de la population depuis 20 ans (entre 8400 et 8800 hab.), avec des signes récents de baisse que le vieillissement va accentuer et que l'accueil doit compenser.

En complément ont été recensées les installations et demandes d'installation non abouties sur toutes les communes, pour faire état du niveau des demandes et donc d'attractivité du territoire. Il apparaît qu'en moyenne 115 demandes d'installations sont recensées par an sur l'ensemble des mairies. Ces demandes ne sont pas suivies forcément d'un achat de terrain ou de bâti ou d'un permis de construire ou de réhabiliter, et il y a forcément redondance entre les demandes sur des communes voisines. Néanmoins cette tendance démontre une certaine attractivité que les élus ont souhaité intégrer dans leur ambition d'accueil de population.

Ces données qualitatives du présent sont venues renforcer l'analyse et les arbitrages effectués en ateliers de travail entre février 2023 et novembre 2024.

Cet accueil de population est aussi fonction de l'urgence à lutter contre le vieillissement et respecte l'ambition portée par le SCoT.

Ainsi l'objectif démographique est de 300 nouveaux habitants pour le projet 2026-2035. La répartition de cette population est envisagée à partir des potentiels de production de logements dans le respect du SCoT.

Dans le prolongement de cette ambition démographique, les élus ont pris connaissance des critères de travail pour évaluer la production de logements, avec notamment la notion de « point mort » qui représente le nombre de logements à produire à population constante. Cela est issu du taux de résidences secondaires constaté et voulu dans l'avenir, ainsi que du desserrement des ménages tendanciel (donnée INSEE).

La collectivité a arbitré une production totale sur l'ensemble de la période de projet de 483 logements, 200 pour le point mort et 283 pour l'accueil de population.

Le PADD acte également de la répartition de types de logements en distinguant 54% en densification et 25% en extension, puis en proposant une part minimale de production de logements à partir du bâti existant à hauteur de 21%. Ces chiffres sont des efforts en phase avec le SCoT, pour mobiliser au mieux le bâti existant et minimiser la consommation foncière.

Ce travail largement justifié par l'intérêt général constant et étayé par des données diverses, quantitatives et qualitatives, a débouché sur la production d'une simulation de répartition territoriale par commune, non seulement pour traduire finement la distribution de logements dans le respect du SCoT, mais aussi pour disposer d'un tableau de bord garantissant le portage du projet jusqu'à la fin de la démarche, en toute équité et transparence entre les communes de la CCPT.

Il est important de noter que cette démarche a généré la réflexion et la concrétisation de la mutualisation de la garantie rurale à l'échelle du PLUiH, adopté en conseil communautaire en octobre 2024.

La simulation, ci-après, se base sur la répartition prévue par le SCoT. Les communes du maillage villageois se répartissent la production de logement en fonction de leur poids démographique (2020) au sein de ce niveau de l'armature territoriale. La part de logements prévue en densification est nettement supérieure à celle des logements en extension. La consommation foncière est calculée en multipliant la superficie de référence retenue par la totalité des logements prévus en extension (en dehors des enveloppes urbaines) et 15% des logements en densification (à l'intérieur des enveloppes urbaines). En effet, les logements en densification peuvent consommer des espaces naturel, agricole ou forestier.

Objectifs de modération de la consommation foncière

Dans le respect des textes en vigueur et de la méthodologie exposée précédemment, la collectivité retient un objectif chiffré de 20 ha pour la période 2026-2035. Cet objectif ne tient pas compte de la rétention foncière ou de la possibilité de dépasser de 20% la valeur retenue, dans le respect de la circulaire « Béchu » de décembre 2023.

Cette valeur s'inscrit dans une trajectoire de baisse de la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette d'ici 2050. Cette valeur tient compte de la mutualisation de la garantie rurale, à laquelle se soustrait la consommation d'ENAF constatée entre 2022 et 2025, et à laquelle s'ajoutent les prévisions de consommation foncière de la période 2032-2035.

	production de logements				consommation foncière	
	production totale de logement	nombre de logements en réhabilitation	nombre de logements en densification	nombre de logements en extension	pour l'habitat	pour l'habitat
		21 %	54 %	25 %	m2	ha
Alliat	4	1	2	1	1210	0,12
Arignac	40	8	22	10	12310	1,23
Arnave	14	3	8	3	3840	0,38
Bédeilhac-et-Aynat	12	3	6	3	3630	0,36
Bompas	12	3	6	3	3630	0,36
Capoulet-et-Junac	12	3	6	3	3630	0,36
Cazenave-Serres-et-Allens	4	1	2	1	1210	0,12
Génat	1	0	1	0	105	0,01
Gourbit	5	1	3	1	1315	0,13
Lapège	1	0	1	0	105	0,01
Mercus-Garrabet	80	17	43	20	24515	2,45
Miglos	7	1	4	2	2420	0,24
Niaux	10	2	5	3	3525	0,35
Ornolac-Ussat-les-Bains	16	3	9	4	4945	0,49
Quié	40	8	22	10	12310	1,23
Rabat-les-Trois-Seigneurs	23	5	12	6	7260	0,73
Saurat	41	9	22	10	12310	1,23
Surba	20	4	11	5	6155	0,62
Tarascon-sur-Ariège	121	25	65	30	36825	3,68
Ussat	20	4	11	5	6155	0,62
CCPT	**483**	**101**	**261**	**121**	**147405**	**14,74**

valeurs de référence			
superficie en m2 par logement en extension	superficie en m2 par logement en densification	armature territoriale	
1000	700	pôle majeur	commune satellite
		pôle d'équilibre	commune villageoise

Partie 3 - JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES

Crédit photo : David Maury

Cette partie expose les justifications des choix opérés pour élaborer les pièces règlementaires. Ces pièces étant intimement complémentaires (les règles s'appliquent en fonction des zones), elles ont fait l'objet d'une méthodologie commune, concomitante et itérative. La complexité des sujets abordés le nécessitait, et la méthodologie a été particulièrement pédagogique afin de permettre aux élus de choisir et d'arbitrer en pleine connaissance.

I. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Délimitation de la tâche bâtie, des enveloppes urbaines et des zones U, A et N

Les enveloppes urbaines ou tâches bâties

Le SCoT Vallée de l'Ariège définit les enveloppes urbaines de la façon suivante :

« L'enveloppe urbaine correspond au contour extérieur de la tâche urbaine. Au sein de l'enveloppe urbaine peuvent se trouver des espaces bâtis et non bâtis (friches, parcelles agricoles...) ».

Le SCoT ajoute des critères pour qualifier cette définition (historique, densité, paysage, réseaux et équipements…) et considère que les zones U et AU bâties des documents d'urbanisme existants peuvent constituer ces enveloppes urbaines. Les critères du SCoT ont ensuite été vérifiés lors de missions terrain systématiques, qui ont permis d'extraire des tâches bâties les corps de ferme importants, les secteurs ne constituant pas un hameau ou un village avec une densité, une forme urbaine lisible, ou manquant de réseaux ou d'équipements.

C'est dans le respect de cette mesure que les enveloppes urbaines ont été délimitées.

La délimitation des tâches bâties a servi à déterminer la consommation des ENAF entre 2011 et 2023 (différence d'enveloppes urbaines entre les deux dates). L'analyse urbaine au sein des enveloppes urbaines a permis d'évaluer les potentiels de densification susceptibles d'être mobilisés pour le projet.

Les enveloppes urbaines ont également été confrontées aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, déterminés dans le diagnostic. Ainsi lors de la confrontation avec ceux-ci, et en discussion avec les élus communaux et du COPIL, des réajustements ont permis de respecter ces enjeux.

Les potentiels de densification bruts ont également fait l'objet d'une analyse factuelle pour retenir un coefficient de rétention foncière adapté à chaque situation, et ainsi déterminer le potentiel net, c'est-à-dire celui qui est mobilisable pour de la construction dans le cadre et la durée du projet porté par le PLUiH.

La délimitation des zones U

La zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (art. R 151-18 du CU).

Dans le cadre de la constitution du zonage du PLUiH, les documents d'urbanisme en vigueur ont pu être analysés et les capacités des réseaux-desserte précisées pour la zone U.

Ainsi le travail de diagnostic du territoire, l'application des mesures du SCoT, le travail de terrain complémentaire et les ateliers communaux ont permis de délimiter les zones U dans leur première version. C'est un travail de co-construction croisant l'analyse factuelle et experte avec l'expérience locale.

La délimitation des zones A et N

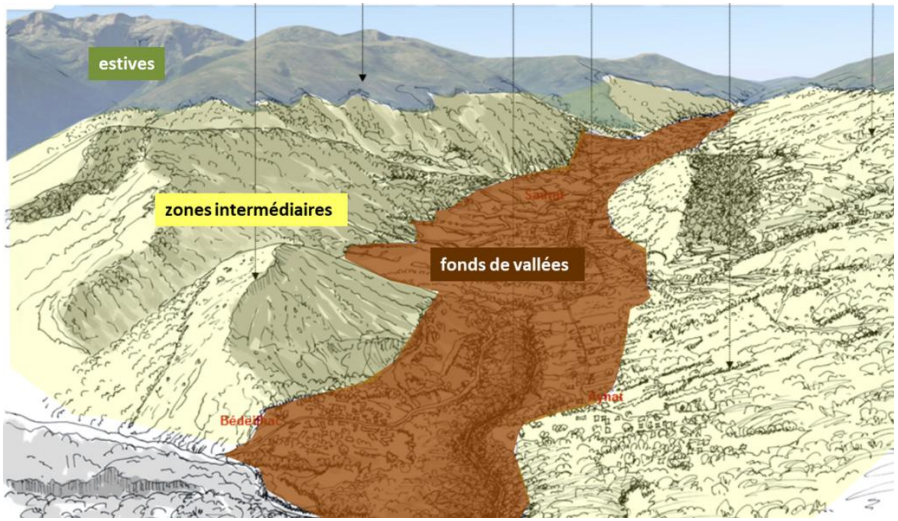
La zone A ou agricole délimite « les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (art. R 151-22 du CU).

Pour définir les zones A, les données statistiques et cartographiques disponibles ont été croisées afin de délimiter les secteurs à enjeux agricoles du point de vue de :

- La valeur agronomique et économique des sols,
- Les fonctionnements agricoles présents.

Des ateliers tenus en février 2023 et octobre 2024 dans les communes ont permis de préciser ces éléments, les niveaux d'enjeux et la délimitation des zones agricoles du territoire. Nous décrivons ce travail ci-après.

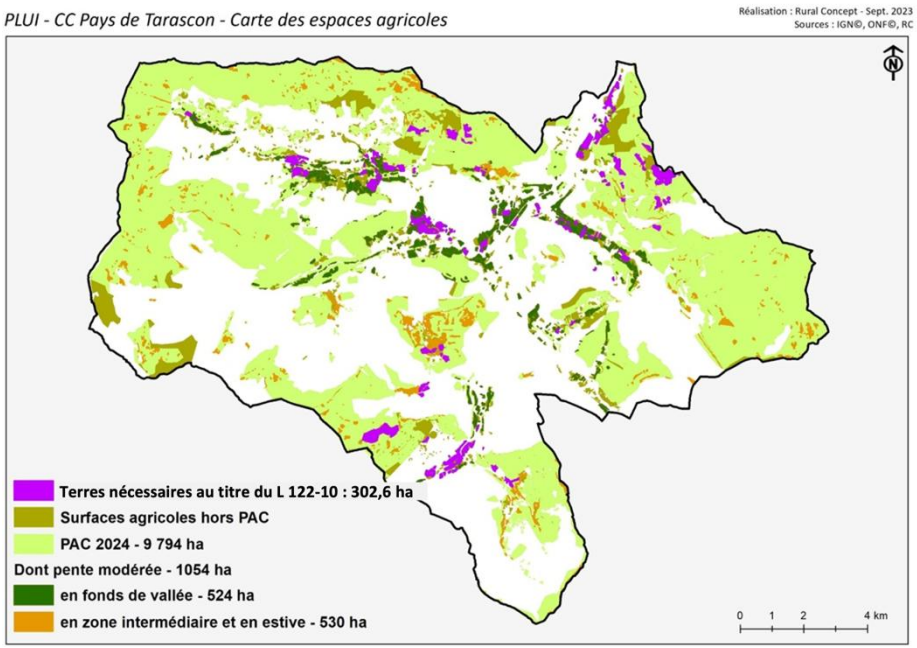
Les espaces agricoles du territoire de la communauté de communes sont répartis dans les différentes entités du paysage qui peuvent se décomposer schématiquement selon l'altitude entre les fonds de vallées, les zones intermédiaires et les estives. Dans ces secteurs la pente peut également beaucoup varier et rendre ces terrains agricoles plus ou moins faciles à exploiter par la mécanisation.



Lors de la réalisation du diagnostic agricole, les différents espaces ont été identifiés sur la base des déclarations à la PAC (politique agricole commune) complétées par les espaces qui ne sont pas déclarés mais qui sont effectivement utilisés par les agriculteurs. Ces zones ont été discriminées en fonction de leur localisation, des pentes, de l'exposition mais aussi de leur intérêt et de leur importance stratégique pour les agriculteurs du territoire (projets de bâtiments agricole, parc de sortie d'hiver des bovins, zone de passage, parcours pour porcins ou volaille, parcelle de fauche, …).

Ainsi, les surfaces agricoles où la pente est faible à modérée (moins de 15%) représente un peu plus de 1000 ha soit près de 11% de la surface déclarée à la PAC. Seulement la moitié de ces parcelles est située dans les fonds de vallées (en vert foncé dans la carte ci-dessous) dont près de 180 ha sont considérés comme stratégiques par les agriculteurs (en violet dans la carte ci-dessous).

PLUI - CC Pays de Tarascon - Carte des espaces agricoles



Ces 180 ha sont donc particulièrement importants pour le fonctionnement des exploitations agricoles et leur devenir. Ainsi les surfaces identifiées d'intérêt agricole au titre du L 122-10 (122,4 ha en zone intermédiaire et 180,2 ha en zones de vallée) entrent pleinement dans la catégorie « des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales » telles que définies dans l'article L122-10 de la Loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 dite loi montagne qui demande à préserver ces surfaces, « en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée ».

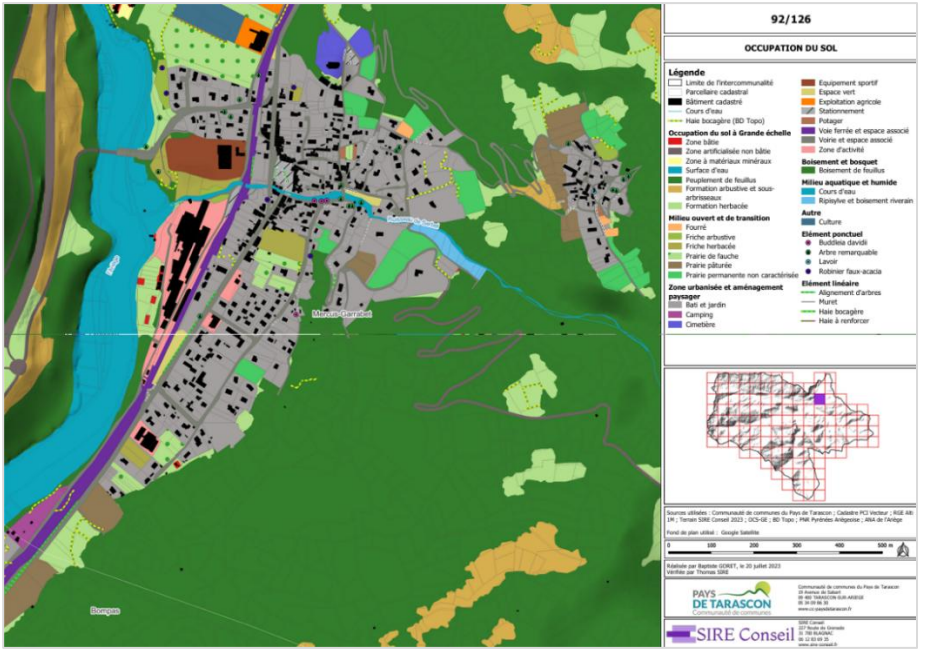
La zone N ou naturelle et forestière délimite « les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (art. R 151-24 du CU).

La méthodologie de travail croise l'approche géographique et environnementale, par la connaissance poussée du territoire sur tous les sujets concernés : contexte physique, couverture et utilisation des sols, eau, fonctionnements écologiques, sensibilités des milieux, risques naturels.

L'expertise systématique du territoire a permis de réaliser 3 productions qui correspondent à 3 étapes de la réflexion et de l'aide à la décision des élus :

Un atlas de l'occupation du sol

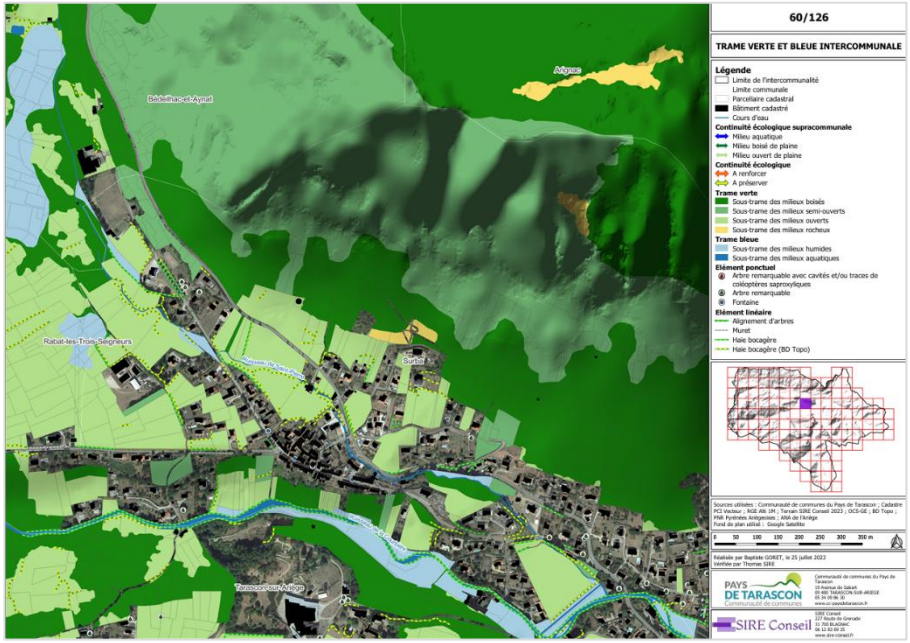
Basé sur la donnée existante la plus complète et récente, croisée avec des missions de terrains, ce portrait environnemental du territoire permet de recenser et localiser tous les éléments d'occupation des sols en distinguant les différents milieux (boisés, ouverts, de transition, aquatiques et humides, anthropiques et culturaux). Ces éléments peuvent être surfaciques, ponctuels ou linéaires.



Extrait de l'atlas OCS – Sire Conseil – juillet 2023

Un atlas de la trame verte et bleue

En complément de l'occupation des sols, cet atlas propose de préciser et compléter la TVB du SCoT en vigueur à partir de données de protection et de préservation règlementaire et techniques, croisées avec des observations de terrains (relevés d'expertise ou pièges photographiques par exemple). Ce fonctionnement écologique constaté et analysé traduit donc le concept de continuités écologiques à partir des réservoirs et des corridors cartographiés sur l'ensemble du territoire.



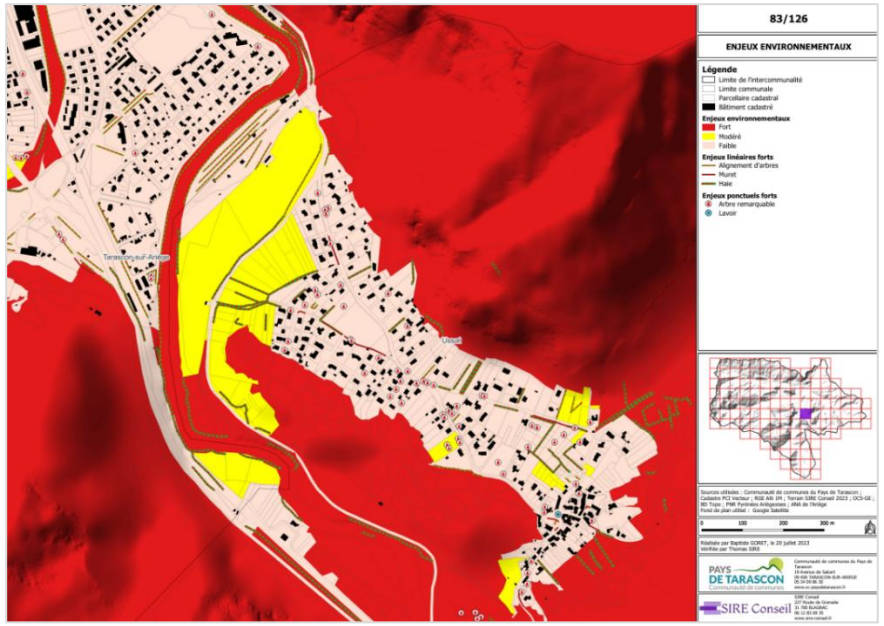
Extrait de l'atlas TVB – Sire Conseil – juillet 2023

Un atlas des enjeux environnementaux

Pour avancer dans la réflexion opérationnelle, la sensibilité des milieux naturels a été analysée à partir des deux premiers atlas afin de déboucher sur un outil d'aide à la décision pédagogique, systématisant le niveau d'enjeux environnementaux sur tout le territoire communautaire.

Pour chacun des éléments des sensibilités écologiques, un niveau d'enjeu a été appliqué en fonction de son intérêt écologique et environnemental. Pour certains éléments participant à la Trame Verte et Bleue, un niveau d'enjeu a été rajouté en fonction de la nature du milieu présent.

Les trois niveaux retenus sont établis à partir de cette analyse multicritères exposée dans l'évaluation environnementale. Par exemple un boisement en milieu humide fonctionnel représente un enjeu fort, là où un terrain de foot ou une zone commerciale représentent un enjeu modéré.



Extrait de l'atlas Enjeux – Sire Conseil – juillet 2023

Le cumul de ces enjeux environnementaux permet de proposer une synthèse cartographique des milieux d'intérêt ainsi qu'une adaptation de la Trame Verte et Bleue du SCoT Vallée de l'Ariège au niveau parcellaire.

Pour cette délimitation, un travail de terrain et d'interprétation par photographies aériennes a été mené. Ces analyses ont ensuite été confrontées à l'information environnementale connue pour compléter le réseau de réservoirs et de corridors.

A partir de ce constat, un travail de comparaison entre zones agricoles et zones naturelles a permis de préciser les délimitations de chacune. Des choix à dire d'experts ont été effectués, tenant compte du contexte territorial (zone de montagne, usages et fonctionnements agricoles ou écologiques particuliers…). Par exemple le parti-pris de considérer les bois pâturés comme des zones agricoles est un choix proposé par l'équipe d'étude, discuté avec les personnes publiques notamment agricoles et forestières, et validé par les élus en COPIL du PLUiH.

Un dernier travail de contrôle de ces zones avec les élus locaux a permis d'affiner la délimitation ponctuellement, et certaines retouches de limites de zones A/N demandées ont été réalisées en ce sens.

Ainsi les zones A et N du PLUiH sont des constatations effectuées à dire d'expert, sur la base de données nombreuses, vérifiées sur le terrain, et confrontées à la connaissance locale et récente.

Pour conclure, le fait de délimiter les zones U, A et N a permis de couvrir l'ensemble du territoire communautaire d'une vocation première d'utilisation des sols. Ce sont des zones étudiées et observées, qui ont une réalité tangible et étayée. Compte tenu des différents critères respectés, il y a donc des groupes de constructions ou des constructions isolées en zone A et N. Ces constructions de toutes natures ont la possibilité d'évoluer selon les conditions d'extensions et d'annexes précisées dans le règlement écrit.

2. Délimitation des zones AU

La zone AU ou « à urbaniser » délimite « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions 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.

Lorsque la zone AU est fermée (2AU), les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (art. R 151-20 du CU).

C'est à partir du prézonage des zones U, A et N, et sur la base des ateliers en COPIL et au sein des communes, que la zone AU a pu être définie et délimitée dans la première version du projet de zonage. Les données utilisées pour cela ont été les suivantes :

- Les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers utilisés sur support SIG ;
- Le questionnaire communal travaillé par les communes ;
- Le prézonage des zones A, N et U ;

- Les documents d'urbanisme en vigueur ;
- Le tableau de simulation communal ;
- Les projets identifiés et arbitrés en COPIL.

Les illustrations ci-dessous sont extraites des ateliers COPIL et communaux qui se sont déroulés en plusieurs sessions itératives : février 2024 et novembre 2024, février, mars, juin, août et décembre 2024 ; ils constituent le travail de co-construction à partir de données factuelles et complémentaires pour aider à la décision de la détermination des zones AU.

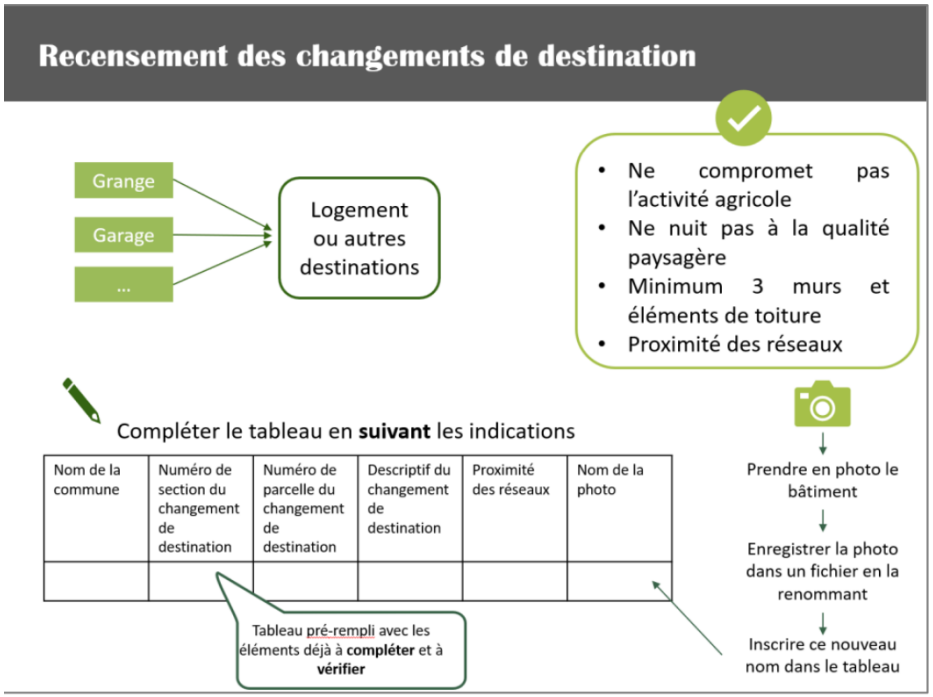
Extrait de l'atlas des enjeux zones AU – CAIRN Territoires – février 2024

Extrait des cartes minutes des communes – Cairn Territoires – juin 2024

Le SIG a été la base de travail interactive permettant de croiser et de commenter toutes les données spatialisées (zonages, enjeux agricoles et environnementaux, prescriptions, servitudes, périmètres de recul, réseaux …).

La référence aux zones A, N et U du prézonage, ainsi que celle au tableau de simulation du projet en termes de consommation d'espaces et de production de logements décliné à l'échelle communale, ont permis de conserver une discipline de travail lors du travail sur les zones AU par les élus, pendant les ateliers territoriaux.

Le questionnaire communal a fait remonter, en les harmonisant, toutes les informations et observations proposées par les élus communaux dans le cadre de la construction du projet. Cela a porté sur les enjeux qualitatifs tels que les enjeux paysagers ou de mobilité, de lien social ou de cadre de vie. Cela a porté sur tous les éléments ponctuels jalonnant chaque commune : changements de destination, éléments de patrimoine, logements vacants ou dégradés, STECAL à envisager.



Extrait du questionnaire aux communes – Cairn Territoires – février 2023

L'enjeu paysager comme clef d'arbitrage

L'enjeu paysager est un élément de compréhension et d'arbitrage priorisé dans le PADD. Tout le projet repose donc sur la prise en compte des enjeux paysagers tant du point de vue de l'évolution des grands paysages, que des paysages du quotidien et de l'intégration des constructions.

Dès le diagnostic, les enjeux paysagers ont été un jalon de compréhension du territoire, pour devenir un élément permanent d'arbitrage du projet. Leur teneur, avant tout qualitative, voire subjective, oblige à une pédagogie différente que celle des enjeux factuels et cartographiés. Ainsi, c'est un travail de partage de valeurs paysagères et de définition de critères de préservation et d'adaptation paysagère qui a été mené tout au long de la démarche.

L'analyse et la construction du zonage a tenu compte de cet enjeu de plusieurs manières :

- D'une part lors des ateliers de zonage, en échangeant sur les valeurs paysagères repérées par l'expert-paysagiste et présentées dans le cahier communal. L'enjeu paysager, au même titre que les enjeux environnementaux et agricoles, a pu être intégré aux cartes de préparation du zonage.
- D'autre part en construisant l'OAP thématique « paysage-biodiversité-bâti », qui a dégagé des principes d'intégration paysagère et un protocole de préservation évolutive du paysage sur tout le territoire. Nous rappelons l'importance de cet outil : **il permet d'imposer des principes d'intégration paysagère pour toute construction ou tout aménagement sur tout le territoire**. S'appliquant selon le principe de compatibilité, nous sommes bien dans un urbanisme de projet intelligent et répondant aux enjeux.

- Ensuite en reprenant les valeurs et les critères de composition paysagère dans le règlement écrit, et en déclinant des règles d'encadrement et d'accompagnement des constructions et aménagements judicieuses. Cela porte sur des règles précises comme la distance aux limites de parcelles ou l'agencement des clôtures, ou sur une posture qui amène à des dispositions d'intégration paysagère communes à toutes les zones dans le règlement, couplées à l'OAP thématique qui complète ces dispositions. Cela pour privilégier toujours l'intégration paysagère plutôt que des mesures quantitatives arbitraires et aveugles.

La définition du projet cadrée par une simulation des potentiels

Pour le respect des textes en vigueur et pour avoir des jalons d'élaboration et d'application du projet territorial, définir un cadre ou un « contenant » préalable est indispensable. La méthode développée et justifiée ci-après a permis d'établir un équilibre et une transparence de traitement sur les différents objectifs du projet : réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), accueil démographique et production de logements ambitieux et adaptés, confirmation d'une armature et d'une logique territoriale, répartition et typologie des logements en adéquation avec les besoins.

Le tableau (ci-dessous) expose les éléments de simulation du projet. À partir des objectifs chiffrés argumentés dans le PADD, et en respectant les attendus du SCoT, un travail de répartition a été effectué sur la base de plusieurs critères :

- Évolution et tendances démographiques et socio-économiques de chaque commune sur les dix dernières années ;
- Équilibre entre résidences principales, secondaires et logements vacants au sein de chaque commune ;
- Accomplissement de leur projet par le biais des documents d'urbanisme en vigueur, notamment en termes d'ENAF et de densité par logement ;
- Équilibre entre polarités et communes villageoises, proposé par le SCoT Vallée de l'Ariège et décliné selon les orientations du PADD.

Ce tableau de simulation propose des objectifs de logements à construire, des objectifs de surfaces à rendre constructibles ; de répartition de ces logements en densification et en extension ; de logements vacants à reconquérir, des objectifs de changements de destinations à prendre en compte.

Ce tableau a été construit dès le PADD afin de servir de cadrage sur la consommation foncière et la production de logements, en densification et en extension. Le fait d'avoir un tableau de déclinaison par commune au sein de la communauté de communes a permis, lors de tous les ateliers et étapes d'arbitrage, de montrer comment se positionne chacun au sein du tout, et de travailler en transparence et en solidarité. Une commune souhaitant beaucoup plus que son cadrage particulier était directement lisible par l'ensemble des élus et un processus d'arbitrage et de régulation se mettait en place. Des débats pouvaient alors se tenir pour réaliser des arbitrages, voire des modifications de la répartition, sur la base de l'intérêt général et de la cohérence avec le PADD, et en respectant les règles de l'intérêt communautaire.

Le deuxième travail a été d'évaluer les potentiels de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines, afin de vérifier l'adéquation entre production ambitieuse de logements, possibilités de construire ces logements, et réduction des consommations foncières. Un travail de potentiel brut, ajusté (sans les contraintes) et net (pertinence compte tenu de la capacité de desserte et l'enclavement, l'impact paysager ou de surdensification) a été communiqué et travaillé avec les élus du PLUiH et locaux. Ce travail est détaillé en partie 1, chapitre II.4 § méthodologie d'analyse des potentiels de densification

La délimitation des zones AU fait ainsi l'objet d'une co-construction poussée, avec un encadrement méthodologique fin et étayé. C'est en effet un point crucial du projet que d'ouvrir de nouvelles zones à la construction. Le respect de l'économie de la consommation ENAF et la prise en compte des enjeux locaux de pertinence du potentiel, souvent antinomiques, ont été ici concertés au maximum pour donner un projet de zonage équilibré permettant de lancer les démarches d'élaboration du règlement écrit et des OAP.

3. Définition des zones et éléments prescriptifs

Définition des zones

La détermination du zonage est donc effectuée à partir :

- De l'état initial de l'environnement, de l'analyse des enjeux sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'analyse paysagère,
- Du croisement entre les ambiances paysagères et les objectifs d'évolution des secteurs urbanisés ou à urbaniser.

Cela a permis de déterminer les secteurs d'aménagement dans le respect de la qualité du cadre de vie et des enjeux du territoire.

La volonté des élus de La CCPT a été de conserver un zonage simple, déclinant des règles souples, mais surtout ne surchargeant pas une carte déjà très complexe à appréhender, tant pour les maires, qui signent les autorisations d'urbanisme, que pour le service ADS qui les instruit. Cela d'autant que les usages et doctrines exigées par les personnes publiques amènent de plus en plus à figurer sur le zonage d'autres signes cartographiques non issu du PLUiH (SUP par exemple).

Ce zonage a retenu comme enjeu premier de décliner des secteurs d'OAP entrant le moins possible en concurrence directe avec les espaces agricoles à enjeux forts, dans le respect de l'article L 122-10 du code de l'urbanisme (loi montagne). Enfin et compte-tenu de l'ambition d'accueil démographique, et de développement de l'économie, l'objectif de mobilisation des potentiels existants est fort, que ce potentiel soit du bâti existant, de la densification ou de la friche.

Le bilan des zones donne les valeurs suivantes :

- 695,5 ha de zone U soit 3.1% du territoire
- 18,4 ha de zone AU soit 0.08% du territoire dont 2.83 ha en zone AU fermée. ***Attention cette valeur tient compte des voiries existantes, qui sont déduites du calcul final de la consommation foncière***
- 11154,0 ha de zone A soit 50% du territoire, dont 93% en Atvb
- 10431,6 ha de zone N soit 46.8% du territoire, dont 94% en Ntvb
- *0.48 ha d'UTN soit 0.002% du territoire*

La répartition précise selon toutes les déclinaisons de zones est donnée dans les tableaux suivants :

	Ua	Ub	Uc	Uep	Up	Uh	Ult	Ux
ha	115,6	133,5	308,1	21,4	2,7	24,5	19,0	70,7
%	0,5	0,6	1,4	0,1	0,01	0,1	0,1	0,3

	AUb	AUc	AUep	AUx	2AU	UTN
ha	2,5	11.4	0	1.6	2.8	0.5
%	0,01	0.1	0	0.01	0.01	0.002

	A	Atvb	N	Ntvb	Nep	Nj	Nlt
ha	782,7	10370,3	574,5	9823,2	5,7	79,8	18,3
%	3,5	46,5	2,6	44,0	0,03	0,04	0,08

Légende

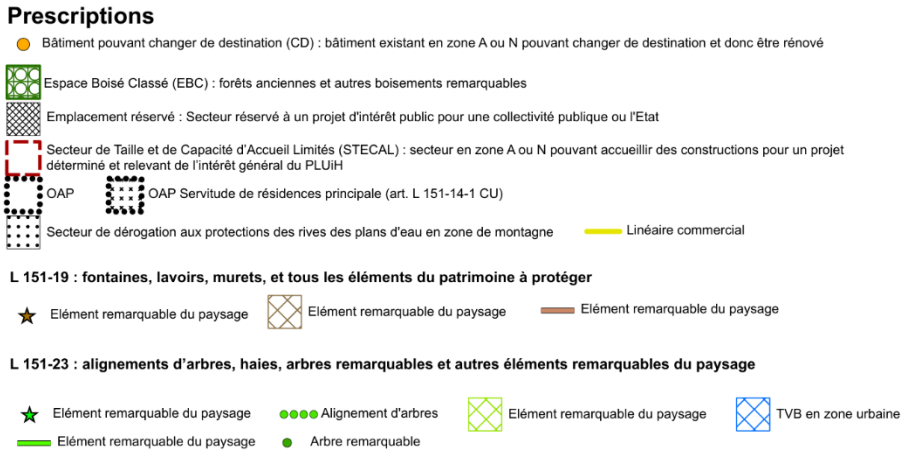
Malgré la volonté de concision, la légende comporte tout de même 21 déclinaisons de zones. L'explication des zones (intention, modalités, secteurs concernés…) est détaillée dans le paragraphe de justification du règlement écrit.

Légende du règlement graphique.

La logique des zones suit les valeurs de forme et de patrimoine urbains : la zone Ua correspond au centre des villes, villages souvent d'origine médiévale, à forte densité (mitoyenneté et accroche à l'espace public) et d'une grande richesse architecturale héritée. Les zones Ub sont les faubourgs ou les secteurs plus lâche édifiés à partir du 19e siècle, et les secteurs Uc correspondent aux secteurs d'urbanisation récente, à partir des années 1950. Cette logique est reprise pour les zones AU, b et c. Notons également que le contexte territorial a amené à créer une zone Uh, pour spécifier des règles particulières aux hameaux marqueurs de l'identité rurale du Pays de Tarascon.

Concernant les zones agricoles et naturelles, elles sont divisées en deux catégories : celles où les sensibilités environnementales permettent certaines constructions ou artificialisations des sols, et celles où les sensibilités environnementales impliquent des règles de préservation plus fortes. Ces dernières recouvrent l'ensemble de la Trame Verte et Bleue (TVB) ainsi que d'autres éléments de sensibilités plus ponctuels.

Justification des éléments prescriptifs



Légende du zonage, partie 2 : Prescriptions

Plusieurs types d'éléments apparaissent sur le zonage sous la forme de prescriptions au titre du code de l'environnement : les changements de destination (CD), les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), les emplacements réservés (ER), les éléments du patrimoine à protéger (EPP) et les espaces boisés classés (EBC).

Pour les **changements de destination** (art L 151-11 CU), l'approche d'intérêt général qui a paru la plus objective et équitable a été arbitrée ainsi :

- Les ateliers ont permis de recenser un premier panel de bâtiments susceptibles de changer de destination (granges ou bâti agricole à valeur patrimoniale pour la plupart).
- Les élus communaux ont été sollicités pour compléter ce recensement à partir des critères légaux (pas d'impact sur l'agriculture, les paysages, l'environnement, proximité immédiate des réseaux) mais aussi éviter le conflit de voisinage, valoriser judicieusement un bâti patrimonial en péril.
- La détermination d'un potentiel global de changement de destination en recensant l'ensemble des constructions, reste conforme au code et identifie ainsi un parc complet, sans avoir une décision aléatoire et arbitraire (et donc forcément injuste) qui viendrait retenir certaines constructions au détriment d'autres.
- Ensuite à partir de l'analyse des permis pour réhabilitation recensés auprès du service ADS, et d'une enquête auprès d'agences immobilières travaillant sur le territoire, un rythme de changements de destination est intégré dans le projet et participe à la production de logements.
- Le projet propose ainsi un objectif de **22** changements de destination sur les dix années à venir

Pour les **STECAL**, le parti-pris méthodologique et respectant les textes en vigueur souhaité par les élus est que ces cas soient justifiés par un projet et relèvent de l'intérêt général exprimé dans les orientations du PADD, notamment :

- **Transmission, reprise ou diversification de l'activité agricole**. Un STECAL peut être nécessaire pour un associé qui vient s'installer sur une exploitation afin de transformer la production ou de diversifier l'activité. Si cette activité ne participe pas au budget de l'exploitation initiale, la construction ne peut être autorisée. Un STECAL est donc nécessaire.
- **Maintien de population dans les hameaux**. Le modèle rural identifié dans le PADD montre combien il est important de lutter contre la désertification des hameaux qui sont en perte de population, afin de préserver ce modèle et cette identité rurale propre à la CCPT, et de valoriser et pérenniser les formes urbaines patrimoniales.
- **Solidarité intergénérationnelle**. Le vieillissement de la population doit être accompagné, et notamment sur des hameaux et villages plus ou moins éloignés où les personnes âgées connaissent une perte d'autonomie par manque de relations de voisinage. Ainsi il est important de laisser dans ces secteurs identifiés la possibilité d'installation de population, par un potentiel de production de logements. A noter que l'ARS partage cette initiative qui permet le maintien à domicile et la lutte contre la perte d'autonomie.
- **Installation d'un tourisme respectueux et durable**. Pour favoriser le développement touristique, les élus veulent un tourisme en lien avec le patrimoine existant et connecté aux filières économiques existantes. C'est pourquoi les initiatives et les projets sont zonés en STECAL liés à l'accueil touristique. Cela est compatible avec les OR de la partie 3.1 du SCoT VA.
- **Promotion de l'économie diffusive**. Sur ce point en compatibilité avec l'OR 3.2.21 du SCoT VA, les projets identifiés d'activités de l'économie présentielle qui peuvent se justifier sur des hameaux ou villages, sans remettre en cause les enjeux agricoles, paysages ou environnementaux des sites, sont identifiés en STECAL.

Les **STECAL** recensés sont au nombre de 9 et font l'objet d'une étude de discontinuité au titre de l'article L 122-7 du code de l'urbanisme, inté-

grée dans les annexes règlementaires du PLUiH. Ces STECAL sont encadrés par le règlement écrit, les fiches STECAL également en annexes règlementaires et donc opposables, l'étude de discontinuité et l'OAP « paysage-biodiversité-bâti ».

Les **emplacements réservés** sont encadrés par l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, et permettent aux collectivités bénéficiaires de ces ER de localiser et délimiter des secteurs recevant un équipement public d'intérêt général. Le travail de consultation auprès des élus locaux a permis de recenser et définir 117 ER sur l'ensemble du territoire de la CCPT. Ces ER occupent 35 ha. Sur cette surface et après analyse des destinations de ces ER, nous avons pu retirer 23,39 ha qui ne consomment pas d'ENAF car n'artificialisant pas le sol et ne modifiant pas la vocation naturelle ou agricole de la zone (chemin de randonnée, espaces publics laissés en pleine terre, ER en zone U …) et ainsi que les ER pour le compte de l'État (déviation), soit 8.,86 ha. Ainsi ce sont **2.69 ha** d'ER qui participeraient à la consommation foncière d'ENAF dans le projet.

Les **éléments de patrimoine** ont fait l'objet d'un recensement par les élus locaux lors de la distribution du questionnaire territorial pendant le diagnostic, puis d'une validation au fil de l'eau lors des nombreux ateliers et séances de travail.

La distinction faite dans le PLUiH est la suivante :

- Le L 151-19 protège les éléments ponctuels du patrimoine vernaculaire et plutôt bâtis du territoire, au titre de valeurs paysagères et patrimoniales partagées et d'enjeux forts. A partir du recensement initial auprès des élus et de la donnée existante, un support pédagogique d'arbitrage a été communiqué aux élus du territoire afin de valider le choix des éléments de patrimoine susceptibles d'être protégées par l'outil du PLUiH règlementaire qu'est l'article L 151-19.
- Le L 151-23 protège des éléments, sites ou secteurs d'enjeu environnemental identifiés lors de l'EIE et relevés lors de l'évaluation environnementale. Ces éléments peuvent être soit ponctuels, soit linéaires, soit surfaciques. Ces éléments sont justifiés par la réponse qu'ils amènent aux orientations et objectifs du PADD concernant la préservation du patrimoine naturel et paysager, la prévention des risques naturels, notamment de ruissellement, le maintien de la qualité et de l'attractivité du territoire. La méthode de détermination a été de relever tous les éléments à enjeux, et de retenir ceux qui n'étaient pas protégés par ailleurs. Par exemple les bandes des cours d'eau et leurs ripisylves sont strictement protégées par le règlement écrit (respect de l'OR 1.2.3 du SCoT VA : inconstructibilité stricte sur 10 m en zone urbaine et de 30m en zones agricole ou naturelle, de part et d'autre et interdiction de détruire les ripisylves).

Le bilan des éléments protégés au titre des L 151-19 et L 151-23 est donc :

- Éléments ponctuels (bâti vernaculaire, arbres remarquables…) : 1208 unités
- Éléments linéaires (alignements d'arbres, haies, murets …) : 4270 unités pour 247,3 km
- Éléments surfaciques (certaines zones humides, éléments de la TVB en ville, jardin remarquable…) : 137 unités pour 45,01 ha

Les **espaces boisés classés** (EBC) sont encadrés par l'article L 113-1 et suivants, et R 113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et permettent aux collectivités de protéger des bois et forêts, existantes ou non.

Le travail établi lors du diagnostic a permis de repérer les forêts anciennes à forte valeur patrimoniale, d'une part au titre des boisements propres à ces forêts, mais aussi et surtout au titre du sol forestier présent sous ce couvert boisé, et pérenne depuis plusieurs siècles voire plus.

Les élus de la CCPT ainsi que les personnes publiques associées compétentes ont ensuite été sollicitées afin de valider le bien-fondé de protéger ces espaces au titre du L 113-1.

A l'issue de ce travail de repérage et de consultation, 2754 ha sont protégés en espaces boisés classés, soit 12.4% du territoire, et justifié du point de vue de :

- La préservation des boisements
- La protection du sol forestier
- La préservation des grands paysages
- Le maintien des sols et des sous-sols
- La continuité ou la connexion de la TVB

Ces enjeux étant souvent cumulés dans la délimitation des EBC.

Au-delà donc des dispositions strictes du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, les élus de la CCPT ont souhaité, dans le PLUiH, adapter et prolonger les enjeux de préservation du patrimoine culturel, historique, naturel et bâti portés par les textes en vigueur, afin de proposer un projet de préservation et de résilience adapté à la valeur et à l'identité territoriale telles que définies dans le PADD.

Les **linéaires commerciaux** font aussi partie de prescriptions représentées sur le zonage, et ont été recensés par les élus locaux. Ils visent à réserver les rez-de-chaussée des bourgs et villages concernés pour la destination « commerces et activités de service » et en son sein pour toutes les sous-destinations hormis « commerce de gros », « autres hébergements touristiques » et « cinéma ».

Ainsi ce sont 0.4 km de linéaires commerciaux qui ont été identifiés sur la commune de Tarascon-sur-Ariège.

II. JUSTIFICATION METHODOLOGIQUE DU REGLEMENT ECRIT

1. Les enjeux justifiant la méthode

Établir un règlement écrit de PLUiH ne relève pas d'un travail isolé et déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue avec la pièce graphique du règlement (le zonage) pour former un outil prescriptif (application en conformité) lui-même couplé aux OAP (application en compatibilité).

Les élus de la communauté de communes ont travaillé à la production d'un règlement écrit, complémentaire des autres pièces prescriptives, portant les principes suivants :

La mise en œuvre d'un urbanisme de projet

L'application de règles figées a montré ses limites, et l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées et/ou adaptables pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans un urbanisme de projet.

La préservation du capital naturel et foncier

Le renforcement règlementaire doit permettre de limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols. Il faut aussi y trouver des moyens de préserver la biodiversité et les capacités de production agricole et forestière, et lutter contre le changement climatique.

Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

L'obligation est faite de proposer des mesures rationalisant la production de logements, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, permettant d'organiser les mobilités, baissant le recours à la voiture individuelle à énergie fossile, facilitant la production d'un cadre de vie et d'habitat qualitatif, de partage et de solidarité.

La préservation du patrimoine et du paysage et la production d'un cadre de vie de qualité

Pour préserver le patrimoine qui compose le cadre de vie quotidien des habitants et usagers d'un territoire, le règlement doit proposer des mesures de préservation de ce patrimoine bâti et paysager, et des règles d'intégration des projets et de leurs abords dans ce patrimoine existant.

La santé et la sécurité des habitants et des usagers

Les mesures règlementaires doivent tenir compte des risques naturels et technologiques, prévenir les nuisances, limiter les consommations énergétiques et améliorer les conditions de vie des plus fragiles.

Enfin, la rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet. Ce sont des principes justifiant un tel règlement écrit.

La pièce s'articule autour de la nomenclature prévue par le Code de l'urbanisme aux articles L151-9 et suivants, et décline un ensemble de zones articulées autour de logiques patrimoniales et de préservation liée à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour un maximum de clarté et de concision, une partie unique articule les règles pour chaque zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zones (Ua, Ub, 1Aux, Ap…). Cela permet d'avoir un règlement plus court et plus efficace dans son emploi, par le biais de nombreux tableaux facilitant la lecture et l'analyse.

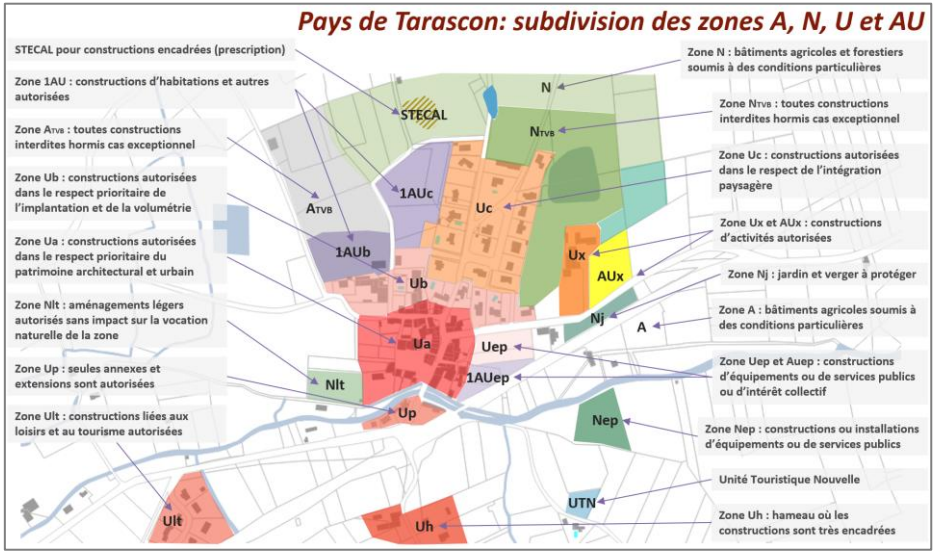


Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique.

Chacune de ces parties par zone explique :

- Que construire ? (Art. 1 et 2) : §1 destinations des constructions ;
- Comment construire ? (Art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions ;
- Comment desservir ? (Art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension de certaines notions. Concernant les aspects le parti-pris est d'exclure certains aspects au titre du règlement écrit (application en conformité) et d'intégrer des nuanciers de couleurs pour certaines catégories de constructions (bâtiments agricoles ou d'activités) dans l'OAP « paysage-biodiversité-bâti » (application en compatibilité).

2. Les ateliers

La notion d'intérêt général définie dans le PADD a été reprise lors d'ateliers de construction du règlement écrit. Ceux-ci se sont déroulés entre novembre 2024 et septembre 2029, en associant les élus communaux en ateliers sectoriels (collectifs par secteur) et les personnes publiques en réunions PPA. Lors des ateliers une approche pédagogique par unités paysagères a permis :

- De déterminer les intentions déclinées du PADD et voulues par élus ;
- De comprendre les possibilités offertes par le règlement pour proposer des règles applicables défendant tous les enjeux du PADD ;
- De conserver une approche pédagogique afin de faciliter le travail de l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Le triptyque suivant a été organisé sur les trois premières sessions, et ensuite des ateliers supplémentaires ont été effectués pour consolider et préciser le corpus du règlement.

- Atelier1 : lancement et postulats
- Atelier 2 : destinations et sous-destinations
- Atelier 3 : niveaux de règles par enjeux et thématiques

Ce procédé est pédagogique, il permet à chacun d'avoir une réflexion logique et itérative et de comprendre ce qu'il arbitre et comment cela s'organise avec les autres règles.

Ensuite pour accompagner cette réflexion sur le fond, et surtout sa légitimité du point de vue de l'intérêt général, le tableau suivant a été discuté et rempli pour toute les zones identifiées à ce stade :

	Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Ul
Typologie	Centres et hameaux anciens	Centres et hameaux anciens Quartiers résidentiels	Faubourgs et hameaux denses	Quartiers récents résidentiels	Zones d'activités	Zones d'équipement public	Zone de loisirs construits
valeurs	Patrimoine Identité Cadre de vie Lien social	Patrimoine Identité Cadre de vie	Cadre de vie Lien social	Intégration Inclusivité Sobriété Innovation résilience	Attractivité éco Sobriété Résilience Innovation	Service public Exemplarité sobriété	Attractivité tour. Identité territoriale Respect paysager
Intentions	Qualité architecture Mixité Densité	Qualité architecture Maintien de la forme	Mixité Densité	Limiter l'étalement Connecter aux centralités	Renouveler Connecter Paysage	Renforcer Résilience	Cibler loisir-tourisme
Modalités	Respect caractères existants, des gabarits, des aspects	Interdire nouvelle construction principale	Respect alignement, implantation	Innovation Maillage doux Intégration paysagère	Intégration paysagère Innovation résilience	Production d'ENR Traitement paysager	Architecture adaptée à l'usage Traitement paysager

Tableau de travail sur la zone U – Cairn Territoires - 2024

Pour chaque zone, nous avons travaillé avec les élus sur la typologie qui définit la zone, les valeurs qui doivent être défendues sur cette zone, les intentions qui sont recherchées pour préserver cette zone, et les modalités qui rendent tangibles l'application des règles sur cette zone.

- Les typologies : ce sont les caractères géographiques et urbains généraux propres à chaque zone. Elles expliquent le « **quoi** » objectif, déterminé au moment du diagnostic, qui identifie la zone.
- Les valeurs : ce sont les caractéristiques qui déterminent la zone et qui en dégagent les enjeux propres à chacune. Elles expliquent le « **quoi** » subjectif, partagé par les élus et les acteurs, qui caractérise la zone.
- Les intentions : ce sont les ambitions identifiées pour chaque zone lors de la construction du PADD. C'est le « **pourquoi** » qui justifie les règles déclinées pour encadrer les constructions et aménagements dans chaque zone.
- Les modalités : ce sont les principaux éléments d'application des règles qu'il faut respecter pour atteindre les objectifs de préservation

et d'encadrement en cohérence avec le PADD. C'est le « **comment** » qui explicite

Exemple : si nous sommes sur un centre ancien, le projet va défendre plutôt le patrimoine urbain ou la mixité des fonctions, cela en préservant et valorisant la qualité architecturale et la densité, par le respect des gabarits et des aspects architecturaux…

Les ateliers ont donc consisté en une approche de l'armature du règlement et des logiques qui prévalent aux arbitrages à prendre : utilisation de règles quantitatives, qualitatives, alternatives. Les curseurs d'arbitrages ont été déterminés en fonction de l'engagement pris dans les OAP et au travers d'autres outils règlementaires du PLUiH (L151-19 et 23 notamment).

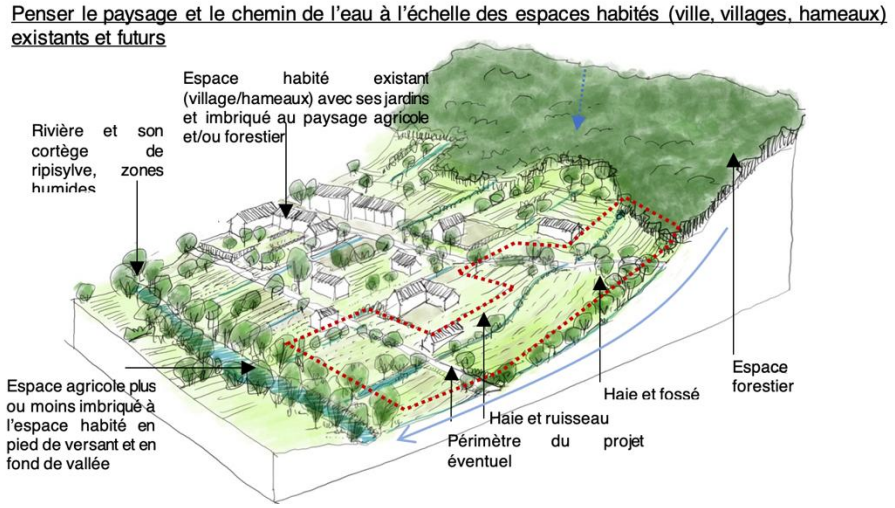
Ils ont aussi permis de définir et de valider le corpus des règles zones par zones, toujours en s'intéressant dans un premier temps à des sujets transversaux expliqués de façon pédagogique : place de l'agriculture dans les zones U et AU ? Utilité d'un nuancier ? Approche sur les clôtures ? Types d'implantation près des villages et hameaux ?

III. JUSTIFICATION THEMATIQUE DU REGLEMENT ECRIT

1. L'approche paysagère et patrimoniale

L'approche paysagère est la clef d'entrée dans la constitution du règlement écrit. Ce travail se base sur le diagnostic et la découverte des situations et ambiances paysagères de la CCPT, dans le respect des OR 1.5.1 et suivantes du SCoT VA.

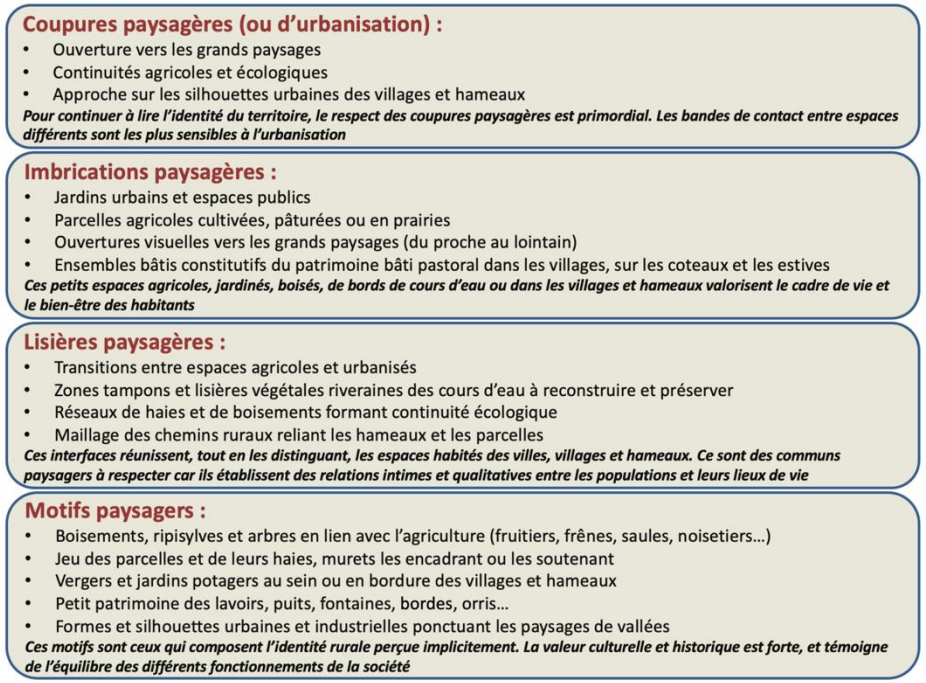
Plus tard, un travail a permis de fixer des valeurs paysagères partagées et de déterminer des critères paysagers à respecter lors de la déclinaison des outils du PLUiH. Cette méthodologie est expliquée dans la justification du PADD et celle de l'OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti ».



Extrait de l'OAP « Paysage-biodiversité-bâti » - Palimpseste - 2025

C'est en grande complémentarité avec celle-ci que le règlement écrit propose des règles d'application conforme qui ont été arbitrées par les élus :

1. Dans les dispositions communes à toutes les zones, l'obligation pour tout projet de se référer à l'OAP thématique, et d'appliquer des critères d'intégration paysagères précisés à deux niveaux, génériques et spécifiques, afin de renforcer l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le règlement écrit impose la production d'une notice d'intégration paysagère, prenant en compte tout ou partie de ces critères, pour tous les projets de construction d'installations ou d'aménagement sur la CCPT.



Critères paysagers contextuels de la CCPT– Palimpseste - 2025

2. Des règles d'intégration paysagères spécifiques à la rénovation du bâti agreste patrimonial (granges foraines, bâtiments d'estive et abris pyrénéen), qui s'ajoutent à l'application de l'article L 122-11 3°. C'est ainsi que les éléments architecturaux et l'environnement immédiat doivent être préservés et rechercher systématiquement l'intégration paysagère et la discrétion de covisibilité.
3. Des règles d'intégration paysagères spécifiques pour les STECAL, données également dans les dispositions communes introductives du règlement écrit, et opposables en conformité. Ainsi la hauteur, le gabarit, l'implantation, la densité doivent respecter :
   - L'impact visuel sur les covisibilités proches et lointaines,
   - L'inscription dans la pente et le relief,
   - L'inscription dans la structure du parcellaire,
   - Les motifs existants du paysage,
   - La proximité forte des constructions.
4. Des règles d'intégration paysagères spécifiques à l'installation ou la construction de dispositifs de production d'énergie renouvelables comme les éoliennes ou les panneaux photovoltaïques. Ces dispositifs doivent porter une attention particulière à la covisibilité et à ce titre être traités à partir de l'OAP « paysage-biodiversité-bâti ». Cela s'applique non seulement pour l'impact paysager qu'il est largement justifié de limiter, mais aussi pour l'impact sur la faune volante. En effet ce point est souvent négligé mais les couloirs de migrations de la faune volantes et notamment d'espèces protégées (Aigle royal…) sont constatés sur le territoire de la CCPT. Les élus ont souhaité écarter tout risque de voir ériger des éoliennes dont l'impact paysager et écologique est avéré concernant ces enjeux identifiés sur le territoire et repris dans le PADD. Ces règles sont opposables en conformité pour toutes les zones du PLUiH.

5. Des règles de respect d'un taux d'imperméabilisation maximal. Indirectement cette règle d'un taux d'imperméabilisation maximal permet dans les zones constructibles de maintenir des espaces de pleine terre susceptibles de produire une trame végétale composant un paysage de nature en ville.
6. Des règles de gabarit pour les constructions de toute nature, permettant de réduire l'impact paysager et de s'harmoniser avec l'existant urbain ou les ambiances paysagères constatées.
7. Un rappel règlementaire sur le fait que les aménagements paysagers (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, …) sont règlementés ;

Plus globalement et pour conclure, le règlement est un des outils du dispositif ou du corpus de règles et de principes articulés à trois niveaux :

- Le règlement écrit qui propose des règles de base strictes et faciles à appliquer ;
- L'OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti », elle, propose des principes applicables en tout point du territoire pour intégrer les constructions au paysage ;
- Les OAP sectorielles proposent des principes localisés quand cela est nécessaire pour compléter l'OAP thématique sur l'aménagement interne, les espaces communs, le pluvial, l'environnement etc.

Ainsi comme pour les OAP, le règlement écrit s'inspire des valeurs paysagères proposées dans le diagnostic et adoptées lors des ateliers.

Ces valeurs sont :

- La préservation de l'ambiance rurale du paysage de la communauté de communes ;
- L'inspiration des formes anciennes des hameaux ou villages présents sur le territoire ;
- L'appui sur les ambiances paysagères et motifs paysagers existants.

Le règlement tient dans ces valeurs essentielles pour prendre en compte l'enjeu paysager et décliner un projet qui respecte le paysage dans sa qualité et sa dynamique.

2. La prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux

Sans revenir sur la méthode d'élaboration du règlement écrit, exposée plus haut, il est important d'introduire le propos sur la justification du niveau de prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux en précisant certains éléments liminaires :

- Le PADD a servi de base de travail pour l'élaboration de toutes les pièces du PLUiH. La traduction et la justification des enjeux agricoles et environnementaux dans le règlement écrit démarre donc du PADD, en rappelant que ces enjeux concernent des zones (A et N) qui couvrent plus de 96% du territoire communautaire.
- Les élus ont appréhendé en premier lieu que la distinction binaire du code de l'urbanisme séparant « agricole » et « naturel » n'est pas opérante, étant donné que les fonctionnements agricoles produisent de la valeur environnementale (bois pâturé ou estive) et que la biodiversité de la TVB produit de la ressource forestière par exemple.

Ainsi le règlement écrit a repris la logique du zonage, en postulant que les règles doivent être adaptées au caractère hybride des zones, et que

la vocation première d'une zone (par exemple agricole pour les bois pâturés) ne doit pas masquer les autres vocations, usages et fonctionnements constatés.

Ensuite la distinction entre les zones U et AU d'un côté, et les zones A et N de l'autre, du fait de leur vocation différente, a été relevée comme un facteur de réflexion et de recherche d'hybridation. Afin de traduire les enjeux agricoles et environnementaux dans le respect du PADD, les ateliers ont conduit les élus à se poser les questions en distinguant, de façon simple et opérante, et très pédagogique :

- la « nature ordinaire » et l'agriculture de vallée, propres aux zones U, AU, et A et N des vallées
- la « trame verte et bleue » et l'agriculture pastorale, propres aux zones A et N de pentes et de montagnes ou s'inscrivent certains villages, hameaux et écarts.

Cela a permis d'adapter le travail en fonction de ces distinctions, afin de produire des règles adaptées et proportionnées.

C'est donc une justification méthodologique suffisante, car elle constitue une clé pédagogique permettant aux élus de décliner l'intérêt général en production de règles adaptées.

Ainsi cette méthode a permis de réfléchir et de justifier des règles selon plusieurs catégories, avec des motivations d'intérêt général allant dans le sens de la préservation des patrimoines agricole et naturel, de la réconciliation des usages et fonctionnements entre éléments du vivant et de la résilience face au changement climatique (plus qu'un rappel des orientations du PADD, largement expliquées, nous signalons *entre parenthèses les mesures principales du SCoT VA qui sont concernées par chaque enjeu*) :

Nature ordinaire :

<u>La nature en ville (OR 1.2.6, 1.5.7 et 2.2.5)</u>

Les pièces règlementaires localisent, identifient et protègent les éléments ponctuels, linéaires et spatiaux de nature en ville au titre du L 151-23. Cela est justifié car leur rôle comme facteur de qualité environnementale est expliqué dans le diagnostic. En les protégeant, les élus font le choix de garantir une qualité paysagère et de cadre de vie dans les zones urbanisées, notamment entre parcelles privatives et communs paysagers, et sur les lisières et frange urbaines et agri-naturelle. Les ateliers ont permis aux élus de la CCPT de valider et retenir les propositions faites par l'équipe d'étude, comme les plus pertinentes et opérationnelles. Il ne faut pas oublier que l'application du L 151-23 entraîne de fait une responsabilité de la part du maire qui doit contrôler et instruire l'avenir de ces éléments patrimoniaux.

La zone Up a été identifiée sur certaines zones urbaines, afin de protéger ces zones de l'impact de constructions neuves, jugé plus néfaste que positif. Les élus ont fait le choix d'interdire les habitations nouvelles afin principalement de préserver la qualité du patrimoine urbain et paysager, et d'éviter que des espaces soient artificialisés ou construits, au détriment des secteurs de respiration ou de covisibilité source de qualité de ces hameaux ou villages. Cela participe donc de la nature ordinaire autant que de la qualité des communs paysagers qui font l'identité rurale du territoire.

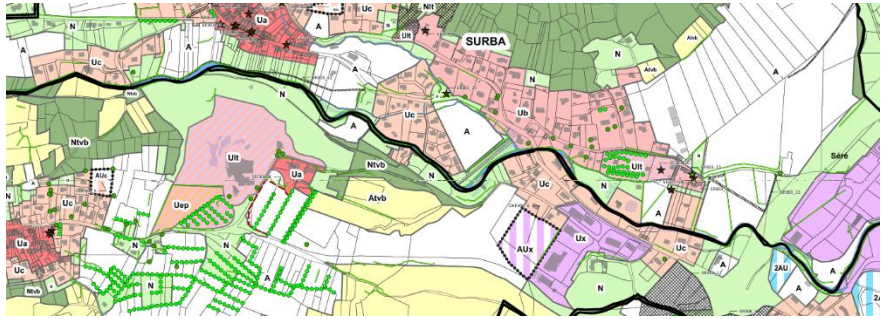
La zone Nj (naturelle « jardin ») est identifiée comme des espaces de nature en zone U ou dans les alentours immédiats. Ces espaces sont nécessaires au projet urbain revendiquant la qualité du cadre de vie, notamment sur Tarascon-sur-Ariège ville. Sa qualité végétale est constatée dans le diagnostic et doit être conservée et confortée. Le cas de Lapège est intéressant également, car sa position en balcon générant une qualité paysagère unique doit être protégée. Ses alentours immédiats ne peuvent souffrir d'une construction et le classement en Nj vient

garantir cela. Ces espaces Nj permettent également de préserver des secteurs de jardinage et maraîchage déjà existants ou potentiels. C'est un élément de résilience important dans la lutte contre les impacts négatifs du changement climatique.

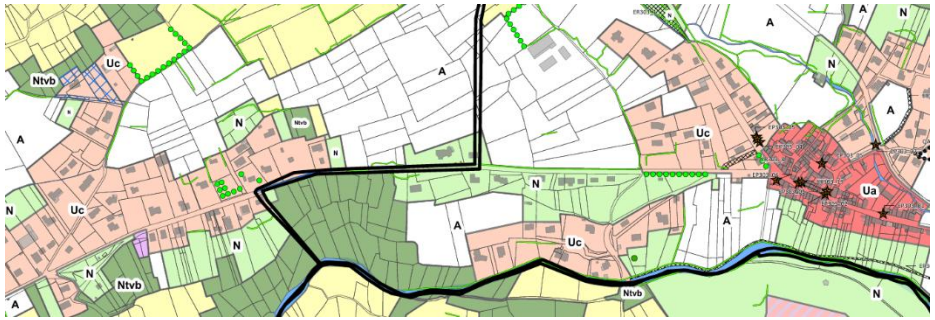
Les franges ou coupures d'urbanisation (OR 1.5.4 et 2.2.10)

Ces espaces d'interface ou interstitiels composent une trame au sein et en bordure des zones urbanisées, participant grandement à la qualité du cadre de vie et à la résolution des éventuels conflits d'usages entre fonctionnements urbains, naturels et agricoles. Les élus ont souhaité que ce maillage soit protégé dans les pièces règlementaires :

- L'organisation des zones sur le règlement graphique garantit le maintien de ces secteurs, comme l'articulation des zones N et A autour des zones U l'indique sur ces exemples.



Extrait du zonage sur Surba/Tarascon-sur-Ariège : l'insertion des zones N et A et l'articulation des éléments protégés au titre du L 151-23 rend compte de la réflexion pour conserver les franges et lisières urbaines.



Extrait du zonage sur Surba/Rabat : le classement de l'urbanisme linéaire entre les deux zones U en N évite toute habitation nouvelle, garantissant le maintien de la coupure d'urbanisation entre les deux villages, facteur de qualité environnementale et paysagère.

- Les règles d'implantation des constructions et de recul sur voirie et emprise publique, ainsi que sur les zones agricoles garantissent également le maintien de ces franges urbaines. Les articles U-3-3 et 4 et 1AU-3-3 et 4 édictent des règles de maintien d'une distance entre toute construction et les zones A et N. on peut considérer également que dans ces articles, le recul obligatoire par rapport aux cours d'eau participe de cet enjeu (OR 1.2.3).

Le coefficient d'imperméabilisation (OR 1.3.3, 1.7.2 et 3.2.18)

Le maintien d'espaces de pleine terre ou végétalisés au sein des unités foncières constructibles est un élément premier de la réflexion portée sur la nature en ville, car elle est systématique à tout projet et permet de conserver une limite à l'artificialisation des parcelles. Le règlement écrit édicte des limites d'imperméabilisation, appliquant ainsi l'article L 151-22 du code de l'urbanisme, proportionnées et différentes selon la nature et la densité effectives des zones. Les articles U-3-2, AU-3-2, A-3-2 et N-3-2.

C’est le cas également pour la destination « équipements d’intérêt collectif ou de service public », dont l’emprise au sol et l’imperméabilisation est limitée.

Les performances énergétiques renforcées (OR 1.4.9)

Le travail sur cet enjeu a été plus modeste car les élus ont considéré que mettre en application l’article L 151-21 du Code de l’urbanisme ou l’OR 1.4.9 du SCoT entraîne une discrimination à la construction. Les chantiers mettant en œuvre des solutions de productions d’énergie renouvelable, de matériaux biosourcés ou de performances d’isolation supérieure étant 20% plus cher en moyenne, sans prendre en compte la hausse récente du coût des matériaux.

Néanmoins le règlement écrit rappelle dans les dispositions communes que le PLUiH ne peut s’opposer à la mise en œuvre de tels procédés.

Les ruissellements et le chemin de l’eau (OR 1.3.3)

Sur ce sujet les élus de la CCPT ont porté une attention particulière et légitime avec plusieurs angles d’approche :

Le traitement des eaux pluviales et de ruissellement fait l’objet de règles précises pour toutes les zones U, AU et les STECAL.

Le règlement écrit indique dans ses dispositions communes que l’autorisation d’urbanisme peut être refusée si elle ne respecte pas les critères de respect du voisinage, avec notamment l’aggravation des écoulements vers l’aval (articles 640 et 1253 du code civil).

A noter que les OAP sectorielles et thématiques prennent en compte et imposent des mesures d’application compatible concernant les ruissellements et le chemin de l’eau.

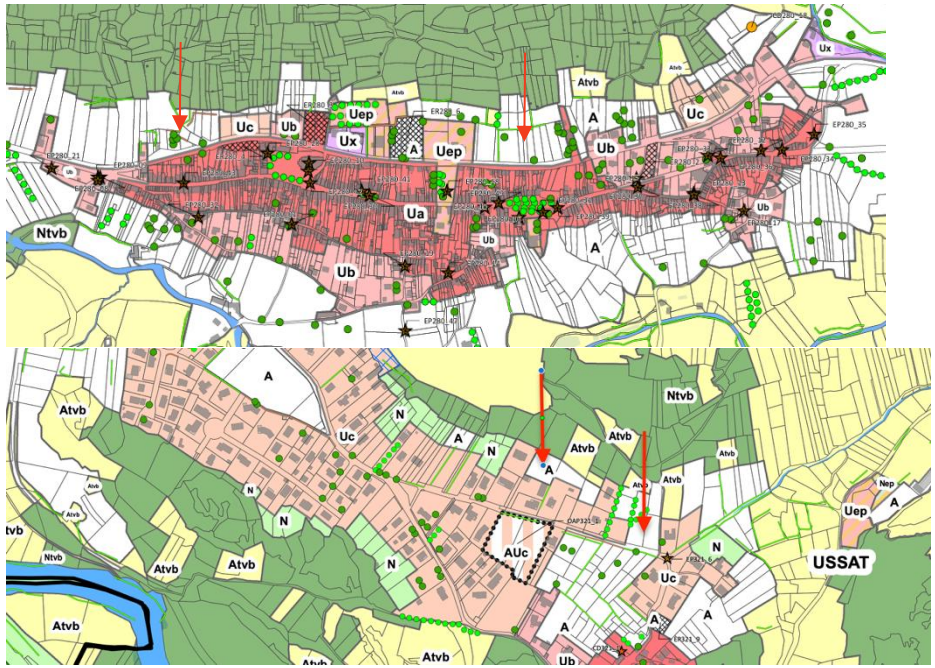
Les risques naturels majeurs (OR 1.7.1 et suivantes)

La prise en compte et le respect des risques naturels majeurs intervient sur deux niveaux :

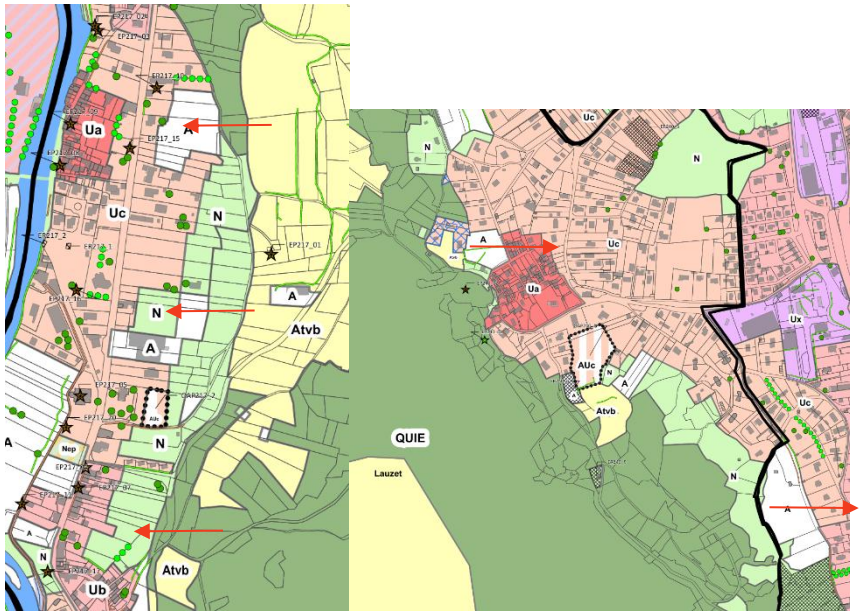
Identifier et respecter les risques existants connus : le règlement graphique identifie les risques au-delà de la prise en compte légale. En effet les élus de la CCPT ont souhaité traduire leurs responsabilités relatives à la sécurité des populations, en indiquant non seulement les informations opposables et en vigueur telles que les PPRn, mais aussi identifier les mieux possible l’information connue mais non traduite dans un document opposable. C’est ainsi le cas pour les PPRn en révision pris en compte dans le cadre de leur carte d’aléas, ou pour les cartes informatives des risques relatives aux mouvements de terrain. Ces éléments sont indiqués sur la carte de zonage, qui en tient compte dans la traduction des zones du PLUiH.

Ne pas aggraver les risques connus et ne pas générer de nouveaux risques

Le règlement graphique a été établi en évitant d’augmenter la vulnérabilité sur les risques connus ou potentiels. Les zones 1AU sont positionnées en dehors des risques connus et prennent en compte les effets du changement climatique en évitant des positionnements susceptibles de générer des risques. Il en est ainsi des risques potentiels de ruissellement ou de torrentialité aggravés par la fréquence des épisodes pluvieux intenses, ou des risques de chutes de blocs ou de mouvements de terrain, aggravés par les changements de rythme de gel-dégel ou l’évolution géomorphologique des falaises calcaires (effet de décompression post quaternaire). La prudence sur ces facteurs d’aggravation des risques a été constante lors de l’élaboration du zonage.



Exemple de prise en compte de risque potentiel : sur Saurat et Ussat, les zones AU ont été envisagées puis écartées du fait d'un risque potentiel de mouvement de terrain et chutes de blocs en cours de définition.

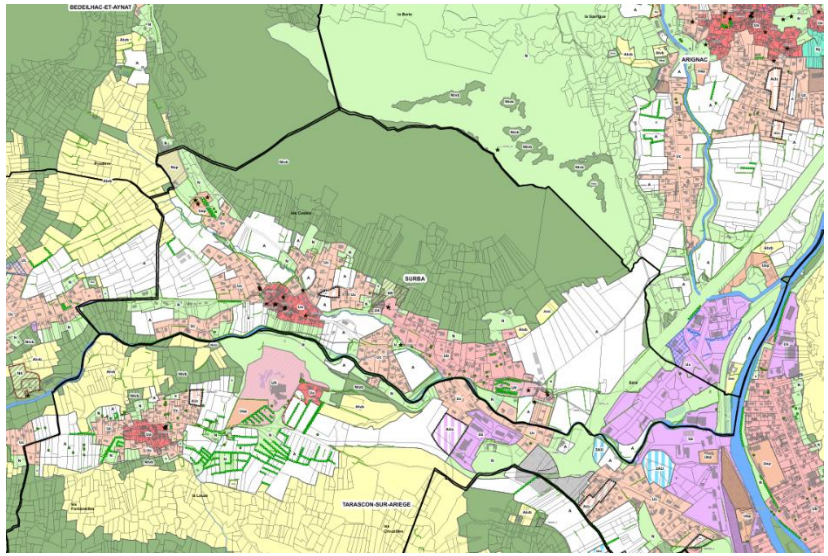


Exemple de prise en compte de risque potentiel : sur Niaux et Quié, les zones AU ont été envisagées puis écartées du fait d'une suspicion de chutes de blocs dues au phénomène de décompression post-quaternaire, susceptible d'être aggravé par les effets du changement climatique.

Agriculture de vallée

Les espaces et lisières agri-naturelles (OR 1.4.5) et les espaces agricoles à forts enjeux (OR 1.4.2 et 1.4.6)

Une des problématiques majeures propre au territoire de la CCPT est de concilier des usages sources de conflits sur un périmètre restreint, à savoir les secteurs de vallées confluentes (Ariège, Vicdessos, Courbières, Saurat, Arnave). Cet espace représente 675 ha, soit seulement 3% de la superficie totale, alors qu'il concentre 75% de la population, 95% des emplois et la grande majorité des services, équipements, infrastructures et activités de la CCPT. Cette identité rurale si particulière, présentée dans le diagnostic et le PADD, demande une attention tout aussi particulière dans la traduction d'un projet territorial. C'est pour cela que les élus ont souhaité traiter le voisinage et la conciliation des usages comme une orientation majeure dans le PADD, et donc la traduire de façon poussée au travers des outils du PLUiH.



Extrait du zonage montrant le secteur de confluence : les plaines et terrasses alluviales de Surba-Rabat, Banat, Quié-Tarascon-sur-Ariège, Arignac apparaissent en blanc (zone A agricole). Les zones urbaines existantes et les zones 1AU sont très limitées.

Le zonage et le règlement graphique reprennent donc les éléments de diagnostic et les attendus du L 122-10 pour protéger les espaces agricoles à forts enjeux, sis dans les vallées et au pied des versants, et souvent intriqués dans les espaces urbanisés et artificialisés depuis près d'un siècle.

Ainsi le projet urbain évite-t-il au maximum d'empiéter sur ces espaces, en limitant les zones 1AU dans la continuité directe des zones U, en mobilisant les seules dents creuses et interstices déjà contraints par l'urbanisation existante (îlots agricoles peu viables).

Le règlement écrit propose en complément des règles d'implantation en zones agricole et naturelle à forts enjeux permettant d'éviter l'occupation et l'artificialisation excessive, notamment par l'implantation des bâtiments agricoles proches des limites séparatives afin d'éviter d'empiéter en profondeur d'un îlot agricole.

Les conflits d'usage (OR 1.4.6 du SCoT VA)

Les élus ont souhaité lors des ateliers que le règlement écrit prenne en compte les conflits d'usage générés par une proximité trop grande entre usages, et notamment quand les exploitations agricoles sont dans les zones U. Il est ainsi justifié de ne pas autoriser dans ces zones ainsi que dans les zones 1AU de nouvelles installations agricoles et de limiter l'évolution des exploitations existantes. Cela est couplé à une application poussée des critères de détermination des nuisances de voisinage pour éviter d'autoriser des activités trop impactantes.

La diversification agricole (OR 1.4.7 et 3.1.4)

Le PADD rappelle tout l'intérêt de privilégier la diversification agricole, non seulement pour des raisons économiques, mais aussi pour améliorer la résilience du territoire face aux évolutions structurelles dues au changement climatique.

Ainsi les élus de la CCPT ont voulu que, dans le respect des possibilités données par le code de l'urbanisme et en compatibilité avec le SCoT, la diversification agricole soit possible au-delà de l'action de prolongement de la production agricole.

Le règlement écrit autorise ainsi, en zone agricole et naturelle sans enjeux TVB, et sous réserve de STECAL, des destinations comme l'hébergement, l'artisanat, la restauration, certaines activités de services et touristiques. Ces possibilités sont encadrées par la procédure STECAL et donc ne doivent pas compromettre l'activité agricole, qui reste prépondérante. Le fait d'utiliser le STECAL permet aussi d'avoir une intégration paysagère précise et une limitation imposée de l'artificialisation ou l'occupation des sols.

Trame verte et bleue

Préserver les fonctionnalités écologiques (OR 1.2.1 et suivantes)

A la connaissance des enjeux environnementaux constatés sur leur territoire, la réflexion portée sur la préservation de la biodiversité a permis aux élus de la CCPT de décliner des mesures traduites dans les pièces règlementaires.

Le zonage identifie 20192.7 ha de zones naturelle et agricole protégées (Atvb et Ntvb) soit 90.6 % du territoire. Ces zone Ntvb et Atvb couvrent l'intégralité de la TVB identifiée dans le PLUiH, et délimitée, vérifiée et précisée à partir de celle du SCoT VA. Elle couvre également des espaces interstitiels imbriqués dans les enveloppes urbaines sur lesquels des enjeux de biodiversité forts ont été constatés. Dans ces zones, l'artificialisation y est très limitée par les règles du règlement écrit. En zone Ntvb, toutes les destinations sont interdites hormis les installations et aménagements ne dépassant pas 1000 m^2 de la destination « locaux techniques d'intérêt public ».

Les élus justifient ce cadre strict par l'enjeu de préservation des fonctionnalités écologiques et de la qualité paysagère unique du territoire.

Projets d'énergie renouvelable (OR 1.6.3)

Concernant l'enjeu des énergies renouvelables, les ateliers ont permis de poser les textes récents qui s'appliquent autant que les problématiques liées à ce sujet.

Le PADD indique un volontarisme pour accueillir et encadrer des projets d'énergie renouvelables sur le territoire, mais les stratégies et politiques publiques ne sont pas encore calées sur ce sujet. La production d'énergie étant du domaine de l'État, il est apparu aux élus qu'encadrer les projets de ce type en recherchant la précision n'était à ce jour pas adapté. C'est pourquoi le COPIL du PLUiH a souhaité avoir un cadre simple qui respecte les enjeux premiers du PADD : la qualité des paysages, l'économie des terres agricoles à forts enjeux, l'utilisation de l'existant, la conciliation des usages sur des espaces complexes et contraints.

C'est pourquoi il est justifié à ce stade, et en l'absence d'une politique publique aboutie et portée – ou imposée- par une personne publique légitime, d'édicter les règles telles que présentées dans le règlement écrit :

L'agrivoltaïsme est encadré sur la base du décret du 8 avril 2024 et la doctrine établie par la DDT 09 et la chambre d'agriculture de l'Ariège. Les élus ont constaté que cet encadrement répondait aux enjeux du PLUiH, à savoir préserver au mieux les fonctionnements agricoles et les sols à forts enjeux agricoles, concilier les usages et voisinages, préserver la qualité paysagère et les sensibilités environnementales. C'est ainsi que le règlement acte que tout porteur de projet devra répondre à des critères et exigences permettant de protéger ces enjeux.

Les installations photovoltaïques au sol (IPV) sont fortement limitées (autoconsommation ou communauté énergétique limitée à 5 000 m^2), car les enjeux de préservation des terres agricole et de la qualité paysagère sont majeurs. Le premier surtout sur les secteurs de vallées, car le

foncier à enjeux agricoles forts est réduit. Le second surtout sur les secteurs pastoraux et forestiers, car l'impact en termes de covisibilités seraient trop importants quelle que soit la configuration et le contexte.

En effet permettre des installations de ce type en vallée réduirait fortement les potentiels agricoles, et les autoriser en zones pastorales impacterait très fortement la qualité paysagère et environnementale. Cela justifie pleinement les règles arbitrées par les élus de la CCPT.

Cette décision de la CCPT dans le cadre de son PLUiH va dans le sens de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2025, établissant le document cadre relatif à l'identification des surfaces ENAF ouvertes aux projets d'installations photovoltaïques au sol. En effet en interdisant le PV au sol, le PLUiH confirme l'arrêté préfectoral.

Signalons également que l'arrêté n'identifie que deux secteurs sur la CCPT, totalisant 3,8 ha. Ces deux sites réduits sont en fond de vallée, touchés par l'ombre portée des falaises, zonés en N et Ntvb au titre du PLUiH. Le site Nord est grevé par un emplacement réservé de l'État, pour mettre en œuvre la déviation de Quié-Tarascon-sur-Ariège, prévue et prise en compte dans le projet de PLUiH.

Extrait de l'annexe de l'AP du 28 juillet 2025 montrant les deux sites au sud de Tarascon-sur-Ariège

Le PV au sol sur ce site serait contradictoire avec la prise en compte de ce projet de mobilité structurant.

Le secteur Sud est divisé en trois parties totalisant 1,3 ha seulement, et donc la partie Est est impactée par le périmètre AC1 de Notre Dame de Sabart. La partie au Nord du Vicdessos est positionnée sur une friche, mais l'ombre portée est importante du fait de l'encaissement et de l'orientation, et cela ne représente que 5 580 m2. Les sites retenus sur la CCPT ne participent finalement pas très activement à la stratégie ENR du département.

L'éolien est également particulièrement encadré, car les enjeux de fonctionnalités écologiques et de qualité paysagère sont là encore trop sensibles face à ce type de projets.

Le parti-pris des élus de la CCPT est de ne pas favoriser ce type d'installations, car l'impact sur les couloirs aériens existants sur le territoire sont trop forts, et la sensibilité en termes de covisibilité est également trop importante sur l'ensemble du territoire, quel que soit le contexte local.

<u>Ressource en eau (OR 1.3.1 et 1.3.2)</u>

Concernant la ressource en eau, les élus de la CCPT ont arbitré dans le sens des attendus du SCoT, d'une part dans le règlement graphique en positionnant les zones 1AU loin des secteurs sensibles de ce point de

vue, et d'autre part dans le règlement écrit en actant le recul systématique de toute construction par rapport aux cours d'eau.

L'alimentation en eau potable, et donc la préservation de la ressource par les prélèvements, ainsi que la gestion des eaux pluviales, sont également encadrées par le règlement écrit.

Encadrer le développement du tourisme (OR 3.1.2, 3.1.3 et 3.1.5)

Les pièces règlementaires prennent en compte tous les enjeux liés à l'économie touristique telle qu'actée dans le PADD : un développement innovant et respectueux du cadre naturel et agricole du territoire.

Ainsi les élus ont souhaité une précision dans la traduction du zonage, avec des zones dédiées :

- Ult : zone urbaine de loisir et tourisme où les constructions dédiées sont possibles
- Nlt : zone naturelle de loisir et tourisme où les constructions sont interdites mais proposant des aménagements légers et réversibles maintenant la vocation naturelle de la zone
- STECAL : secteurs limités pouvant être dédié à des constructions ou équipements touristiques
- UTN : secteur justifié de projet d'activités liée au tourisme de montagne

Ces déclinaisons sont précisément encadrées par le règlement écrit.

Agriculture pastorale

Préserver les estives (OR 1.4.3)

Dans le respect du SCoT, les estives ont été identifiées lors de l'EIE et classées en sous trame des milieux ouverts au titre de la TVB du PLUiH. L'enjeu fort qu'elle génère est dû autant à la vocation agricole que naturelle. Elles sont traduites dans le règlement graphique par la zone Atvb, car c'est la vocation agricole que les élus ont souhaité retenir comme vocation première.

Dans le règlement écrit, cette zone a des enjeux paysagers et écologiques forts, avec des règles de préservation de ces enjeux.

Les estives sont également des espaces de partage d'usages et les bâtiments existants ont des possibilités d'évolution très limitées, permettant en premier la préservation du patrimoine bâti, ainsi que la continuation d'usages agricoles et/ou de loisir saisonnier.

Les fonctions naturelles des espaces agricoles (OR 1.4.4)

Du fait du parti-pris privilégiant la vocation agricole sur certains espaces complexes (estives, bois pâturés…), les pièces règlementaires traduisent aussi des enjeux environnementaux sur ces zones agricoles.

En premier lieu le zonage décline une zone Atvb où l'enjeu écologique est acté par la présence de la TVB et de sensibilités écologiques identifiées dans le diagnostic. Cette zone Atvb couvre 10369.9ha soit 46.5% du territoire, dont la totalité des estives et des bois pâturés.

Le règlement écrit décline sur ces espaces des mesures permettant la préservation des fonctionnalités écologiques, notamment par la limitation forte de toute artificialisation : destinations de constructions et installations interdites ou très limitées, dispositions constructives axées sur la non-artificialisation et l'intégration paysagère, protection des éléments remarquables du patrimoine au titre du L 151-23.

La diversification agricole (OR 1.4.7 et 3.1.4)

L'enjeu majeur des prochaines années est de permettre la mutation de l'économie agricole par sa diversification, dans le respect des équilibres écosystémiques et en tenant compte des enjeux liés au changement climatique.

Les élus ont souhaité traduire la diversification agricole vers des économies complémentaires et de dimensions locales : promotion des produits locaux, tourisme. C'est ainsi que les STECAL sont particulièrement justifiés pour la diversification ou la transmission agricole, et ont une vocation à produire de l'hébergement ou d'autres destinations touristiques que l'exploitant peut mettre en œuvre.

IV. JUSTIFICATION DES CHOIX DE REGLES

1. Les destinations retenues

L'encadrement de la destination des constructions permet de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD. En effet, tous les axes du PADD sont pris en compte lorsque la destination de telle construction est règlementée, pour la favoriser, la limiter ou l'intégrer puisque l'habitat est un axe très important du PLUiH. Ainsi les bâtiments (logements, bâtiments agricoles...) sont-ils règlementés sur leur volume, leur aspect etc. afin de mieux les intégrer dans les paysages du territoire. Les justifications sont les suivantes :

Concernant la destination « exploitation agricole et forestière »

Cette destination est encadrée dans toutes les catégories de la zone U afin d'en limiter le développement. Cela est justifié par l'intérêt général de ne pas générer de conflits de voisinage et d'incompatibilité entre des fonctionnements urbains et agricoles. Elle est fortement limitée au développement de l'existant dans les zones d'habitat et d'activités, et interdites dans certaines zones spécifiques (Up, Uep, Ult). Les activités forestières sont traduites de la même façon.

Les zones 1AU, qui sont peu étendues pour respecter l'économie de consommation des zones ENAF, n'ont pas vocation à recevoir des activités agricoles ou forestières, par ailleurs autorisées (zone A et N). C'est pour cela qu'elles sont interdites dans toutes les zones AU du territoire, hormis la zone AUx où elles sont règlementées pour ne pas porter atteinte au voisinage.

Dans les zones A et Atvb, cette destination est autorisée pour la partie agricole, dans le respect du code de l'urbanisme, avec en plus des conditions de distance à des bâtiment existants, afin de ne pas générer d'artificialisation excessive. Cela est justifié compte tenu de la valeur des terres agricoles sur le territoire. Les exploitations forestières sont interdites en zone A et Atvb. Ce travail a été mené à partir du diagnostic paysager, agricole et environnemental. Il est le fruit de croisement de critères techniques (valeurs agronomiques et environnementales) et sensibles (valeurs paysagères).

Dans la zone N, la destination « agricole et forestière » est autorisée dans le respect du code de l'urbanisme, avec en plus des conditions de distance à des bâtiment existants, afin de ne pas générer d'artificialisation excessive. Ensuite, dans la zone Ntvb, cette destination est interdite compte tenu des enjeux très forts relatifs au patrimoine naturel et paysager, et de la volonté de ne pas artificialiser les sols.

En conclusion l'activité agricole et forestière est privilégiée dans les zones agricoles et naturelles sous réserve que les enjeux paysagers et naturels ne soient pas menacés. Elle n'est pas souhaitée dans les zones U et AU, sans toutefois mettre en péril son existence.

Concernant la destination « habitation »

Dans les zones U et 1AU cette destination est privilégiée et sera, pour certains secteurs, la destination quasi exclusive (zone 1AUa, b ou c), tout en n'interdisant pas des destinations de l'économie présentielle. Elle est encadrée en fonction de la qualité de bâti recherchée, en lien avec le patrimoine existant et la situation paysagère du lieu.

Pour cela, les élus ont retenu la notion de voisinage comme prioritaire pour rechercher la qualité du bâti. Toutes les constructions neuves d'habitations doivent s'intégrer en fonction de la forme urbaine et architecturale présente : respect de *« La situation* urbaine *du voisinage et des constructions proches de même destination que le projet, cela dans leur orientation, leur articulation, leur rythmicité, leur implantation, leur volumétrie, leur gabarit* » (extrait du règlement écrit, dispositions communes p 10).

Ensuite, pour trouver un équilibre entre application de la règle et acceptation des projets, l'esprit du règlement est de règlementer particulièrement tout ce qui permet une bonne intégration paysagère d'ensemble, dans le lieu et la situation. Cela porte sur l'implantation, l'orientation, la volumétrie, les proportions, l'intégration. Les constructions s'insèrent mieux à partir du respect de ces éléments. Les règles d'aspect font également l'objet d'attentions particulières concernant la pente des toits, le recours à un nuancier, l'implantation des ouvertures, la composition des clôtures. Notons que ce règlement est complété par l'OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti » et d'autres outils du PLUiH.

L'encadrement équilibré d'un projet de construction passe par un urbanisme de projet, c'est-à-dire le penser dans son rapport au site : position et volume des constructions et insertion de celles-ci dans un espace partagé. Cela en ne posant pas de règles architecturales trop strictes qui sont le plus souvent mal appliquées et qui se justifient moins sur le territoire, compte tenu de la grande diversité des caractères architecturaux historiques.

L'intérêt général retenu est celui d'une instruction des projets plus intelligente, faisant appel à un souci d'intégration paysagère et répondant ainsi à un véritable urbanisme de projet. Cela nécessite une complémentarité importante entre les différentes pièces règlementaires du PLUiH.

Dans les zones U et 1AU à vocation économique, cette destination est interdite pour ne pas créer de conflits de voisinage et pour réserver le foncier disponible à l'accueil des entreprises créatrices d'emplois, nécessitant de la logique ou des infrastructures particulières, ou un effet vitrine. Néanmoins des logements de fonction, de gardiennage ou nécessaires à l'activité sont possibles, étant donné qu'il s'agit là de locaux

accessoires. Le règlement précise bien que pour toute zone les locaux accessoires sont autorisés au même titre que la construction principale.

Au cœur des zones agricoles et naturelles, la destination « habitation » est interdite, dans le respect du code de l'urbanisme. Seuls les changements de destination ou les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées sont identifiés et autorisent des constructions qui ont d'autres destinations que celles d'exploitations agricoles et forestières.

Afin de consolider la priorisation liée à l'habitat et répondre à l'enjeu de lutte contre l'augmentation des résidences secondaires, certains secteurs font l'objet de la servitude de résidences principales, issue de la loi récente 2024-1039 de novembre 2024 dite « loi Le Meur ». Ces secteurs déterminés lors des ateliers d'OAP en accord avec les élus communaux, ne peuvent donc recevoir que des habitations à usage exclusif de résidence principale.

Cette mesure, qui est une première dans le département, est à ce stade voulue et mise en place sur 5 OAP des communes de Miglos, Ornolac-Ussat-les-Bains et Rabat-les-Trois-Seigneurs, et permet un potentiel de 18 résidences principales. C'est un début qui amorce une réflexion vouée à s'élargir sur d'autres secteurs en fonction de l'avancée du projet.

<u>Concernant la destination « commerces et activité de services »</u>

L'orientation relative au développement de l'économie du territoire a permis de proposer différents niveaux stratégiques dans le projet du PLUiH :

- Les zones d'activités économiques sont privilégiées, en compatibilité avec le SCoT, pour l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois, plutôt extérieures au territoire, et nécessitant des équipements, la présence d'infrastructures ou un effet vitrine important. Ce sont des activités de l'économie productive, des secteurs secondaires et tertiaires, qui seront recherchées ;
- Le dynamisme économique vient aussi de l'économie présentielle, commerciale, artisanale, de services à la population, définie dans le PADD. Cette économie doit être diffusive, c'est-à-dire pouvoir s'installer dans les villages et hameaux, près des lieux de vie et d'échange, sur des zones non dédiées exclusivement aux activités. En effet pourquoi obliger un électricien à faire son dépôt à des kilomètres sur une zone d'activités, alors qu'il ne dérange personne à l'avoir dans son village, au cœur de sa zone de travail ? Pourquoi contraindre un masseur-kinésithérapeute ou un artisan d'art à rejoindre une polarité alors que l'annexe de la maison ou un local dans le hameau peut permettre leur activité ? la ruralité n'est pas la hiérarchisation des fonctions et des espaces, mais bien le voisinage de ces fonctions au sein de modèles qui s'organisent en s'adaptant, selon des logiques locales et de bon sens, dans le respect et la tolérance, et créant ainsi des liens sociaux plus forts. C'est ce que les défis de la transition climatique nous rappellent. Cela répond aux enjeux du modèle rural de la CCPT, définis dans le diagnostic et le PADD.

Ainsi le règlement autorise toutes les destinations liées aux activités économiques représentatives de l'économie présentielle, dans les zones U et AU, hormis le commerce de gros, sous réserve d'éviter tous types de nuisances (de voisinage, sur l'environnement...). Ces critères de nuisances de voisinage existent et sont alimentés par la jurisprudence. Dans les zones Uh, Ub, Uc et Ux, certaines sous-destinations sont limitées dans leur surface d'emprise au sol afin de limiter les types d'activités et de ne pas surdensifier des zones à vocation première d'habitat.

Cela relève de l'intérêt général, en permettant notamment de lutter contre le transfert de commerces de centre-ville vers une zone d'activités périphérique, tout en réservant mieux le foncier des ZAE aux entreprises des secteurs secondaire et tertiaire.

Cette logique est reprise pour les zones 1AUb et 1AUx avec ces destinations autorisées quant à la zone 1AUc elles sont autorisées mais limitées en superficie.

Dans la continuité, les zones d'activités du territoire zonées Ux et AUx peuvent recevoir les sous-destinations « commerces de gros » avec la limitation en surface de vente imposée par le SCoT, « entrepôts », « bureau » sans limitation.

En zone A et N, dans toutes les déclinaisons de celles-ci, cette destination est interdite en dehors de cas spécifiques et dérogatoires des STECAL et changements de destination.

Cette logique liée aux activités économiques trouve un équilibre entre encadrement de l'activité commerciale et artisanale, tout en conservant une certaine souplesse répondant aux enjeux du modèle rural du projet territorial.

Afin de préserver la destination artisanale et commerciale au sein du pôle, les élus ont souhaité mettre en œuvre, dans le centre-ville de Tarascon-sur-Ariège, la préservation par linéaire commerciaux au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Ainsi c'est 400 ml de rez-de-chaussée en centre-ville qui sont priorisés pour la destination « commerces et activités de services », sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle », « hôtels ». La motivation première de cette démarche est bien sûr de réserver les locaux commerciaux et d'éviter qu'ils ne soient transformés en logement ; mais c'est aussi de maintenir l'offre commerciale de centre-ville par rapport au développement commercial du quartier des Arrigols et de la traversée de la N20 entre Quié et Tarascon-sur-Ariège.

Cela complète de plus la démarche « petite ville de demain » initiée sur la commune, et c'est un outil administratif qui viendra judicieusement épauler le programme issu de cette démarche.

Concernant la destination « équipements d'intérêts collectifs et de services publics »

Par défaut, le code de l'urbanisme permet à cette destination d'être autorisable dans toutes les zones, laissant au PLUiH la possibilité de préciser la règlementation. C'est ce qui est proposé dans le règlement écrit avec la capacité d'encadrer cette destination sous réserve du respect de certaines conditions détaillées dans le corps du règlement.

Cette logique est justifiée car les élus ont souhaité promouvoir l'exemplarité des acteurs publics quant à l'installation de ce type de constructions ou d'aménagement, notamment pour ce qui concerne l'intégration paysagère et patrimoniale. Ainsi, même si elles sont autorisées partiellement et de façon limitée en termes d'emprise au sol, elles doivent respecter une exigence d'intégration paysagère poussée.

De plus, la lutte contre l'artificialisation a amené à réfléchir à ne pas permettre cette destination partout, et donc à l'interdire dans certaines zones (Up, A, N, Atvb, Ntvb). En effet, les élus de la CCPT ont souhaité prendre en compte l'enjeu de la réduction de l'artificialisation en considérant que certains secteurs doivent en être totalement épargnés. C'est le cas des zones Atvb et Ntvb, dans lesquels cette destination n'est seulement autorisée que pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations et assimilés », encadrée par l'emprise au sol. Ce parti-pris des élus est largement justifié par les enjeux écologiques et paysagers.

Concernant la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

La sous-destination « industrie » est strictement limitée aux zones d'activités du territoire, et donc aux zones Ux et 1Aux, toutes déclinaisons confondues. Cette orientation voulue par les élus permet de promouvoir les zones d'activités, tout en préservant l'artificialisation des sols du reste du territoire.

Les sous-destinations « entrepôt » et « bureau » sont autorisées en zones Ua, Ub, Uc, de façon limitée dans leur emprise au sol, afin d'éviter une consommation excessive de sols en densification et un risque de conflit de voisinage, tout en ciblant les types d'activités. Ces zones multifonctionnelles doivent privilégier l'habitat, les activités de commerces et de services. Ainsi il a été décidé, d'assimiler cette sous-destination aux autres destinations liées au commerce et à l'artisanat, et donc à l'économie présentielle justifiée près des populations. Le SCoT ne précise pas cela mais il est intéressant d'appliquer le même cadre aux entrepôts, à savoir limiter leur superficie dans les secteurs de densification.

En zone 1AUb et 1AUC, la même logique est respectée pour les mêmes raisons : à savoir privilégier l'habitat sans remettre en question l'économie diffusive voulue par le projet, et répondant mieux aux enjeux des transitions économiques liées au changement climatique (télétravail, autoentreprises de services à la personne, circuits-courts...).

Les entrepôts et les bureaux sont également autorisés dans les STECAL, car pouvant participer aux enjeux identifiés : diversification agricole, tourisme. Cela reste donc bien encadré sans remettre en cause certains projets qui pourraient participer aux enjeux du PADD.

Pour les changements de destination (CD) l'approche d'intérêt général qui a paru la plus objective et équitable a été arbitrée ainsi :

- Les échanges avec les exploitants agricoles ont permis de recenser un premier panel de bâtiments susceptibles de changer de destination (grange ou bâti agricole patrimonial pour la plupart) ;
- Les élus communaux ont été sollicités pour compléter ce recensement à partir des critères légaux (pas d'impact sur l'agriculture, les paysages, l'environnement, proximité immédiate des réseaux) mais aussi éviter le conflit de voisinage et valoriser judicieusement un bâti en péril ;
- La détermination d'un potentiel global de changements de destination en recensant l'ensemble des constructions, reste conforme au code de l'urbanisme et identifie ainsi un parc complet sans que cela ne soit une décision aléatoire et arbitraire (et donc injuste) qui viendrait retenir certaines constructions au détriment d'autres ;
- Ensuite à partir de l'analyse des permis pour réhabilitation recensés auprès du service ADS, et d'une enquête auprès d'agences immobilières travaillant sur le territoire, un rythme de changements de destination est intégré dans les projets et participe à la production de logements ;
- Le projet propose un objectif de **22** changements de destination sur les dix années à venir.

Le caractère exceptionnel du STECAL, pointé dans l'article L151-13 est respecté puisque 9 STECAL ont été positionnés sur le zonage pour l'ensemble de la communauté de communes.

2. Les caractéristiques des constructions

Volumétrie, implantation et densité

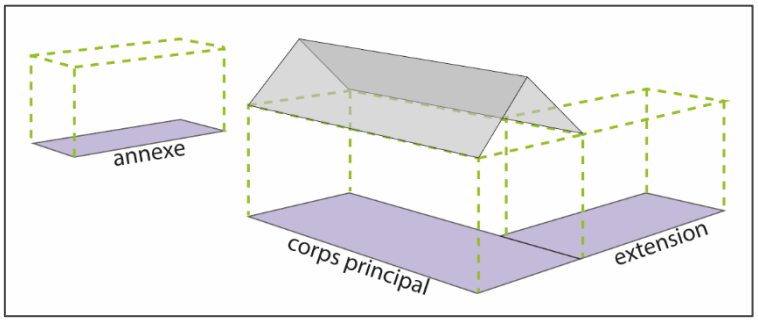
Les hauteurs règlementées pour les constructions s'inspirent du bâti et des silhouettes des formes urbaines existantes. Une limite maximale est fixée afin de préserver ces silhouettes urbaines des villages de la CCPT. Elle est de 11 m en milieu urbain dense (zone Ua), de 9 m en zone Ub de faubourg et de 7m. Pour des raisons techniques évidentes elle est de 12 m en zone Ux, Ult, et N, et de 20 m en zone AUx, AUep. Cela part d'un constat empirique des hauteurs atteintes sur le territoire, et de la possibilité pour certains bâtiments de répondre aux exigences de certaines activités.

Cette hauteur peut paraître importante pour des zones résidentielles, mais elle est justifiée afin de permettre des R1 avec combles isolés, qui ont des performances énergétiques actives et passives bien meilleures que le plain-pied, tout en consommant moins de foncier artificialisé.

Pour toutes zones, il a été décidé que le règlement propose en premier lieu de s'inspirer des formes urbaines et du bâti existant afin de conserver ou reproduire la qualité patrimoniale.

Le diagnostic paysager et patrimonial a mis en avant le fait qu'il est nécessaire de prendre exemple sur l'existant. C'est pour cela que le règlement indique que les constructions doivent s'inspirer des constructions existantes à leurs abords et contribuer à la qualité urbaine des lieux.

La volumétrie suit également une règle simple qui est de s'inspirer d'une base rectangle pour les projets de constructions. Le diagnostic et les élus ont confirmé le fait que cette base de travail est particulièrement qualitative pour que chaque corps de bâtiment et leur agencement entre eux compose les formes urbaines de demain dans le respect de celles du passé.



Extrait du règlement illustrant le recours à une base rectangle pour tout projet de construction nouvelle.

Concernant les implantations, les constructions neuves sont encadrées pour les distances aux emprises de voirie et aux limites séparatives. Une distance maximale est donc indiquée et adaptée à chaque zone pour les constructions principales comme pour les annexes et extensions.

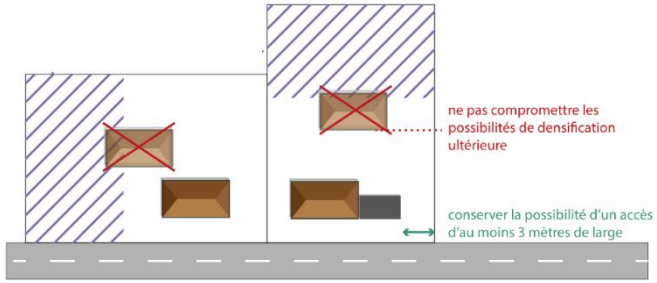
Cet encadrement permet également de lutter contre la consommation excessive d'espace et de préserver ainsi les franges arrière des îlots bâtis et la transition avec les zones naturelles et agricole.

Cela est couplé à une exigence de composition des différents bâtiments sur une même propriété. En profitant des dispositions du nouveau règlement, une règle qualitative est édictée pour que la composition des différents corps de bâtiments s'accorde avec la topographie et les orientations préférentielles du lieu.

Une autre exigence impose que la composition des corps bâtis s'efforce de préserver les possibilités ultérieures de densification d'une parcelle ouverte à la construction. Cela répond à deux enjeux importants :

- D'une part cela permet de limiter l'artificialisation des sols et de préserver des surfaces non imperméabilisées au sein des îlots bâtis ;
- D'autre part cela permettra de respecter le ZAN et d'urbaniser seulement en densifiant sur les enveloppes urbaines.

Extrait de la règle qualitative du règlement écrit permettant d'éviter l'artificialisation excessive sur un îlot bâti constructible.

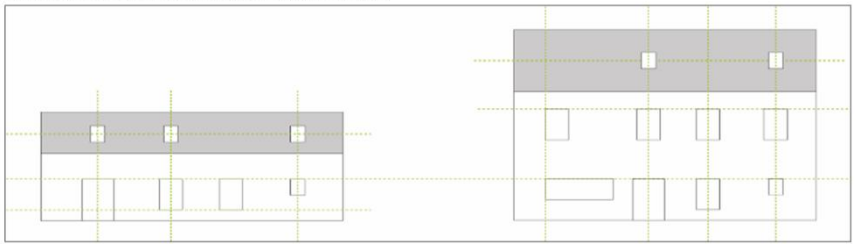


Qualité et aspect des constructions

Pour les constructions à restaurer comme pour les nouvelles constructions, la qualité doit s'inspirer des typologies architecturales propres à la CCPT. Mais plutôt que de chercher à imposer des règles de détail souvent inapplicables et donnant des résultats mauvais, il est préférable de proposer que les constructions puissent s'inspirer de l'existant. Le diagnostic paysager et patrimonial et l'OAP thématique donnent les valeurs et critères paysagers susceptibles d'accompagner la construction lors de l'instruction. L'OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti » complète judicieusement les règles par des principes d'intégration paysagère en fonction des ambiances et des situations.

La composition des façades est un autre point d'attention avec des règles concernant les ouvertures, là encore accompagnées de schémas illustratifs qui accompagneront l'instruction des projets.

Schéma indicatif de composition des ouvertures en façades et toitures



Enfin, le point d'attention sur les aspects a permis de décliner des règles propres à la CCPT, inspiré de l'existant et des typologies des constructions qualitatives du territoire. Un nuancier a été décliné à partir d'une étude paysagère sur gamme chromatique, réalisé entre mai et décembre 2025, en lien avec les personnes publiques compétentes sur ce sujet (PNR, UDAP, CAUE…).

Si les élus n'ont pas retenu ce nuancier comme opposable dans le règlement écrit, c'est pour décliner des mesures opposables plus adaptées au sein de l'OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti. Le règlement propose d'exclure de façon claire certains aspects, et l'OAP propose d'imposer en compatibilité des aspects, soit par le biais de proposition qualitative, soit par le biais d'un nuancier précis (bâtiment d'activités par exemple).

Un point d'attention débattue a amené à préciser les règles concernant l'aspect des toitures avec des distinctions faites entre certaines communes, afin de conserver l'harmonie chromatique sur les villages. Cela a été arbitré en atelier et en COPIL, sur la base de règlements de PLU existants, notamment pour Gourbit et Mercus-Garrabet. Il est donc justifié d'apporter cette précision sur l'encadrement des aspects « zinc » et « bac acier » au sein des zones Ua, avec des différences entre les villages de montagne que sont Lapège ou Miglos, et les zones Ua de Gourbit ou Mercus-Garrabet, cette dernière commune souhaitant éviter le bac acier car les toitures tuiles y sont très majoritaires.

Ainsi l'esprit de la règle sur cette partie est d'insister sur des mesures d'intégration paysagère génériques et contextuelles.

3. Les traitements des abords, stationnements, équipements, réseaux

Cette partie revêt une importance accrue, compte tenu de l'enjeu paysager du PLUiH, et notamment du fait de travailler sur l'interface entre espace privatif et commun paysager. Cette interface concerne les abords de la construction, la parcelle autour, et ses limites avec l'espace commun.

Les règles déclinées suivent plusieurs logiques :

- Conserver le plus possible les éléments inscrits dans le paysage et qui participent de sa qualité, par exemple les murs et murets existants, les haies arborées...
- Respecter l'ambiance paysagère et les covisibilité présentes, par des limitations de hauteur, des encadrements sur les aspects et la composition des clôtures…
- Renvoyer à l'OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti » pour encadrer les projets de façon qualitative, tant pour la construction que pour les aménagements paysagers annexes (murs de soutènement, plantations, clôtures, déblais/remblais…)
- Limiter l'artificialisation en imposant un coefficient d'imperméabilisation maximale et en recherchant la végétalisation la plus poussée pour chaque projet.

Dans le projet, et cela a été débattu par les élus lors des ateliers, les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles sont réalisées, c'est dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme permettant de les règlementer. Dans ce cadre les clôtures doivent respecter des règles de hauteur limitée et de composition qualitative. En cela, les éléments occultants trop artificiels tels les claustras, les bâches et autres occultants d'aspect plastique sont proscrits. Ce point a été débattu et justifié par les élus, qui ont exprimé le souhait d'éviter cela. L'intérêt général de cela à deux dimensions : la première est la qualité paysagère des interfaces entre parcelles privées et espaces communs, la seconde est la capacité à composer des lieux de vie plus ouverts, plus tolérants où l'enfermement dans sa propre parcelle n'est pas systématique, justement parce que la qualité des « communs paysagers » redonne à voir, à pratiquer et s'approprier les espaces de vie différemment, bref à réenchanter le territoire.

Dans cette logique les haies et accompagnements paysagers sont précisés dans le règlement avec les règles de compositions végétales à compléter par la liste des essences exigées d'application compatible dans l'OAP thématique. C'est notamment l'utilisation de cette liste d'essences adaptées au territoire qui va permettre de conserver la qualité de la végétation arbustive et arborée des haies. Cette liste est composée d'espèces climaciques du terroir de la CCPT, mais aussi d'espèces exogènes et surtout des fruitiers, pour remettre un peu d'autonomie dans les productions des particuliers ou des communes. Cette liste tient compte également des impacts du changement climatique sur le territoire.

Au sujet de la partie du traitement des espaces non bâtis et de la conservation d'un paysage végétal, les élus ont eu la volonté d'avoir des superficies minimales qui resteront perméables dans les zones AU. Il est également prévu d'interdire la destruction des ripisylves et toutes les formations boisées d'intérêt écologique. Avec la même justification, un recul inconstructible systématique le long des cours est imposé.

Par ailleurs, sur le thème des stationnements, les ateliers ont dégagé un intérêt général fort allant dans le sens des attendus des textes en vigueur (CU et SCoT). D'abord, compte tenu des capacités de stationnement public en zone U, l'exigence de stationnement à chaque construction ne se fait qu'à partir de deux logements. En effet il est constaté une absence de saturation des places publiques, sauf quelques pics au moment de l'occupation des résidences secondaires. En zone urbaine

dense, le fait d'exiger des places au sein de parcelles petites peut grever le projet trop fortement.

En zone AU l'exigence est plus forte en mais toujours proportionné à la nécessité du projet, avec un minimum requis.

En zone A et N, l'objectif est d'éviter l'artificialisation et l'occupation de l'emprise publique. C'est donc l'exigence minimale de tenir les stationnements en dehors des voies et emprises publiques qui est retenue.

L'articulation des zones est ici explicitée et justifiée de manière non exhaustive, le règlement écrit et le règlement graphique reprennent les intentions des élus de la CCPT. Ces deux pièces sont complémentaires et fonctionnent ensemble. Un dernier zonage, le 2AU permet de positionner les secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions lorsque les secteurs ouverts auront été mobilisés après le temps du projet, ou lors d'une évolution du PLUiH, dans le temps du projet.

Cela répond donc à l'exigence de planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et des OAP. Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des intentions, typologies et modalités des zones retenues dans le PLUiH de La CCPT.

	Typologies	Valeurs	Intentions	Modalités
Ua	Zones urbaines anciennes et patrimoniales à très forte densité. Centres-bourgs et centres anciens des villages, hameaux anciens denses.	Forte valeur patrimoniale et/ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements.	Respecter les caractères urbains existants, Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
Up	Zones urbaines anciennes et patrimoniales à forte densité, à préserver de toute nouvelle urbanisation.	Forte valeur patrimoniale et/ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme, à préserver telle quelle.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Éviter l'urbanisation nouvelle pouvant dégrader ou remettre en cause la valeur de la zone. Permettre l'évolution du bâti existant.	Pour les annexes, extensions et changements de destination, respecter les caractères urbains existants. Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
Ub	Zones urbaines anciennes et/ou polygéniques de moyenne densité. Faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches.	Forte valeur de forme et/ou de paysage urbains. Valeur moyenne de l'architecture multigénérationnelle. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et rechercher la densification raisonnée. Mélanger et améliorer les fonctions et les fonctionnements.	Respecter les caractères urbains existants. Mailler le tissu urbain et renforcer les densités bâties. Prêter attention aux alignements, aux implantations.
Uc	Zones urbaines résidentielles, pavillonnaires et récentes à faible densité.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Limiter l'étalement, densifier et améliorer le cadre d'habitat, mailler un réseau viaire interne et externe pour connecter aux centralités.	Permettre l'architecture innovante et de transition-résilience. Faciliter la création de modes doux et d'espaces publics. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Uep	Zones d'activités, d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public. Valeur d'exemplarité, de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser le maintien et le renforcement éventuel de ces zones. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Viser la sobriété et réduire les impacts. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ux	Zones d'activités d'intérêt communautaire. Autres zones d'activités existant à la date d'approbation du PLUi.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Favoriser la densification et le renouvellement. Stopper l'étalement. Améliorer les fonctionnements, les	Éviter l'installation résidentielle. Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux et la production d'EnR.

			liens externes et les aspects paysagers.	Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Ult	Zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique existantes.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Valeur de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser l'implantation et le maintien d'activités de loisirs et de tourisme. Mettre en valeur le patrimoine et les paysages	Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Faciliter les modes doux et la connexion externe. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Uh	Zones urbaines constituées par les hameaux détachés des villages principaux	Forte valeur de forme urbaine inscrite dans un environnement montagnard. Valeur de respect patrimonial et de maintien de la vie sociale	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Limiter l'urbanisation nouvelle hormis pour le fonctionnement agricole et/ou de tourisme raisonné. Permettre l'évolution du bâti existant.	Respecter les caractères urbains existants, Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements
1AUb (AU)	Zones à urbaniser tendant vers une zone Ub. Greffes sur faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches.	Forte valeur de forme et/ou de paysage urbains. Valeur moyenne de l'architecture multigénérationnelle. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Étendre les secteurs Ub dans le respect de la forme urbaine et de l'amélioration des fonctionnements villageois	Respecter les caractères urbains existants. Mailler le tissu urbain et renforcer les densités bâties. Prêter attention aux alignements, aux implantations. Prêter attention au respect des zones agricole et naturelle voisines
1AUc (AU)	Zones à urbaniser tendant vers une zone Uc. Nouveaux quartiers autour des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Créer des secteurs résidentiels dans le respect de l'intégration paysagère et de l'amélioration du lien social.	Permettre l'architecture innovante et de transition-résilience. Faciliter la création de modes doux et d'espaces publics. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières. Prêter attention à la continuité des réseaux, au respect des zones agricole et naturelle voisines
1AUx	Nouvelles zones d'activités économiques. Activités économiques exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur d'innovation, de sobriété et/ou de résilience.	Permettre l'installation d'activités économiques. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et les aspects paysagers	Éviter l'installation résidentielle. Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.

1AUep	Nouvelles zones d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public. Valeur d'exemplarité, de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Permettre le développement de ces zones exclusivement pour la vocation affichée. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Viser la sobriété et réduire les impacts. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
A	Zones à vocation agricole prioritaire.	Forte valeur agronomique, biologique et/ou économique. Valeur paysagère.	Maintenir, développer, diversifier et transmettre l'activité agricole. Encadrer les constructions à usage agricole et exceptionnellement les autres destinations	Permettre les bâtiments agricoles et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause l'activité agricole. Éviter l'artificialisation excessive. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Atvb	Zones agricoles à préserver de l'artificialisation.	Forte valeur paysagère, patrimoniale et/ou écologique.	Maintenir l'activité agricole en évitant le mitage des constructions et un aménagement dans le respect des terroirs agricoles. Préserver les enjeux paysagers et écologiques.	Interdire le mitage. Éviter toute construction sauf intérêt agricole, ou collectif avéré. Limiter les annexes et extensions des constructions existantes
N	Zones à vocation naturelle prioritaire. Secteurs naturels et forestiers.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier. Encadrer les éventuelles constructions à usage agricole ou forestier, ou exceptionnellement les autres destinations	Permettre les bâtiments agricoles ou forestiers, et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause le caractère naturel ou forestier. Éviter l'artificialisation excessive. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ntvb	Zones naturelles à préserver de l'artificialisation.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère. Forte valeur de patrimoine écologique et/ou de biodiversité.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier en évitant toute construction.	Interdire toutes constructions sauf intérêt collectif obligatoire et en évitant l'artificialisation excessive. Éviter les annexes et extensions des constructions existantes
Nj	Zones naturelles « jardin » de commun paysager ou de fonction naturelle et maraichère en ville	Valeur de commun paysager et de communauté des vivants humains et non humains, valeur de nature en ville et d'espaces de jardinage et/ou de maraichage	Préserver la qualité des fonctionnalités croisées entre nature, culture, paysage en évitant l'artificialisation et les perturbations écologiques	Interdire la construction nouvelle et encadrer certaines installations et aménagements valorisant des fonctions croisées (mobilités, maraichage, loisirs…)

Nlt	Zones naturelles à vocation touristique. Secteurs naturels et forestiers.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Permettre des aménagements légers et réversibles à vocation de loisir et de tourisme tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Encadrer les aménagements et leur évolution, à vocation touristique ou de loisirs, dans le respect des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques du secteur.
Nep	Zones naturelles d'équipement public	Forte valeur de respect de l'environnement alentour. Valorisation raisonnée par équipements publics	Permettre des constructions et aménagements identifiés d'intérêt collectif et limités à des équipements publics ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone	Eviter toute autre destination que celle liée à l'équipement public. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.

Partie 5 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Crédit photo : David Maury

I. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont réglementées par le Code de l'Urbanisme. Celui-ci prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUiH tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47). Les articles R.156 à R.158 viennent préciser la mise en œuvre des OAP.

Les OAP doivent prendre en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit l'OAP (formes urbaines existantes, lisières agricoles et naturelles, paysages alentours, …). **Cf. article R151-6 du Code de l'Urbanisme**

Une orientation d'aménagement et de programmation est un outil du PLUi, complémentaire des autres outils règlementaires que sont le zonage et le règlement écrit. A la différence de ceux-ci, l'OAP propose des mesures qui s'appliquent selon le principe de compatibilité et non de conformité. Cela fait une différence fondamentale quand il s'agit de faire de l'urbanisme de projet, prospectif, adaptable aux différentes mises en situation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLUiH pour traduire l'urbanisme de projet voulu par les élus de la CCPT. Elles permettent de transcrire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et sont pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les OAP selon un rapport de compatibilité.

Les OAP permettent de planifier l'aménagement futur d'un quartier ou d'un secteur du territoire. Elles sont obligatoires pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Les OAP thématiques voulues par les élus de la CCPT proposent cela, mais sur un ou plusieurs sujets, et sur un périmètre qui couvrent bien plus qu'une OAP de secteur : l'intégralité du territoire du PLUiH (OAP « paysage-biodiversité-bâti ») ou des superficies ciblées (OAP « mobilité-économie-habitat »). A noter que l'obligation d'une OAP TVB est traduite dans l'OAP « paysage-biodiversité-bâti »

L'axe « habiter » du PADD, souhaite dans son orientation « valoriser le commun paysager et partager les grands paysages ». Pour ce faire, les élus ont souhaité mettre en œuvre des principes d'intégration paysagère dans les outils du PLUiH. Ainsi une OAP thématique « paysage-biodiversité-bâti » se justifie tout à fait pour porter des principes et accompagner les projets sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les axes « concilier » et « développer » souhaite améliorer les liens de solidarité et de fonctionnalités, et organiser les mobilités en adéquation avec les besoins. Cela rend tout à fait justifiée la mise en œuvre d'une OAP thématique « mobilité-économie-habitat » permettant de décliner des mesures opposables, organisées entre ces trois thèmes, pour porter un projet d'amélioration des fonctionnalités entre les lieux de vie et de travail, entre les usages et les pratiques du territoire

Afin de rendre ces outils opérationnels, légitimes et judicieusement utilisés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le lien avec les OAP sectorielles a été renforcé.

D’abord en recherchant une complémentarité intégrée entre les deux types d’OAP. C’est ainsi que les OAP sectorielles ont été réalisées avec les OAP thématiques comme guide de travail, car élaborées avant.

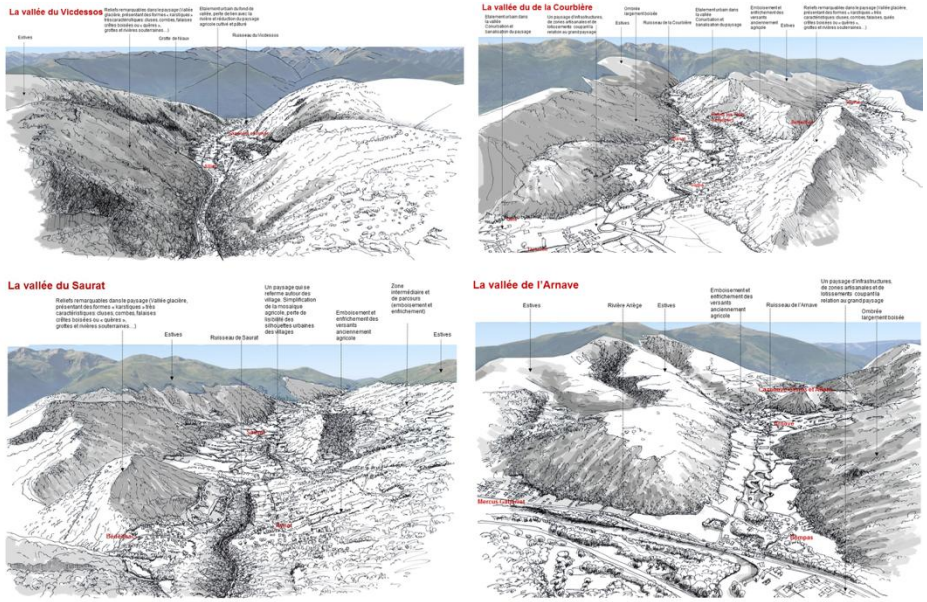
Ensuite en adaptant les obligations du code pour faire de l’OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti » la référence et le catalogue de principes des OAP sectorielles.

Cette articulation est justifiée par l’ambition forte des élus de faire enfin de l’urbanisme de projet. Cela pour générer un PLUiH qui s’adapte aux enjeux et aux évolutions de notre époque.

II. OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti »

L’OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti » est conçue comme un outil de mise en œuvre des valeurs paysagères identifiées dans le diagnostic, en déclinant des principes adaptés aux ambiances et situations paysagères du territoire, ainsi qu’aux enjeux environnementaux identifiés, opposables aux projets de construction et d’aménagement sur tout le territoire.

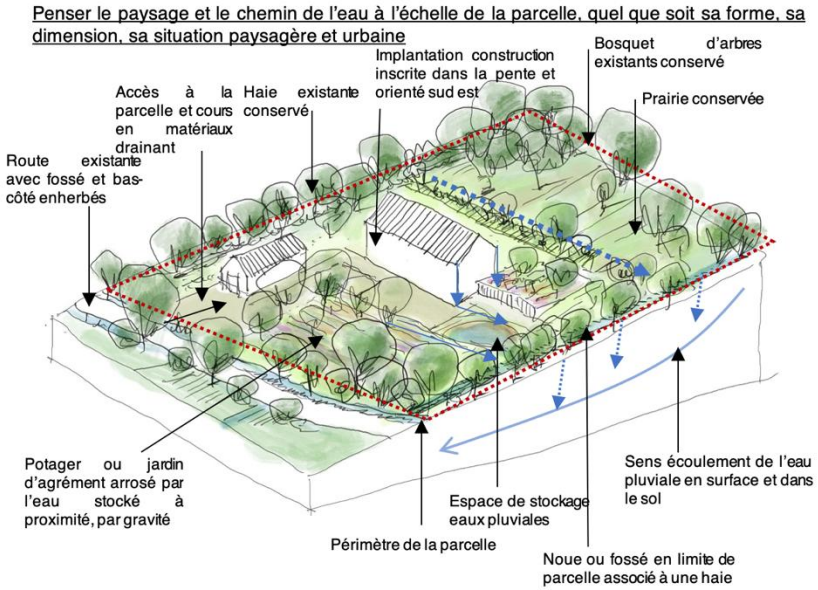
Au cours des ateliers et échanges avec les élus, ceux-ci ont souhaité disposer d’un outil novateur et opérationnel permettant non pas d’établir un savoir encyclopédique et hors sol de la thématique, mais bien de pouvoir épauler les instructions, afin d’avoir un rapport de compatibilité autorisant d’adapter le projet en fonction des enjeux à préserver. Cela justifie pleinement la méthode de travail et le type de rendu qui ont été retenus pour l’élaboration de l’OAP.



L’OAP thématique « Paysage-biodiversité-bâti » a cette ambition de proposer un outil adapté pour valoriser, promouvoir, préserver l’ensemble du territoire communautaire, en intégrant les critères paysagers et les mesures de préservation environnementales à tous les niveaux d’échelles et de projets.

Elle propose également une dimension pédagogique poussée, en expliquant les choix de principes effectués et en les illustrant à l’aide de croquis-types en 3D.

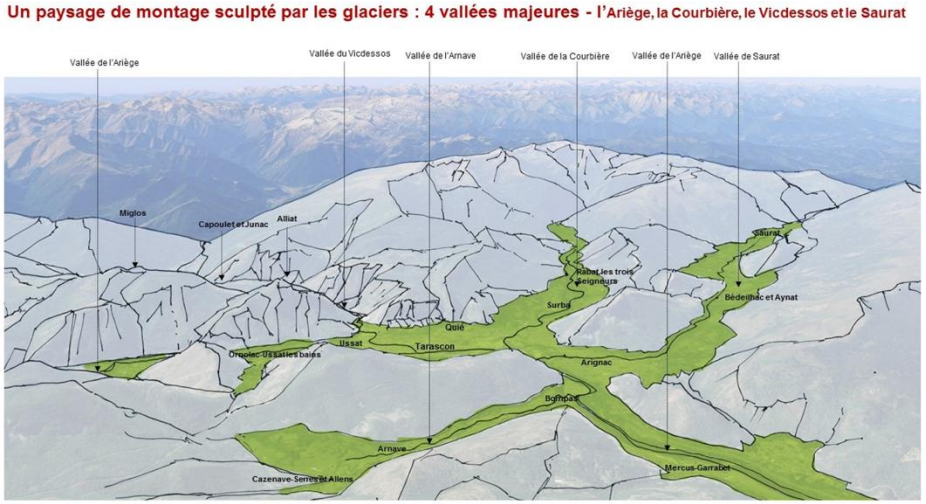
Cette dimension pédagogique permet de sensibiliser autant les instructeurs aux valeurs paysagères et écologiques et à la façon de les mettre en œuvre, que tous les porteurs de projet au bien-fondé de la démarche.



L'OAP thématique aborde donc l'intégration des projets de constructions quelles qu'ils soient, et propose des principes de préservation des valeurs paysagères et écologiques partagés et identifiés dans le diagnostic et le PADD du PLUiH.

Cette double application (accompagnement des projets et préservation des enjeux paysagers) confère à cette OAP une transversalité en tant qu'outil d'urbanisme opérationnel.

Les clés d'entrée et le protocole d'utilisation de l'OAP sont détaillés en préambule, afin de faciliter le travail de l'instruction. Compte tenu du contexte territorial, il a été retenu par les élus d'avoir une entrée « hydrographique », avec l'articulation des bassins versants et des vallées comme structure guidant la lecture.



Cela permet de décliner les ambiances paysagères et les orientations éco-paysagères à utiliser. L'étape 2 met en œuvre les orientations particulières aux constructions, et l'étape 3 revient sur les orientations propres aux zones U et AU.

L'exigence porte sur un rendu spécifique pour instruire cette intégration paysagère : réaliser une analyse de l'intégration paysagère de tout projet, en ajoutant au dossier d'instruction une **notice d'intégration paysagère**.

3) Conserver le caractère rural des paysages, des villages et hameaux

En dehors de la ville de Tarascon, à l'échelle du territoire intercommunal, l'ambiance rurale et partout présente et raconte l'histoire des lieux, du paysage, et des pratiques humaines qui l'ont façonnées.

⇨ Chaque porteur de projet (privé et public) devra justifier et argumenter dans l'élaboration de son projet d'aménagement, de construction, de gestion ou de transformation du paysage de quelle manière il intègre et respecte, l'ambiance rurale existante aux alentours du lieu concerné par la démarche engagée et cela quel que soit l'échelle de son projet.

Quelques images photographiques exprimant l'ambiance rurale.

Le paysage simple des routes : bas-côtés enherbés, présence localisée de murets en bordure de parcelle ou en soutènement, de haies, d'arbres isolés, ou en groupe, d'ouvertures visuelles sur le grand paysage et de matériaux locaux dans l'usage des clôtures, des limites de parcelle, de mobilier etc.
Simplicité des aménagements de l'espace (absence de bordure, de marquage des voiries, présence limitée des voiries…) adaptation au relief (terrassements limités, inscrit dans la pente…), présence forte du végétal (espaces enherbés, arbres, haies…)

L'utilisation de cette OAP est facilitée par le format « fiche de travail » détaillant les attendus de la part du porteur de projet, et des illustrations de référence étayant l'instruction et le débat ouvert avec le porteur de projet.

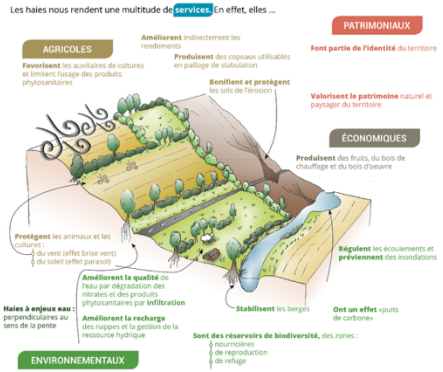


Schéma synthétique des services écosystémiques rendus par les haies et le bocage (source : Syndicat Mixte du Bassin de l'Authion et de ses Affluents, Commission Locale de l'Eau SAGE Authion, 2020)

L'analyse de la TVB a permis d'identifier plusieurs secteurs stratégiques où les continuités écologiques sont dégradées. Afin d'améliorer la fonctionnalité des corridors écologique du territoire, ces secteurs sont à cibler en priorité dans le cadre d'actions d'implantation ou de renforcement de haies.

Les haies implantées, idéalement d'une largeur minimum de 3 mètres, devront être constituées d'une strate arbustive et d'une strate arborescente composées d'essences locales : Erable champêtre, Noisetier, Charme commun, Troène commun, Orme champêtre, Cormier… Les arbres et arbustes à baies sont à privilégier car ils offrent une ressource alimentaire à la petite faune, notamment à l'avifaune : Aubépine, Bourdaine, Cornouiller sanguin, Merisier, Prunellier, Sureau noir… Afin de garantir une densité suffisante et d'offrir une meilleure résistance au gel et au vent, il est conseillé de planter la haie sur deux rangs. Les arbustes de moins de 1 mètre doivent être espacés d'environ 50 cm, les arbustes de plus grande taille doivent être espacés de 50 cm à 80 cm, tandis que les arbres doivent être espacés de 1 mètre. Dans les secteurs potentiellement favorables à la régénération naturelle, il est possible de recréer des haies en abandonnant le gyrobroyage et en laissant se développer une végétation ligneuse spontanée.

L'entretien des haies bocagères doit se faire en automne/hiver, hors période de reproduction de l'avifaune nicheuse. Afin de favoriser l'entomofaune et de créer des microhabitats favorables à la thermorégulation des reptiles, il est conseillé de maintenir une bande herbacée gérée par fauche tardive d'un à deux mètres de large le long des haies bocagères.

Le porteur de projet cherchera à implanter des haies bocagères de type « lisières-agro-urbaine » dans les secteurs de contact entre les enveloppes urbaines et les zones cultivées.

Ces haies brise-vent sont spécialisées dans l'atténuation et la captation de la dérive des pollutions atmosphériques et des odeurs (produits phytosanitaires, microparticules et épandages liées à la proximité immédiate avec des champs cultivés).

Cela porte sur des mesures d'intégration paysagère des constructions neuves, des installations et aménagements de tout nature, d'évolution du bâti dans le respect de son patrimoine, et de préservation des fonctionnalités écologiques.

Les complémentarités avec le règlement écrit notamment, a déjà été justifiées, mais il est important de signaler que l'OAP prolonge également les prescriptions telles que la protection des arbres remarquable ou des haies arborées, en déclinant des modalités de gestion opposables adaptées à la valeur environnementale de ces éléments.

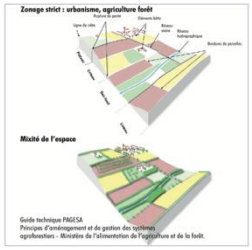
⇨ ***Favoriser la préservation et la création de haies et lisières végétales riches en biodiversité***

- Chaque porteur cherchera à préserver les logiques d'implantations bâties s'appuieront sur ces trames éco-paysagères, qui selon leur configuration pourront être renforcées notamment pour :
  - traiter des limites ou lisières parcellaires qualitatives
  - accompagner les voies de desserte et les chemins piétons
  - composer des espaces de respirations plantés en cœur de parcelle ou entre bâtiments, etc.
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle
- Les haies et lisières boisées existantes au sein des projets d'urbanisation seront systématiquement préservées voire renforcées ou recrées. Leur importance majeure comporte plusieurs aspects :
  - elles s'inscrivent et composent des logiques paysagères d'ensemble qui font la singularité de chaque ensemble paysager du territoire
  - elles contribuent fortement à l'intégration paysagère des zones urbanisées
  - elles remplissent des fonctions écologiques essentielles de corridor et réservoir de biodiversité, d'infiltration naturelle et d'épuration des eaux de ruissellement, de lutte contre les îlots de chaleur des zones bâties, de brise vent dans certaines situations, etc.
- La diversité du paysage agricole sera préservée ou renforcée (cf guide du Pagesa).

Ci-contre des exemples de prise en compte des continuités éco-paysagères existantes et à créer dans le cadre de projet (source Atelier Palimpseste) et ci-dessous schéma de l'importance des haies dans le paysage des lieux.

> S'appuyer sur les éléments forts du site: réseau hydrographique, haies et boisements
> Favoriser les continuités paysagères

> Rationaliser la desserte
> Minimiser la présence de l'automobile



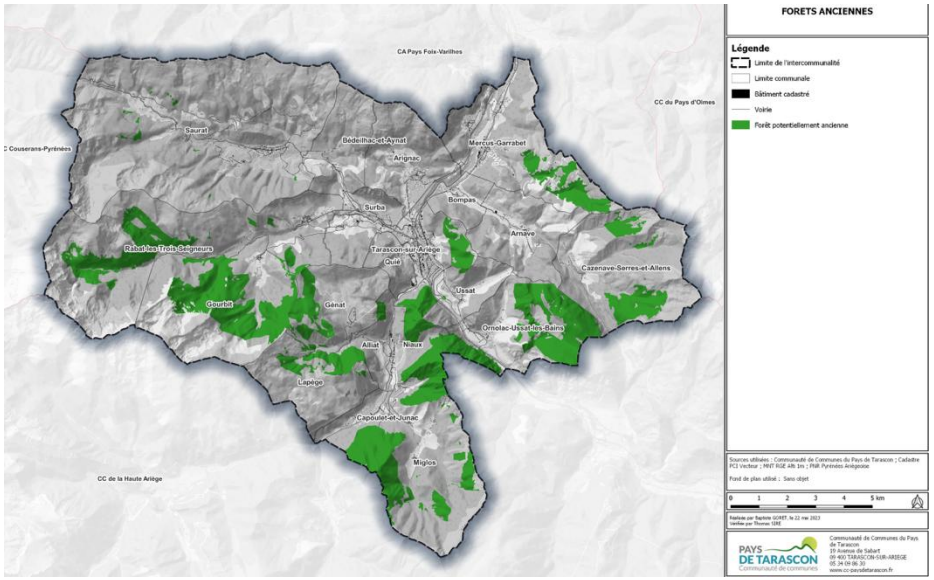
Exemple d'étude réalisée pour la réalisation d'un lotissement communal à Labrit (40), qui s'appuie sur l'armature du paysage existante pour composer le projet urbain
(Ateliers Palimpseste et Broichot pour la Commune de Labrit)

> Structurer le nouveau quartier par une trame paysagère forte qui s'appuie sur le paysage existant

> Développer un maillage piéton généreux et des placettes publiques

> Organiser la trame bâtie à partir du paysage

L'enjeu forestier est également bien présent dans l'OAP, notamment pour proposer des mesures d'accompagnement et de préservation du patrimoine forestier, mais aussi du patrimoine pédologique qui y est associé.

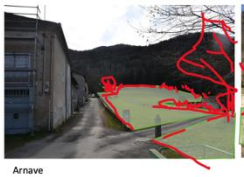


6) Affirmer et conforter les franges et transitions éco-paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles, forestiers ou naturels

Les espaces habités des villages hameaux, écarts s'imbriquent aux paysages cultivés, pâturés ou forestiers du territoire. Les limites, à l'image d'un puzzle, dessinent des formes complexes comme le montre une vue aérienne de Rabat les Trois Seigneurs ou les photographies ci-contre. Outre les parties colorées de la carte présentant les trames des espaces boisés, des espaces ouverts (prairies ou cultures), les zones humides, les cours d'eau, les fossés, les sources, les jardins des habitations participent aux continuités paysagères et écologiques par l'intermédiaire des haies, des arbres et du sol végétalisé notamment. Cet ensemble de trames forme ce que nous appelons ici des trames éco-paysagères.

Ussat

Ussat



Arnave

Saurat

Banat

Rabat les Trois Seigneurs

Cette OAP thématique a été présentée et travaillée par les élus de la CCPT et les personnes publiques associées lors de trois restitutions (entre décembre 2025 et janvier 2026)

III. OAP thématique « Mobilité-économie-habitat »

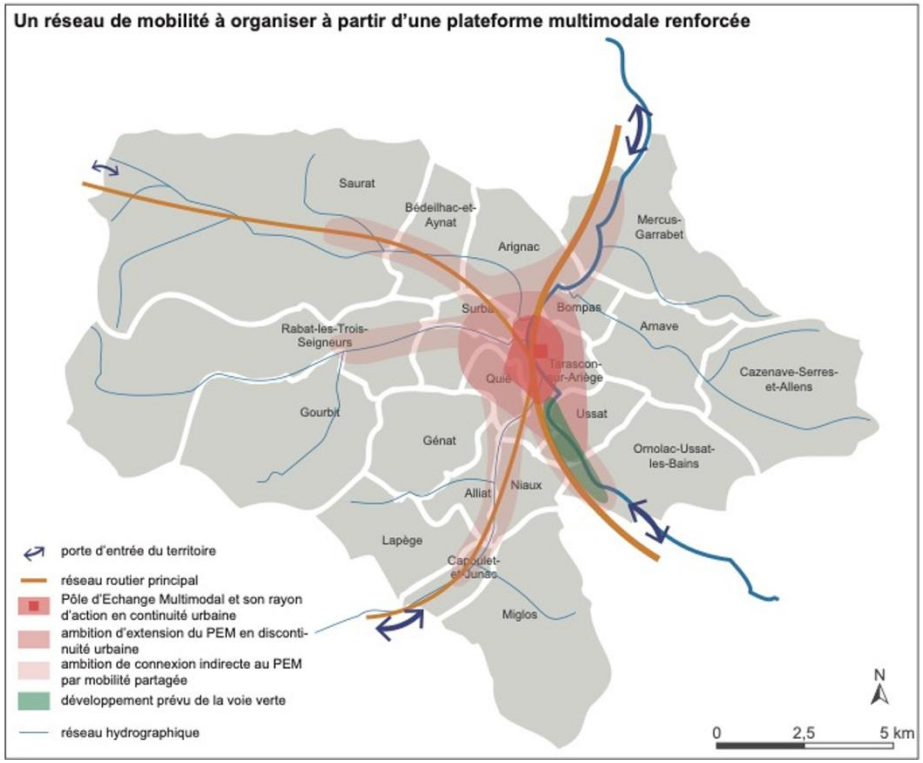
L'OAP thématique « mobilité-économie-habitat » se donne pour objectif de favoriser et d'encadrer l'organisation, la structuration et le déploiement de la mobilité sur le territoire en liant deux types d'espaces stratégiques du PLUiH : les lieux de vie (lieux d'accueil des futurs habitants) et les lieux de travail (lieu d'accueil des futurs emplois).

Cet objectif ambitieux est traité en fonction de la donnée et des projets existants ou prévisionnels, et prolonge les attendus du SCoT sans toutefois tendre à l'exhaustivité.

L'articulation de cette OAP permet de mettre en synergie les trois thèmes (mobilité, économie et habitat), à partir d'éléments structurants (par exemple le pôle d'échange multimodal) ou de sujets stratégiques (par exemple le tourisme thermal).

La justification de cette OAP vient principalement de sa filiation directe avec les attendus du PADD, et notamment les cartes stratégiques qui sont ici appliquées avec des dispositions opposables. Ainsi les orientations du PADD, travaillées sous forme de carte localisant les enjeux, se traduisent-elles par des dispositions opposables en compatibilité, afin d'organiser les politiques publiques et d'encadrer les autorisations d'urbanisme. L'OAP thématique est ainsi à la croisée entre un DOO de SCoT et un outil de PLUiH, en couplant les règles propres à l'urbanisme et au droit des sols, avec les mesures applicables aux acteurs publics.

Pa exemple, la carte du PADD ci-dessous est le point de départ de la réflexion sur la stratégie de mobilité dans l'OAP thématique.



Carte du PADD « réseau de mobilités » – CAIRN Territoires – 2024

L'armature mobilitaire de l'axe 2 – orientation 2 du PADD est reprise et précisée, en déployant des mesures à partir du pôle principal et surtout du projet de PEM sis à la gare de Tarascon-sur-Ariège. Les mesures sont spatialisées en tenant compte des abords immédiats du PEM, et notamment le centre-ville et le quartier des Arrigols, puis des secteurs plus éloignés. Les logiques mobilitaires sont ainsi organisées et font l'objet de mesures stratégiques ou opérationnelles.

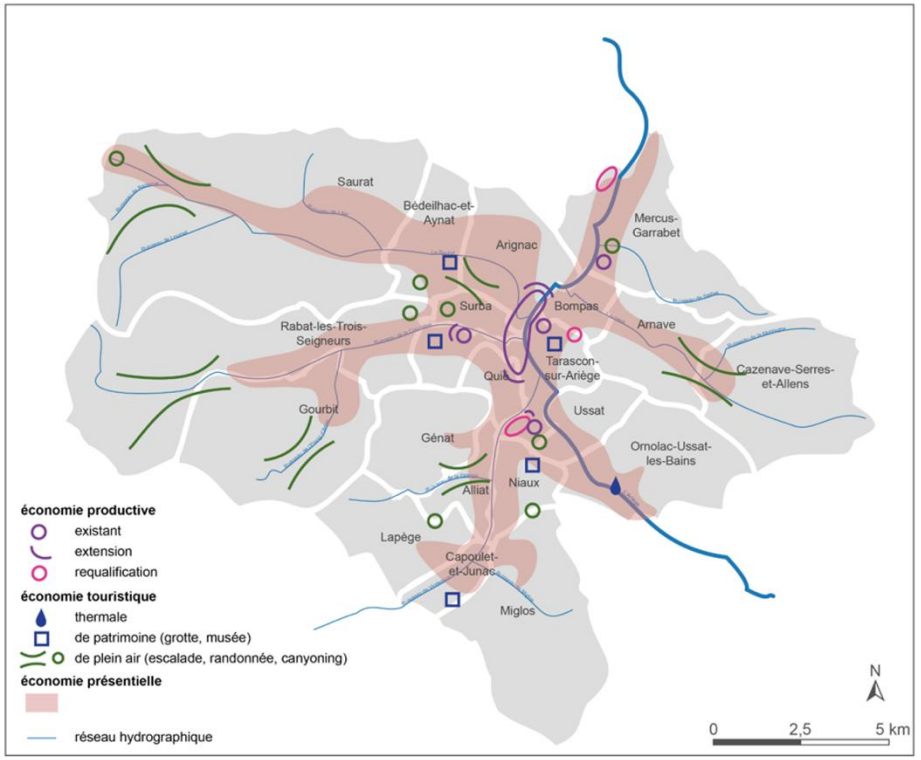
Certains points stratégiques sont mis en focus et demanderont à évoluer au cours du PLUiH, en fonction de l'avancée de certains projets, c'est le cas par exemple de la mise en œuvre de la voie verte et de sa capacité à relier la ville de Tarascon-sur-Ariège au futur site des thermes

d'Ornolac renové et agrandi. C'est le cas également de la traversée urbaine Quié- Tarascon-sur-Ariège par la RN20, avec le projet de déviation qui va fortement remanier les fonctionnements de ce secteur

Extrait de l'OAP thématique : focus sur la RN20 – CAIRN Territoires – 2025 (source GoogleEarth)

Les quatre dimensions économiques de l'axe 2 – orientation 3 du PADD servent l'organisation de l'OAP sur ce thème, notamment en distinguant des mesures d'accompagnement des ZAE, localisées sur les zones Ux et AUx, des dispositions relatives au commerces et au tourisme, plus diffuses sur le territoire.

Par cette approche pédagogique issue directement du PADD, les élus du COPIL ont pu appréhender comment la concrétisation de cette stratégie peut se mettre en place. Les dimensions sont comprises dans leur nature et leurs différences (économie présentielle versus économie productive par exemple).



Carte du PADD « dimensions économiques » – CAIRN Territoires – 2024

Les dispositions de l'OAP sur ce thème sont réparties en fonction de cette organisation spatio-thématique. Des focus mettent en exergue la forte transversalité de certains sujets, par exemple l'évolution économique couplée du centre-ville de Tarascon-sur-Ariège avec les quartiers des Arrigols en plein développement périphérique (déplacements de certains commerces). Mais pas aussi périphérique que cela compte tenu de son inscription dans l'urbanité Quié-Tarascon-sur-Ariège, et donc plutôt en train de former un deuxième centre… Cela est à appréhender avec l'enjeu de la déviation future et de la transformation des fonctionnements sur ce secteur. La logique d'OAP groupant ces trois thèmes « mobilité-économie-habitat » est donc tout à fait justifiée, du fait de cette transversalité.

L'OAP décline le volet « habitat » à partir des orientations du PADD, mais également à partir du POA, et traduit en mesures complémentaires de celui-ci certains enjeux. L'aspect programmatique du POA est ainsi renforcé par le caractère opposable des dispositions de l'OAP.

C'est ainsi qu'a été travaillé ce volet « habitat » de l'OAP thématique : comme un moyen de transformer des actions simplement programmatiques en dispositions opposables. Les ateliers ont permis aux élus du COPIL de décliner des mesures qui viennent donc prolonger le POA, et compléter le règlement écrit et les OAP sectorielles.

Par exemple le sujet de la densité est mis en perspective du point de vue de l'armature territoriale et de la compatibilité avec le SCoT, alors que dans les OAP il est traité au cas par cas. Cela permet donc de faciliter la notion de compatibilité et d'application du projet, qui doit être vue globalement et non secteur par secteur. Ainsi lors d'une instruction de permis d'aménager par exemple, il est possible d'apprécier la notion de compatibilité en traitant la densité au niveau de l'OAP sectorielle, avec la densité globale demandée dans l'OAP thématique.

Dispositions :

- **Adapter la densité selon le contexte**

  Il s'agira de tendre à l'échelle de l'opération vers la densité moyenne brute communale inscrite dans le SCoT, c'est à dire :

  - Un objectif de 400m² maximum par logement pour les pôles majeurs et communes-satellites du SCoT (Tarascon-sur-Ariège, Arignac, Quié)

Extrait de l'OAP thématique – ASUP-TADD - CAIRN Territoires – 2025

Autre exemple illustrant la justification du travail mené, la déclinaison de dispositions relatives à l'organisation urbaine de l'habitat, visant à encadrer les implantations des constructions au sein de tissus urbains plus ou moins denses. Cela vient compléter les règles du règlement écrit, en proposant une approche contextuelle et adaptable à des cas de figure particuliers. Cela permet aussi de proposer des mesures qualitatives difficiles à traduire dans une règle applicable en conformité.

L'extrait ci-dessous propose une disposition opposable en comptabilité, permettant de traiter une ambiance urbaine (tissu en ordre semi-continu trouvé dans de nombreux villages et faubourgs) par le respect de principes d'organisation à la parcelle.

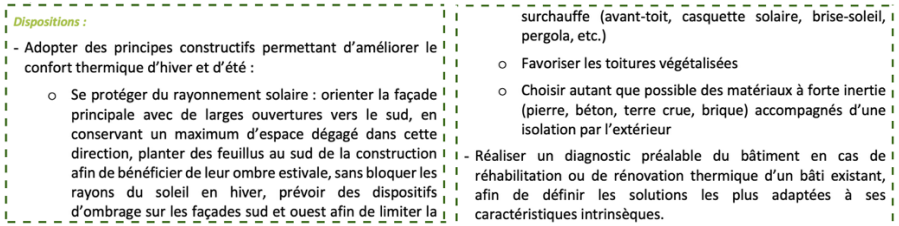
Figure 4 - Tissu en ordre semi-continu (exemple du village de Gourbit)

⇨ Dans les bourgs et hameaux où les constructions sont implantées en ordre semi-continu, on privilégiera une implantation à l'alignement sur la rue avec une mise à distance des bâtis voisins par le maintien d'un jardin de côté ou une implantation en recul du bâti avec la création d'un jardin de devant.

Extrait de l'OAP thématique – ASUP-TADD - CAIRN Territoires – 2025

Autre point que les OAP thématiques traitent mieux que d'autres outils de l'urbanisme : la prise en compte de l'impact du changement climatique par le traitement des « 3A » : adaptation-atténuation-accommodation.

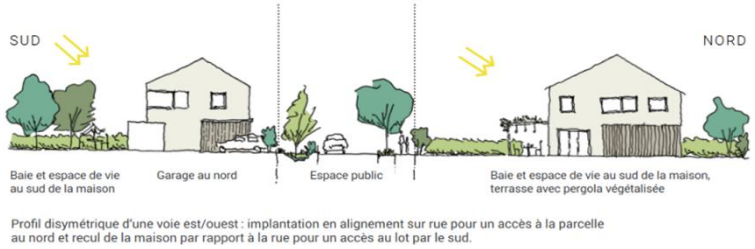
A l'instar de l'OAP « Paysage-biodiversité-bâti », l'OAP « Mobilité-économie-habitat » propose des dispositions opposables sur cet enjeu, comme par exemple l'implantation-orientation-disposition des habitations.



Dispositions :

- Adopter des principes constructifs permettant d'améliorer le confort thermique d'hiver et d'été :
  - Se protéger du rayonnement solaire : orienter la façade principale avec de larges ouvertures vers le sud, en conservant un maximum d'espace dégagé dans cette direction, planter des feuillus au sud de la construction afin de bénéficier de leur ombre estivale, sans bloquer les rayons du soleil en hiver, prévoir des dispositifs d'ombrage sur les façades sud et ouest afin de limiter la surchauffe (avant-toit, casquette solaire, brise-soleil, pergola, etc.)
  - Favoriser les toitures végétalisées
  - Choisir autant que possible des matériaux à forte inertie (pierre, béton, terre crue, brique) accompagnés d'une isolation par l'extérieur
- Réaliser un diagnostic préalable du bâtiment en cas de réhabilitation ou de rénovation thermique d'un bâti existant, afin de définir les solutions les plus adaptées à ses caractéristiques intrinsèques.

Exemples d'implantation des constructions prenant en compte l'ensoleillement (illustration n'ayant pas de valeur règlementaire) source : sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagement CAUE 31



Extrait de l'OAP thématique – ASUP-TADD - CAIRN Territoires – 2025

Les élus de la CCPT valide ainsi une OAP thématique « mobilité-économie-habitat » qui se concentre sur l'organisation et la mise en relation de trois thèmes stratégiques et très complémentaires.

Les OAP sont des outils modulables et évolutifs, qui faut pouvoir adapter au fur et à mesure de l'avancement du projet territorial et en fonction des différents projets ponctuels émergeants. Le niveau d'avancement différencié de ces projets ne peut permettre un niveau d'application uniforme. C'est pourquoi les sites, sujets ou secteurs sont traités de manière adaptée.

La justification forte vient en premier lieu de l'accompagnement de projets structurants tels que le PEM ou la voie verte, répondant de plus aux attendus du SCoT VA.

IV. OAP sectorielles

Méthodologie d'élaboration

Les OAP sectorielles ont été réalisées sur les 23 zones AU ouvertes et 3 zones U (commune d'Ornolac-Ussat les Bains). Ce travail s'est déroulé entre juillet et décembre 2025, avec un premier rendu intermédiaire soumis aux élus en octobre 2025, sur la base d'un atlas des potentiels d'OAP pour aider à la décision. La réalisation de ces OAP a débuté par du terrain, à partir de l'extraction cartographique et informative de chaque zone AU et évaluation de leurs sensibilités agricoles, environnementales et paysagères.

En premier lieu les élus ont pu appréhender le site avec ses premiers atouts et faiblesses pour engager une réflexion d'urbanisation. Ci-dessous le cas de Gourbit, proposant une OAP sur un secteur déjà en AU identifié dans le PLU en vigueur.

REF. SECTEUR : OAP136_1
Vocation de la zone : Habitat dominant
Zonage : OAP n°1
Superficie : 0.36 ha
Remarques si PLU en vigueur : Correspond à OAP Pla du Dessous

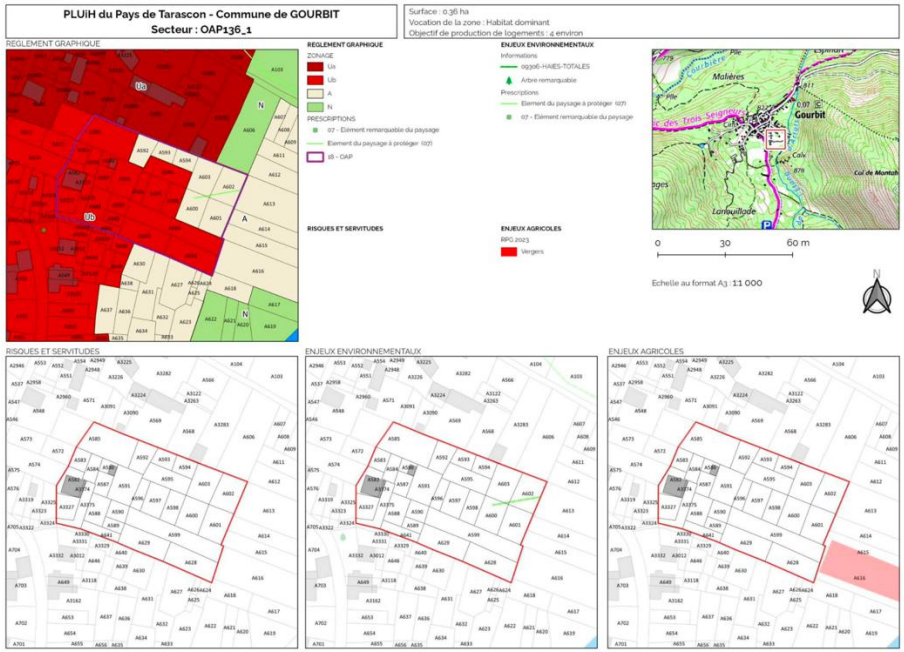
COMMUNE : GOURBIT
Objectif de densité communale (SCoT) : 10
Nombre de logements à créer : 4 logements

Atouts	Faiblesses
• Topographie • Continuité du village	•

Question : pourquoi des OAP : la partie construite est en zone U, le reste en zone agricole

Extrait de l'atlas de travail des OAP sectorielles – ASUP-TADD-SIRE Conseil – 2025 – 1er volet

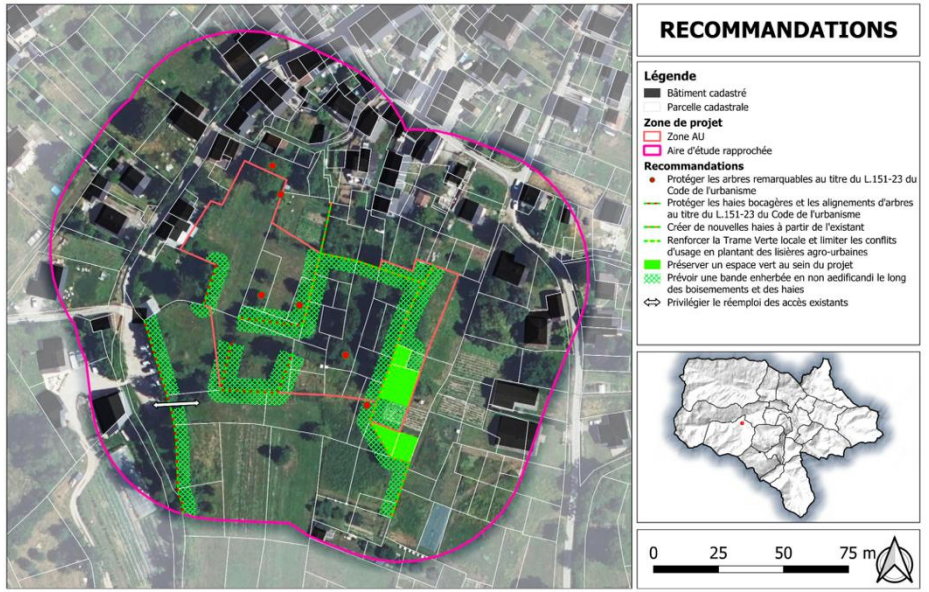
Ensuite la réflexion se poursuit avec l'exposé des sensibilités du point de vue de l'agriculture, de l'environnement, des risques et des paysages. L'ensemble des élus de l'atelier (COPIL) peut ainsi prendre connaissance de l'analyse faite à partir du diagnostic sur toutes ces sensibilités.



Extrait de l'atlas de travail des OAP sectorielles – ASUP-TADD-SIRE Conseil – 2025 – 2e volet

Pour finir et traiter plus finement la question de l'impact du projet urbain sur l'environnement, une analyse des recommandations est faite pour chaque site, avec production d'une carte localisant les mesures à mettre en œuvre si l'OAP est validée par le COPIL.

Ce travail d'aide à la décision et d'accompagnement est donc particulièrement complet, et a été apprécié par les élus lors des ateliers de travail.



Extrait de l'atlas de travail des OAP sectorielles – ASUP-TADD-SIRE Conseil – 2025 – 3e volet

A la suite de cette démarche pré-opérationnelle, le niveau de faisabilité a été prolongé, notamment par la consultation des gestionnaires de réseaux afin de calibrer les mises à niveau et d'anticiper les éventuels outils fonciers à mettre en œuvre (PUP…). Cela a permis aux élus de comprendre que l'urbanisme de planification est à coupler avec l'urbanisme opérationnel.

Dans les cas d'avis de renforcement pour certaines OAP validées, le COPIL a validé l'échéancier de réalisation des OAP en fonction de ces avis, afin de permettre aux porteurs de projets et aux collectivités de mettre en œuvre les outils et démarches nécessaires à l'équipement de chaque secteur.

Gestionnaire du réseaux	Réseau	Commune	Secteur	Travaux à effectuer / observations
RME	Electrique	ARIGNAC	OAP015_1	Zone non desservie - Renforcement BT obligatoire + Renforcement poste à prévoir si les autres opérations sont lancées (OAP015_2 notamment)
SMDEA	Eau potable	ARIGNAC	OAP015_1	pas de tension sur la ressource, mais vigilance à avoir
RME	Electrique	ARIGNAC	OAP015_3	Zone non desservie - OAP015_3 et OAP015_4 sont deux zones collées, il faut pour atteindre les objectifs renforcer par la création du poste HTA/BT
SMDEA	Eau potable	ARIGNAC	OAP015_3	pas de tension sur la ressource, mais vigilance à avoir
SMDEA	Eau potable	ARNAVE	OAP016-1	ressource en eau : stable
Syndicat des Eaux du Sabarthès	Eau potable	BOMPAS	OAP058-1	Desservi capacité suffisante - A charge pétitionnaire
Syndicat des Eaux du Sabarthès	Eau potable	CAZENAVE SERRES ET ALLENS	OAP092-1	Desservi capacité de pression médiocre - Partie sud non desservie. A charge pétitionnaire (Remarque : la commune conteste cet avis)
Syndicat des Eaux du Sabarthès	Eau potable	GOURBIT	OAP136-3	Non desservi - (raccordable à charge pétitionnaire)
RME	Electrique	MERCUS-GARRABET	OAP188-1	Zone desservie - Départ BT à créer
SMDEA	Eau potable	MERCUS-GARRABET	OAP188-1	pas de contre indication
RME	Electrique	MERCUS-GARRABET	OAP188-3	Zone non desservie - Poste HTA/BT à créer + opération en étude auprès du SDE09
SMDEA	Eau potable	MERCUS-GARRABET	OAP188-3	pas de contre indication
RME	Electrique	MERCUS-GARRABET	OAP188-4	Zone non desservie - Poste HTA/BT à enforcer + ligne BT à créer
SMDEA	Eau potable	MERCUS-GARRABET	OAP188-4	pas de contre indication
SMDEA	Eau potable	MIGLOS	OAP192-1	travaux en 2026 pour sécuriser la ressource, ensuite pas de contre indication
SMDEA	Eau potable	MIGLOS	OAP192-4	alimentation OK
Syndicat des Eaux du Sabarthès	Eau potable	NIAUX	OAP217-2	Non desservi - (raccordable à charge pétitionnaire)
SMDEA	Eau potable	ORNOLAC-USSAT-LES BAINS	OAP221-3	A étudier en détail
SMDEA	Eau potable	ORNOLAC-USSAT-LES BAINS	OAP221-4	alimentation OK
SMDEA	Eau potable	ORNOLAC-USSAT-LES BAINS	OAP221-5	alimentation OK
SMDEA	Eau potable	ORNOLAC-USSAT-LES BAINS	OAP221-6	alimentation OK

Extrait du tableau d'exploitation des retours gestionnaires réseaux– ASUP-TADD – 2025

A partir de ce premier diagnostic, des ateliers ont été organisés en décembre 2025 afin de traiter de la faisabilité et de l'ambition portées sur ces secteurs de projet, avec les élus communaux.

Ces OAP déclinent trois parties principales, un parti d'aménagement faisant l'état des lieux et expliquant le pourquoi, un schéma d'aménagement localisant et organisant l'expertise, des principes d'aménagement expliquant le comment, opposables aux autorisations d'urbanisme.

Dans le contexte de la transition écologique, les principes d'aménagement visent à limiter l'impact des futures opérations à tous les niveaux : emprise au sol, imperméabilisation, lutte contre les îlots de chaleur...

Ces principes, considérés comme « vertueux », font écho aux modes d'urbanisations passés, observables dans les tissus bâtis anciens.

Durant les ateliers, de nombreux élus ont exprimé le souhait de retrouver un urbanisme « de hameau », reprenant les références des organisations anciennes du bâti, et amenant à économiser et rationnaliser l'emprise, à réfléchir aux modes d'implantation et d'orientation, à générer un cadre de vie qualitatif et convivial…

Le bureau d'étude propose donc de s'inspirer de ces modes d''urbanisation afin de recomposer l'espace urbain, de changer les modes d'habiter.

Pour cela il a été décidé de réaliser des OAP sectorielle simple et s'appuyant sur les dispositions des OAP thématiques « Paysage-biodiversité-bâti » et Mobilité-économie-habitat ».

L'OAP thématique « Paysage – biodiversité – bâti » constitue un cadre transversal pour l'ensemble des projets d'aménagement et de construction sur le territoire du Pays de Tarascon. Elle vise à concilier l'accueil de nouvelles populations avec la préservation des paysages, des milieux naturels et des formes bâties qui fondent l'identité du territoire, dans un contexte rural et montagnard marqué par des contraintes fortes mais aussi par une grande richesse environnementale.

Cette OAP s'appuie sur une approche globale du paysage et du cadre de vie, en privilégiant une urbanisation mesurée, intégrée et respectueuse des structures existantes. Elle ne se substitue pas aux règles du règlement du PLUiH, mais en constitue un cadre d'orientation destiné à guider les projets.

L'OAP thématique « Mobilité – Économie – Habitat » constitue un cadre transversal visant à organiser le développement du territoire du Pays de Tarascon autour des liens entre déplacements, dynamiques économiques et habitat. Elle prend en compte la configuration particulière du territoire, structuré par des vallées confluentes, des pôles de vie différenciés et une forte dépendance aux mobilités, tout en affirmant la nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle et économique.

Cette OAP vise à favoriser une organisation cohérente et solidaire du territoire, en articulant les secteurs d'habitat avec les pôles d'emplois, de services et d'équipements, et en accompagnant l'évolution des pratiques de mobilité. Elle ne se substitue pas aux règles du règlement du

PLUiH ni aux OAP sectorielles, mais en constitue un cadre d'orientation complémentaire.

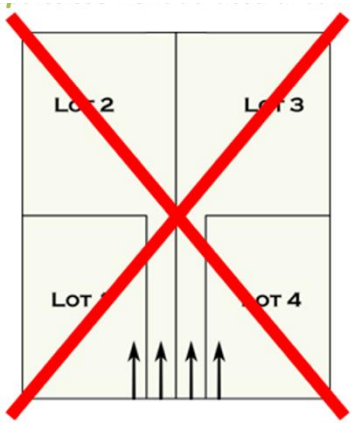
Le livret des OAP sectorielles renvoie donc aux dispositions des OAP thématiques afin de renforcer les principes d'aménagement des secteurs, du point de vue des enjeux identifiés dans le PADD : préservation de la qualité du cadre de vie, conciliation des fonctions, des usages et des voisinages, protection des sensibilités environnementales, et agricoles.

Découpage à privilégier

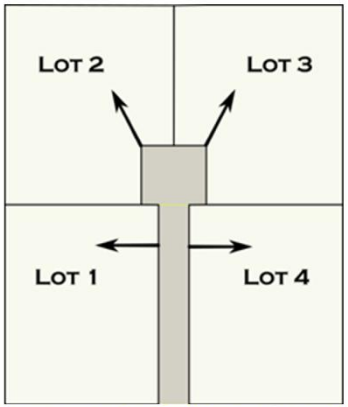
Découpage à proscrire

Exemple de principe d'urbanisation réfléchi sur un secteur et repris dans l'OAP thématique « Mobilité-économie-habitat ».

C'est pour cette raison que les OAP sectorielles n'ont été réalisées qu'en fin de démarche, après un avancement important des OAP thématiques et du règlement écrit. Ces deux outils ont été confrontés à l'épreuve « terrain des OAP de quartier et ont ensuite été modifié s et adaptés en fonction de ce qui était le plus pertinent : les élus ont donc pu arbitrer entre la formalisation de dispositions adaptées au territoire ou à un sujet, ou des dispositions adaptées à un secteur particulier. Cette réflexion pédagogique leur a permis d'envisager l'intérêt communautaire du PLUiH sous des angles différents et contextualisés.



Découpage à proscrire (à gauche)



Découpage à privilégier (à droite)

Exemple de mode d'urbanisation repris au niveau de l'OAP thématique afin d'en faire un principe général vertueux.

Fort de ce travail préliminaire, les élus ont pu ensuite valider des propositions d'OAP et surtout de schéma d'aménagement qui tenaient compte du contexte rural et montagnard, ainsi que des attendus de la simulation territoriale (consommation d'ENAF et production de logement en fonction de l'armature territoriale).

Ces OAP ont été élaborées en fonction notamment :

- Du respect de la sobriété foncière et du confort climatique
- De la qualité des interfaces sensibles avec le voisinage et le paysage
- De la prise en compte des éléments végétaux existants
- De l'objectif de production de logements, de la densité et de la typologie par secteur
- De la qualité architecturale et de l'évolutivité de celle-ci
- De la gestion des eaux pluviales et de la lecture du relief
- Des principes de desserte viaire et du partage des usages de voirie
- Des stationnements, des cheminements et mobilité douces

Le tableau ci-dessous dresse le bilan de ces OAP et recense les superficies et le nombre de logements produits, respectant les densités du SCoT VA.

		Nbre lgt	Superficie en m²	Commentaire
1	OAP015_1	25	8406	
2	OAP015_3	5	3747	
3	OAP016_1	4	4422	
4	OAP058_1	5	5253	
5	OAP092_1	3	2909	
6	OAP136_3	5	4437	
7	OAP188_1	10	4870	
8	OAP188_3	9	8920	
9	OAP188_4	18	8894	
10	OAP192_1	6	6249	Servitude de résidences principales
11	OAP192_4	4	3215	
12	OAP217_2	2	1436	
13	OAP221_3	0	26825	Secteur à vocation d'hébergement thermal
14	OAP221_4	3	2920	OAP en zone U et Servitude de résidences principales
15	OAP221_5	5	4559	
16	OAP221_6	2	2044	
17	OAP240_2	21	8084	
18	OAP241_1	2	2035	Servitude de résidences principales
19	OAP303_1	3	2657	
20	OAP306_2	30	9045	La zone urbanisable est réduite par rapport au périmètre de l'OAP
21	OAP306_3	3	2116	
22	OAP306_5	5	3689	
23	OAP306_6	0	16169	Secteur à vocation économique
24	OAP306_8	10	8392	
25	OAP306_11	8	3466	
26	OAP321_1	6	5812	
	TOTAL	**194**	**16.06 ha**	Dont 10 lgt en zone U sur 9523 m²

Prise en compte d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et mise en valeur des continuités écologiques

La programmation des OAP est aujourd'hui un élément obligatoire d'un PLU (art. L 151-6-1 du CU), afin de planifier le projet urbain par phase tout au long de sa période d'application.

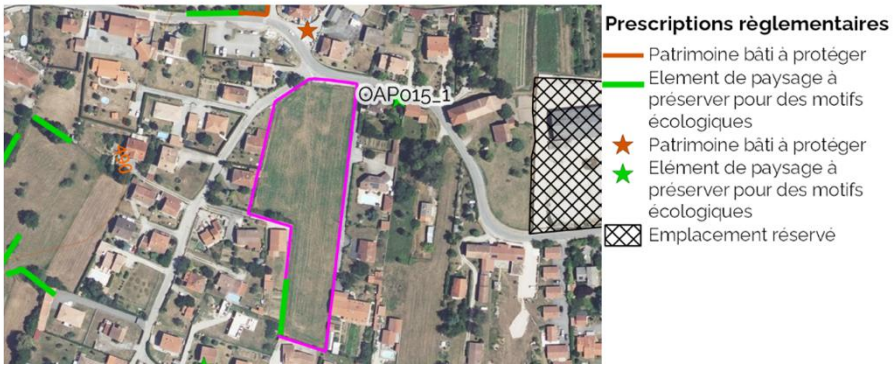
De même les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques (L 151-6-2 du CU).

La méthode proposée et retenue par les élus du Comité de Pilotage du PLUiH est de classer les OAP en trois périodes :

- Court terme : de 0 à 4 ans
- Moyen terme : de 4 à 8 ans
- Long terme : de 8 à 12 ans

Ensuite les dispositions relatives à la mise en valeur des continuités écologiques sont affichées systématiquement dans les schémas d'aménagement et dans les prescriptions écrites de chaque OAP.

Caractéristiques du site



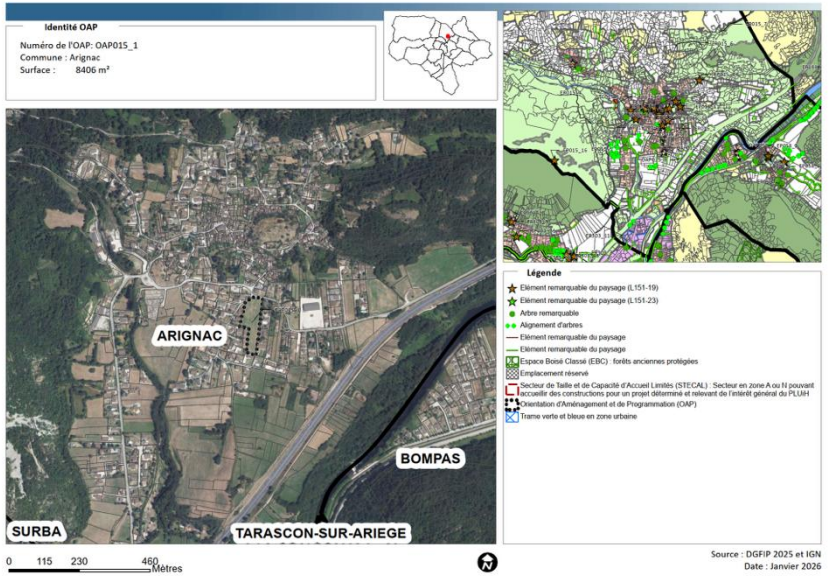
Elles viennent compléter le dispositif portant sur l'aménagement urbain (rapport à l'espace public, desserte interne, accessibilité, stationnement et mobilité, implantation des constructions), sur la préservation de la qualité paysagère (cadre de vie, lisières, coupures, végétalisation) et sur la conciliation des voisinages (interfaces et lisières).

Le site en photos :

Une fiche OAP s'articule en trois volets distincts :

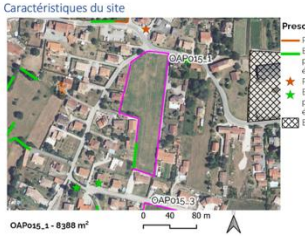
<u>Une première page de situation et de prise en compte du contexte.</u>

OAP015-1



<u>Une deuxième page de présentation des caractéristiques du site et de rappel des contraintes et prescriptions le grévant.</u>

Caractéristiques du site



Prescriptions règlementaires
- Patrimoine bâti à protéger
- Elément de paysage à préserver pour des motifs écologiques
- Patrimoine bâti à protéger
- Elément de paysage à préserver pour des motifs écologiques
- Emplacement réservé

Le secteur OAP015_1 est situé au sud-est du centre-bourg d'Arignac, au cœur du tissu urbanisé existant. La commune d'Arignac est identifiée comme pôle satellite à l'échelle du territoire par le SCoT et accueille majoritairement un habitat pavillonnaire.
Le périmètre de l'OAP correspond à un terrain actuellement à usage agricole, implanté au sein d'un quartier résidentiel existant. Le site présente une topographie plane, favorable à l'urbanisation. Les éléments végétaux présents sont peu nombreux et ne constituent pas de structures paysagères majeures.
Le secteur se caractérise par une desserte interne contrainte, le terrain étant enclavé et ne disposant, à ce stade, que d'un accès possible par sa limite sud, en connexion avec la voirie existante. Cette configuration constitue un élément de contexte à prendre en compte dans l'organisation future du site.

Le site en photos :

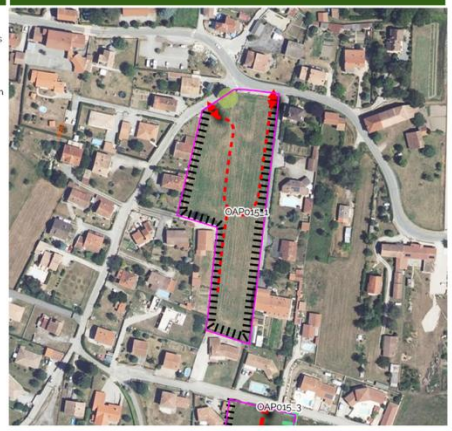
Un troisième page présentant les objectifs et les principes d'aménagement prévus et les dispositions opposables nommées « prescriptions »

Objectifs et principes d'aménagement

Zone : AUc
Surface : 8388 m²

ARIGNAC - OAP015_1

- Périmètre de l'OAP
- Préservation d'arbres existants suivant état sanitaire
- Principe de desserte viaire entrée/sortie
- Lisière paysagère de transition
- Interface sensible avec le voisinage
- Maillage interne à la zone à prévoir



0 40 80 m

Objectif de nombre de logements : 25
Typologie : Logements intermédiaires et individuels

Prescriptions : La desserte du secteur est assurée uniquement par le sud, via la route de Foix et le chemin de la Plaine, conformément au principe figurant au schéma d'OAP.
Un maillage viaire interne cohérent doit être recherché, adapté à la taille et à la configuration du secteur.
L'implantation des constructions doit tenir compte du voisinage existant, afin de limiter les vis-à-vis directs, les effets d'ombre portés et les nuisances potentielles pour les parcelles riveraines.

Partie 6 – JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA)

Crédit photo : David Maury

I. METHODE ET CONTENU

L'élaboration du POA s'inscrit dans le cadre du projet de territoire et du PADDI qui fixent un certain nombre d'objectifs et d'orientations relatives à l'habitat :

LES ORIENTATIONS DU PROJET DE TERRITOIRE
Axe 2 - « LE PAYS DE TARASCON, UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL » : Redonner une force d'attraction à nos villages, bourgs et à notre ville-centre de Tarascon-sur-Ariège

- ⇨ Prioriser la requalification du parc de logements existants afin de le rendre attractif, aux normes et en cohérence avec les attentes de la population :
  - **Cibler des ilots, les logements vacants pouvant faire l'objet d'opération de renouvellement urbain ou de réhabilitation**
  - **Mobiliser les outils fonciers et financiers à disposition au travers notamment des opérations PVD ou autres pour assurer notamment la maîtrise du foncier : EPF, préemption, PIG, OPAHRU**
  - **Inciter les propriétaires privés à la réhabilitation du logement vacant ou insalubre via des opérations type OPAH, amélioration des façades**
- ⇨ Repenser l'aménagement urbain de la ville-centre, des bourgs et villages :
  - **Prendre en compte l'identité paysagère, patrimoniale et architecturale, la spécificité et l'ambiance de chaque lieu dans tout projet d'aménagement urbain**
  - **Requalifier l'espace public dans une optique de partage de l'espace, de convivialité, de multifonctionnalité et de spontanéité**

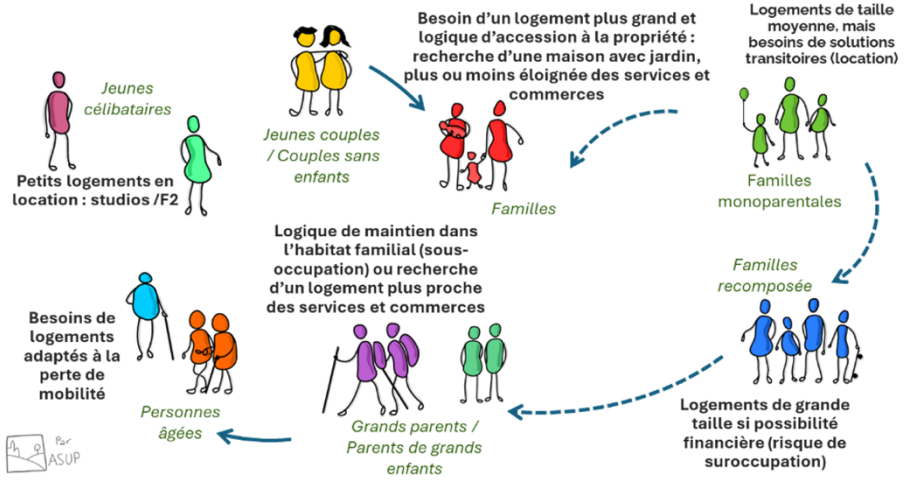
LES ORIENTATIONS DU PADDI
Axe « CONCILIER » : Concilier les usages et les voisinages

- ⇨ Travailler la qualité de vie dans la ville de Tarascon-sur-Ariège et sa continuité urbaine directe (Quié), en mobilisant le foncier susceptible d'accueillir du logement collectif de qualité (résidences séniors, petits locatifs…)
- ⇨ Améliorer le parc de logements existants : politique d'habitat pérenne et réaliste, adaptée aux moyens des collectivités, et en complémentarité avec les dispositifs existants
- ⇨ Lutter contre la perte d'autonomie et l'isolement rural, en proposant des potentiels d'urbanisme générant du voisinage intergénérationnel et solidaire
- ⇨ Développer une offre de logements répondant aux besoins résidentiels des jeunes ménages, des saisonniers, notamment en mobilisant le bâti existant disponible
- ⇨ De proposer un urbanisme de quartier ou de hameau plus qu'un urbanisme de lotissement ou d'opération urbaine, pour générer une relation entre le logement et son environnement immédiat plus propice au bien-être et à l'ouverture aux autres
- ⇨ De proposer des OAP qui déclineront des principes d'inclusivité, de mobilité, de maintien de la végétation et des trames paysagères, de qualité du bâti et du non bâti (implantation et intégration paysagère)

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) a été élaboré en association avec les élus et les services de la CCPT, au cours de plusieurs ateliers et réunions de travail :

- Le premier atelier, organisé en parallèle de l'élaboration du PADDi, a permis de réfléchir avec les élus sur les profils de population et les besoins en logements en travaillant sur les objectifs démographiques, le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs et les typologies de logements
- Une réunion de travail a permis d'identifier et valider les grandes orientations du POA au regard du PADDi
- 4 ateliers de travail avec les élus ont permis de définir les objectifs chiffrés de mobilisation du bâti vacant, de rénovation de l'habitat existant et production de logements neufs.

La consultation des différentes études et des échanges avec les acteurs de l'habitat tels que les agences immobilières ont permis d'élaborer le Programme d'Orientations et d'Actions, en prenant en compte le contexte économique et règlementaire de la politique de l'habitat.



Extrait des ateliers POA pour travailler sur le parcours résidentiel – ASUP-TADD– 2025

Pour répondre à ces enjeux, les orientations du POA ont été déclinées en 2 orientations thématiques et 2 orientations transversales.

L'orientation thématique « ACCUEILLIR »

Cette orientation cible les nouveaux arrivants et les publics spécifiques : elle s'attache à répondre aux enjeux du parcours résidentiel. Il s'agit également de répondre aux besoins en logements d'actifs qui arrivent sur le territoire mais qui ne parviennent pas à trouver facilement un logement adapté à proximité de leur emploi. L'accueil de cette population est jugé stratégique à la fois pour l'activité économique de la communauté de communes mais aussi afin d'assurer le renouvellement des générations.

Le PLUiH s'inscrit en compatibilité avec le SCoT qui dans son DOO fixe pour les 20 prochaines années un objectif démographique de 600 habitants supplémentaires. Cet objectif se traduit dans le PADDi par un besoin global de 483 logements pour les 10 prochaines années. La production de logements est déclinée entre les communes en s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT :

- 25% soit 71 résidences principales pour le pôle majeur (Tarascon-sur-Ariège/Ariège)
- 17% soit 48 résidences principales pour le pôle d'équilibre (Mercus-Garrabet)
- 17% soit 48 résidences principales pour les communes satellites (Arignac + Quié)
- 41% soit 116 résidences principales pour les villages

Le POA se fixe pour objectif de produire 60% des résidences principales fixées par le PLUiH.

La répartition des objectifs à l'échelle communale a été guidée par le poids démographique de la commune dans son niveau d'armature.

Ce premier travail a ensuite été confronté à la réalité des capacités foncières de communes à accueillir des logements neufs en densification

et en extension. Compte tenu du nombre limité de résidences principales à produire à l'échelle du POA, les communes villageoises ont fait l'objet de regroupement de leurs objectifs en tenant compte de leurs spécificités géographiques.

Le territoire dispose d'une offre de logements sociaux au-delà des obligations règlementaires puisqu'aucune commune ne dépasse 3500 habitants. Le SCoT fixe néanmoins des objectifs de production de logements sociaux parmi les nouveaux logements pour les communes de plus de 1000 habitants (soit Tarascon-sur-Ariège et Mercus-Garrabet) et pour les pôles d'équilibre et les communes satellites (c'est-à-dire Quié et Arignac). La répartition des logements sociaux selon leur mode de financement met l'accent sur les logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) pour loger les ménages à très faibles ressources. Il n'a pas été fixé d'objectifs de production de logements sociaux dans le POA pour les communes villageoises, cette exigence n'étant pas pertinente par absence d'aménageurs pouvant répondre à cette obligation.

L'orientation « RENOVER »

Cette orientation s'attache à la valorisation du bâti existant, qu'il soit occupé ou non. Il s'agit de favoriser l'amélioration du parc privé et public sur l'ensemble du territoire, afin de disposer de logements satisfaisants en termes de performances énergétiques et d'éviter le basculement de « passoires thermiques » en dehors du parc locatif et/ou dans la catégorie des logements insalubres. La répartition de la mobilisation du bâti existant (mobilisation du vacant, changement de destination ou restructuration) s'est appuyée sur le potentiel identifié en concertation avec les communes (par exemple en prenant en compte l'état du bâti vacant). Ces actions s'inscrivent dans le prolongement des différents PIG mis en place par la communauté de communes et intègrent les modalités du pacte territorial 2025-2030.

L'orientation « MIEUX VIVRE ENSEMBLE »

Cette orientation vise à promouvoir la qualité du cadre de vie, qui constitue une orientation majeure du PLUiH. Elle vise à diversifier la production de logements neufs pour sortir du schéma binaire maison individuelle pavillonnaire ↔ appartement dans un immeuble collectif, en complément des OAP.

L'orientation « PILOTER »

Elle permet d'accompagner la mise en œuvre de la politique habitat du Pays de Tarascon. La Communauté de commune est engagée dans une politique de l'habitat depuis de nombreuses années au travers de plusieurs PIG successifs ; il s'agit dans cette orientation de mettre en œuvre les actions obligatoires (mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier, suivi du POA), mais aussi d'animer la politique de l'habitat, avec des actions mettant en relation les différents acteurs de l'habitat et des actions de pédagogie et concertation en direction des élus et de la population.

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre d'enjeux qui sont rappelés ci-après.

Pour construire le POA, ils ont été regroupés en 3 grands enjeux :

1. Le vieillissement démographique et l'adaptation de l'offre de logements
2. La précarité économique et l'accès au logement pour tous
3. La performance énergétique et la sobriété foncière.

C'est avec cette synthèse des enjeux démographiques et d'habitat (rappelés ci-dessous) que les élus ont pu prendre la mesure complète de la stratégie portée au travers du POA, en effet les éléments de langage dégagés de ces trois grands enjeux ramènent à ceux utilisés pour construire la stratégie et les orientations du PADD. En distinguant aisément la cohérence avec le PADD, le COPIL a disposé d'un outil d'aide à la décision plus clair et plus opérationnel.

ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

- ⇨ L'adaptation aux besoins des populations déjà présentes et fragiles : accès aux services pour la population âgée et les populations modestes
  - **Améliorer la connexion des quartiers aux services et équipements existants**
  - **Renforcer l'offre en logements locatifs, logements conventionnés, accession à la propriété (cf. chapitre relatif à l'habitat)**

- ⇨ L'attractivité du territoire afin d'attirer de nouvelles populations
  - **Favoriser la création d'emplois locaux, y compris dans les communes les plus rurales**
  - **Promouvoir la qualité de vie dans le Pays de Tarascon et se doter de conditions d'accueil satisfaisantes pour les jeunes ménages et les familles avec enfants : garantir l'accès à la nature, préserver la qualité des paysages, assurer un accès aux services, commerces et activités culturelles et de loisirs, favoriser les modes de déplacements adaptés aux différents espaces**
  - **Proposer une offre de logements diversifiée et innovante (cf. chapitre relatif à l'habitat)**

ENJEUX LIES A L'HABITAT

- ⇨ La rénovation des logements existants les moins performants en termes de confort et de consommations énergétiques
- ⇨ La prise en compte du changement climatique dans le logement (augmentation des températures, multiplication des évènements extrêmes) : adaptation de l'existant, choix des lieux et caractéristiques des nouvelles constructions
- ⇨ La mobilisation des logements vacants les plus attractifs et supportant le moins de freins à leur remise sur le marché, et plus largement le recyclage des bâtiments en friche ou sous-occupés afin de limiter la construction neuve et la consommation d'espace
- ⇨ Le logement des populations les plus fragiles, en particulier d'un point de vue financier
  - **Développer l'habitat inclusif tel que le béguinage ou l'habitat intergénérationnel**
  - **Renforcer l'offre en logements locatifs, logements conventionnés, en particulier pour ceux de petite taille**
  - **Permettre l'accession à la propriété pour les ménages modestes**
  - **Rechercher des surfaces constructibles en densification et avec des aménités importantes (exposition, proximité, paysage initial)**
  - **Proposer une offre de logements diversifiée, et réfléchir à des formes d'habitat innovantes (habitat participatif, habitat partagé, habitat léger).**

II. PRESENTATION DES FICHES ACTIONS

Le POA est un outil programmatique et non opposable. Il vient donc épauler les politiques publiques liées à l'habitat et permettre de justifier de l'intérêt général de celles-ci. Il permet aussi de légitimer et d'organiser ces actions dans un programme clair et précis, pour les maîtres d'ouvrages, les acteurs de l'habitat, les personnes publiques, les financeurs… les trois grands enjeux servent de base à la déclinaison de ce programme, pour le justifier et l'expliquer. Ensuite l'opérationnalité est déclinée jusqu'à l'échelle communale, tout en rappelant la logique de l'armature territoriale et de l'intérêt communautaire identifiés dans le PADD.

Enjeu 1 : Vieillissement démographique et adaptation de l'offre de logements

Contexte :

- Un indice de vieillissement élevé, avec une population âgée en hausse
- Des logements sous-occupés et parfois mal équipés en raison de leur ancienneté

Objectifs	Orientations/Actions du POA
- Faciliter le maintien à domicile des seniors via l'adaptation des logements (accessibilité, sécurité) - Diversifier l'offre d'hébergement : Développer des solutions intermédiaires (résidences autonomie, habitat inclusif, accueil familial) pour éviter la rupture entre domicile et EHPAD et lutter contre l'isolement Développer des solutions d'habitat inclusif (ex. projets à Mercus-Garrabet et Quié). - Réduire la suroccupation et la sous-occupation (logements trop grands pour les ménages vieillissants) - Créer des parcours résidentiels fluides pour les seniors (ex. : passage d'une maison individuelle à un logement adapté en centre-bourg)	Orientation "Mieux Vivre Ensemble" : - Action 4 : Encourager les logements adaptés aux personnes âgées/handicapées (objectif : 15 dossiers/an pour l'adaptation) - Action 10 : Promouvoir des formes urbaines variées Exemple de projets d'habitat inclusif à Quié et Mercus-Garrabet Orientation "Rénover" : - Action 7 : Améliorer l'habitat existant (27 dossiers/an pour la rénovation thermique, priorité aux DPE F/G)

Enjeu 2 : Précarité et accès au logement pour tous

Contexte

- Un taux de pauvreté élevé et une part importante de locataires en situation de précarité
- Une pénurie de logements sociaux et une augmentation de la pression sur la demande
- Des difficultés d'accès à la propriété pour les ménages modestes avec un prix du foncier en hausse et un marché de l'immobilier qui concernent principalement des maisons de 5 pièces ou plus, inadaptées aux primo-accédants
- Une offre limitée pour les publics spécifiques tels que les saisonniers, les apprentis et les stagiaires

Objectifs	Orientations/Actions du POA
- Faciliter l'accession à la propriété abordable pour les ménages modestes - Augmenter l'offre de logements locatifs sociaux et à loyer maîtrisé - Répondre aux besoins des publics spécifiques (saisonniers, apprentis, gens du voyage) via des solutions adaptées (foyers, colocations, baux mobilité) - Lutter contre la précarité énergétique en ciblant les ménages modestes dans les logements énergivores	Orientation "Accueillir" - Action 1 : Permettre une accession à la propriété abordable Stratégie foncière publique : Identifier des terrains communaux pour des opérations mixtes (location/accession) Exemple de projets : 21 logements à Quié, 10 à Mercus-Garrabet (cf. OAP) - Action 2 : Développer une offre locative à loyer maîtrisé – Objectif : 19 logements locatifs sociaux en 6 ans (60% de T2/T3) - Action 5 : Apporter une solution aux apprentis et saisonniers (Foyers de jeunes travailleurs, colocations, bail mobilité) Orientation "Rénover" - Action 7 : Améliorer l'habitat existant - Objectif : 27 dossiers/an, priorité aux ménages en précarité énergétique Orientation "Mieux Vivre Ensemble" - Action 10 : Promouvoir des formes urbaines variées Servitudes de résidence principale (Ornolac, Miglos)

Enjeu 3 : Performance énergétique et sobriété foncière

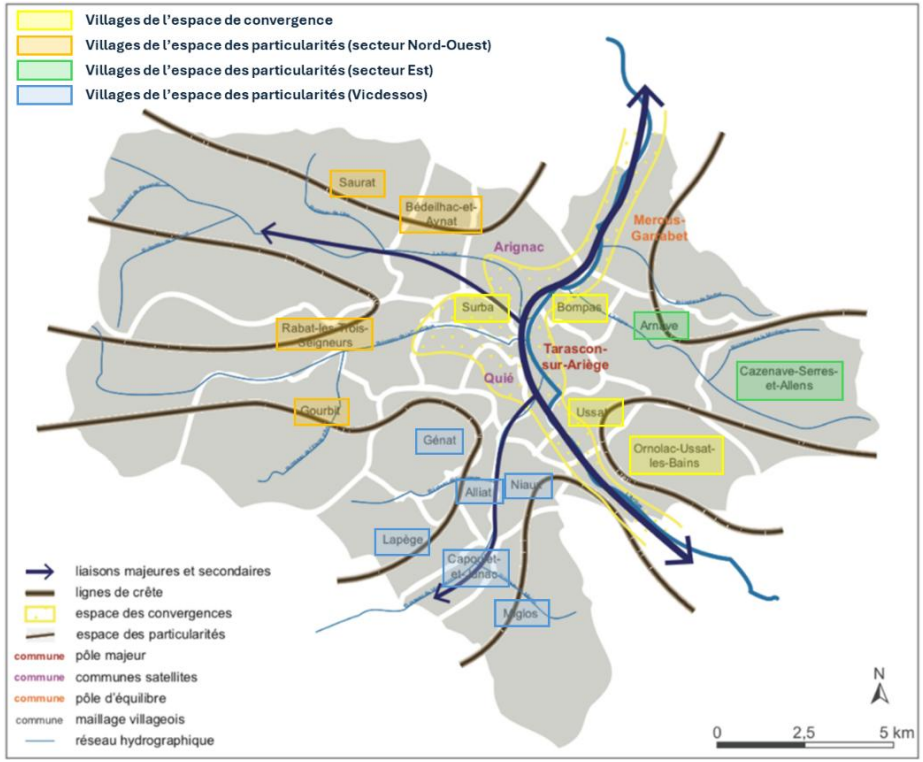
Contexte

- Un parc immobilier ancien avec des défis majeurs de rénovation thermique pour lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes
- Un parc vacant relativement limité mais qui constitue néanmoins un gisement à ne pas négliger

Objectifs	Orientations/Actions du POA
- Remobiliser le bâti existant pour atteindre réduire la consommation d'espace - Améliorer la performance énergétique du parc existant, en ciblant les passoires thermiques et les logements occupés par des ménages précaires	Orientation "Rénover" - Action 7 : Améliorer la performance énergétique du parc privé/public Objectif : 27 logements rénovés/an - Action 8 : Favoriser la sortie de 60 logements de la vacance structurelle en 6 ans - Action 9 : Lutter contre l'habitat indigne Objectif : Traiter 6 logements indignes en 6 ans

Les fiches communales

Les objectifs fixés à l'échelle de l'armature territoriale sont déclinés au niveau de l'échelon administratif le plus local, celui de la commune. Cependant la logique de l'armature a été conservées compte tenu du caractère rural et des logiques qui peuvent occuper un groupe de communes.



Les élus ont pu apprécier cette organisation territoriale du POA et comprendre l'articulation entre les orientations et actions du POA et les espaces distingués pour appliquer les outils du PLUiH.

Mercus-Garrabet

Données de cadrage : Population et ménages	
Population municipale en 2022 (Insee)	1226
Évol. annuelle moy. de la population 2017 - 2023 (Insee)	0.53%
Évol. annuelle moy. de la pop. due au solde naturel 2016-2022 (Insee)	0.2%
Evol. De la population entre 2016 et 2022 (Insee)	45%
Indice de vieillissement en 2022 (Insee)12	96.2
Taille moyenne des ménages en 2022 (Insee)	2.15
Nombre de ménages d'une personne en 2022 (Insee)	188
Nombre de familles monoparentales en 2022 (Insee)	45

Données de cadrage : Logement	
Nombre de Résidences principales en 2022 (Insee)	571
Nombre de logements vacants en 2022 (Insee)	62
Nombre de logements vacants en 2024 (Enquêtes communales)	nc
Nombre de logements insalubres en 2024 (Enquêtes communales)	nc
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2022 (Insee)	125
Evol. Du nombre de résidences principales entre 2016 et 2022 (Insee)	41
Nombre de logements sociaux en 2023 (RPLS)	55
Nombre de logements communaux (données mairies)	15

Objectifs généraux

- Garantir la diversité de l'offre en logement : propriété / location (y compris logements sociaux en compatibilité avec le SCoT), petits logements/ grands logements
- Améliorer la connaissance sur les logements vacants
- Développer le logement locatif non social pour répondre à une demande croissante en lien avec le durcissement des règles du DPE

Objectifs chiffrés			
Objectifs à réaliser à l'horizon du PLUiH		**Objectifs à réaliser à l'horizon du POA (6 ans)**	
Objectifs totaux de production de logements	80	Objectifs totaux de production de logements	48
Objectifs totaux de production de résidences principales	48	Objectifs totaux de production de résidences principales	29
Objectifs de mobilisation du bâti existant pour les résidences principales	9	Objectifs de mobilisation du bâti existant pour les résidences principales	5
Objectifs de constructions neuves pour les résidences principales	39	Objectifs de constructions neuves pour les résidences principales	23
Objectifs de production de logements sociaux ou à loyer encadrés	9	Objectifs de production de logements sociaux ou à loyer encadrés	6
Logements locatifs sociaux à produire : part des logements de type PLAI	1	Logements locatifs à produire : part des logements de taille T2-T3	40%
Logements locatifs sociaux à produire : part des logements de type PLUS	5	Logements locatifs à produire : part des logements de taille T4 ou plus	60%
Logements locatifs sociaux à produire : part des logements de type PLS	0	Nombre de logements communaux à réhabiliter (données mairies)	0

Ensuite chaque commune fait l'objet d'un synopsis programmatique de la politique d'habitat sur son territoire, distinguant les éléments contextuels (données de cadrage), utiles notamment pour le suivi-évaluation du POA, des objectifs, généraux et chiffrés.

Partie 6 – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PLUIH

Crédit photo : David Maury

I. Consommation foncière

Comme expliqué plus tôt, le tableau de simulation du projet territorial est la partie quantitative du projet, répondant aux textes en vigueur. Cette simulation a été proposée avant l'écriture du PADD, débattu en 2024, et donc en début de démarche, afin d'encadrer les réflexions et arbitrages permettant de construire le projet. C'est donc un contenant, mis à disposition d'un « contenu » restant à construire, ce dernier se basant sur les enjeux issus du diagnostic et les ambitions débattues en COPIL.

Tout au long de l'élaboration du projet, l'exercice a été de suivre cette simulation territoriale précédemment présentée, en respectant les limites fixées et surtout en conservant une proportionnalité dans l'application du projet.

La base de cette simulation est la limite de 20 ha de consommation foncière, déterminée à partir de la mutualisation de la garantie communale appliquée sur ce territoire de 20 communes.

Cette démarche réalisée « à priori », c'est-à-dire sans la mise à jour effectuée présentement, a permis d'élaborer un projet territorial cadrant avec ce contenant de 20 ha, puisque le projet tel que proposé à l'arrêt respecte cette valeur, avec au final 19,5 ha de consommation foncière effective.

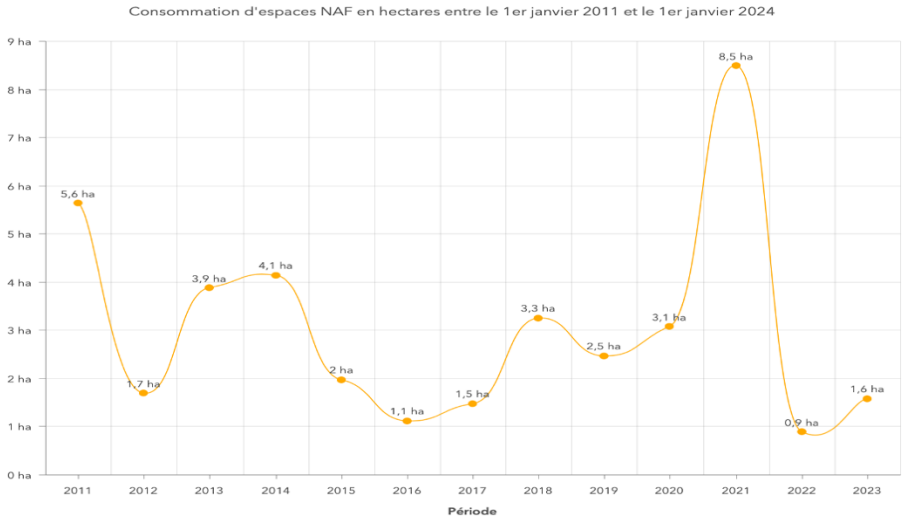
Néanmoins la garantie communale s'applique, dans le respect des textes en vigueur, jusqu'en 2031. Or le projet est établi sur la période 2026-2035, et donc s'étale après l'échéance de 2031. Il est important de justifier comment le projet calibré à 19,5 ha de CENAF peut-il être maintenu sur cette période.

Avec la méthode dite des enveloppes urbaines (millésimes cadastraux et érosion-dilatation pour comparer les enveloppes 2021 et2025), reprise pour faire cette mise à jour les résultats sont les suivants :

COMMUNES	envelope urbaine agrandie	envelope urbaine diminuée	TOTAL
Alliat	0,0000	0,0000	0,0000
Arignac	1,8200	0,0663	1,7537
Arnave	0,0001	0,0001	0,0000
Bédeilhac-et-Ay	0,0000	0,0000	0,0000
Bompas	0,1900	0,0000	0,1900
Capoulet-et-Jur	0,0000	0,0001	-0,0001
Cazenave-Serre	0,0002	0,0000	0,0002
Génat	0,0000	0,0000	0,0000
Gourbit	0,0600	0,0000	0,0600
Lapège	0,2450	0,0464	0,1986
Mercus-Garrabe	2,6200	0,0001	2,6199
Miglos	0,0000	0,0002	-0,0001
Niaux	0,0104	0,3291	-0,3187
Ornolac-Ussat-le	0,0000	1,0574	-1,0574
Quié	0,0001	0,0000	0,0001
Rabat-les-Trois-	4,6200	0,0002	4,6198
Saurat	0,0702	0,1304	-0,0602
Surba	0,7150	0,0002	0,7148
Tarascon-sur-Ar	3,2620	0,0209	3,2411
Ussat	0,2500	0,0000	0,2500
TOTAL en m2	**13,8630**	**1,6515**	**12,2115**

Résultats méthode « enveloppes urbaines » - 2021-2025 – Pyrénées Cartographie - 2026

Et ensuite en prenant en compte le portail de l'artificialisation qui donne les résultats pour la période 2021-2024.



Extrait du portail de l'artificialisation - CEREMA – 6 février 2026

La consommation mise à jour entre 2021 et 2025 donne des résultats compris entre 10,59 (portail de l'artificialisation, période 2021-2024) et 12,21 (méthode « enveloppes urbaines », période 2021-2025). Si nous proratisons la moyenne annuelle à partir de ces deux approches, nous sommes entre 3 et 3,6 ha/an de consommation foncière moyenne.

Dans le respect de l'application des textes en vigueur, et compte tenu que nous n'avons pas d'autre source pour l'année 2025, nous retenons notre méthode et la valeur de 12,21 ha de CENAF. Si nous soustrayons cette consommation au 20 ha que nous avons retenu pour la période 2021-2025, à partir de la mutualisation de la garantie communale, cela laisserait donc 8 ha pour la période 2026-2031.

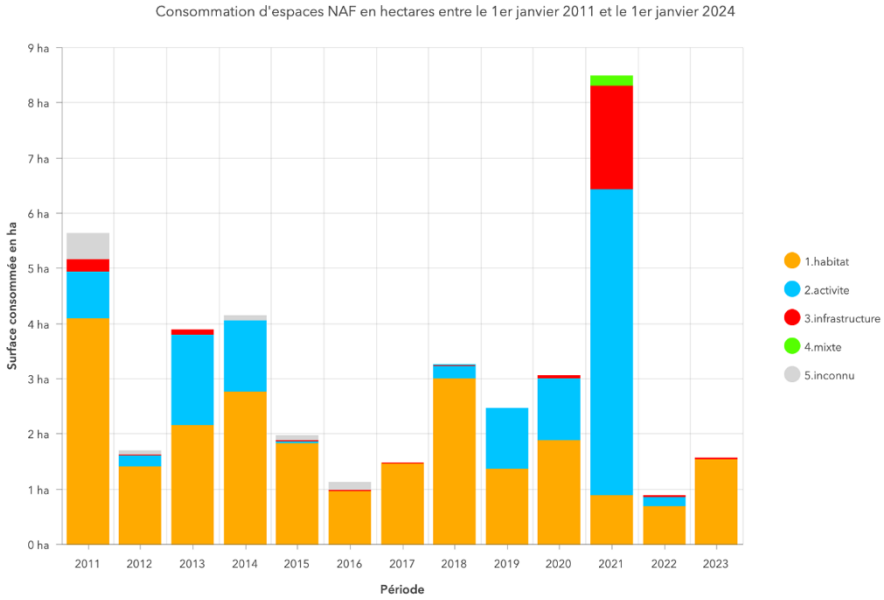
A cela s'ajouterait la consommation possible pour la période 2032-2035, que nous évaluons à 50% de moins que la moyenne annuelle de la période précédente 2021-2031. Cela afin de proposer une trajectoire de modération foncière d'ici 2050, en l'absence de trajectoire de consommation donnée par le SCoT.

Ainsi cette consommation foncière 2032-2035 est calée à 1 ha/an (moitié moins que 2 ha/an de la période précédente), soit au total pour 4 ans : 4 ha.

Au final et dans le respect des consommations relevées entre 2021- et 2025, le projet 2026-2035 pourrait consommer 12 ha durant sa période d'application, dans le respect des chiffres affichés par le portail de l'artificialisation.

Néanmoins la justification du maintien d'un projet 2026-2035 du PLUiH de la CCPT à 20 ha est tout à fait possible, à partir de l'explication légitime détaillée ci-dessous.

Le portail de l'artificialisation indique une année 2021 particulièrement consommatrice, avec 8,5 ha notamment dus à des projets d'activités. Cette valeur pic est unique sur la période et correspond à des projets économiques très consommateurs.



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

Cette consommation est confirmée par les données SITADEL analysées pour préciser la nature et la localisation des projets. Ce sont des permis délivrés sur les communes de Tarascon-sur-Ariège, Arignac et Surba qui occupent la majeure partie de l'enveloppe avec 4,38 ha.

Néanmoins un autre fait apparaît à l'analyse des données SITADEL, c'est que sur 8,5 ha de consommation foncière constatée durant l'année 2021, 7,48 ha sont réalisés entre les mois de janvier et d'août. Or, l'application de la loi climat résilience est clarifiée par une réponse ministérielle publiée au JORF du 10 octobre 2023, où le ministre en charge rappelle que **«** *les ENAF qui ont été transformés en espaces urbanisés entre le 22 août 2021 et le 22 août 2031 n'entrent pas dans le bilan de consommation*

passée mais bien dans les projections futures de consommation, ou objectifs, au sens de la loi, quand bien même cette transformation serait intervenue avant la date d'arrêt d'un projet de PLU ». Cette précision amène à bien arrêter le bilan de la consommation foncière 2011-2021 au 22 août 2021 et non au 1er janvier de cette année.

DATE_REELLE_AUTORISATION	CODPOST_DEM	ADR_LOCALITE_TER	SUPERFICIE_TERRAIN
2021-02-13	09400	SAURAT	0
2021-04-04	09400	ORNOLAC-USSAT-LES-BAINS	0
2021-04-23	09400	SAURAT	0
2021-06-16	31340	TARASCON-SUR-ARIEGE	306
2021-03-10	09100	SAURAT	350
2021-03-18	09300	TARASCON-SUR-ARIEGE	371
2021-06-17	09000	SAURAT	464
2021-07-15	09400	CAPOULET-ET-JUNAC	500
2021-05-27	09000	ARNAVE	510
2021-03-01	09400	TARASCON-SUR-ARIEGE	534
2021-07-22	64270	GOURBIT	548
2021-04-19	09400	RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS	659
2021-06-23	09400	MERCUS-GARRABET	891
2021-07-23	09400	BOMPAS	900
2021-03-09	09400	ARIGNAC	907
2021-05-11	09400	BOMPAS	909
2021-05-28	09700	RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS	970
2021-08-05	09100	ORNOLAC-USSAT-LES-BAINS	1252
2021-05-31	09400	USSAT	1320
2021-03-22	09400	MERCUS-GARRABET	1430
2021-05-10	78280	TARASCON-SUR-ARIEGE	1797
2021-05-29	09400	USSAT	2957
2021-06-22	31000	SURBA	5712
2021-08-24	09400	ARIGNAC	13360
2021-07-08	31000	TARASCON-SUR-ARIEGE	38160
TOTAL			74807

Extrait de l'analyse SITADEL – PC CENAF 01 à 08/21

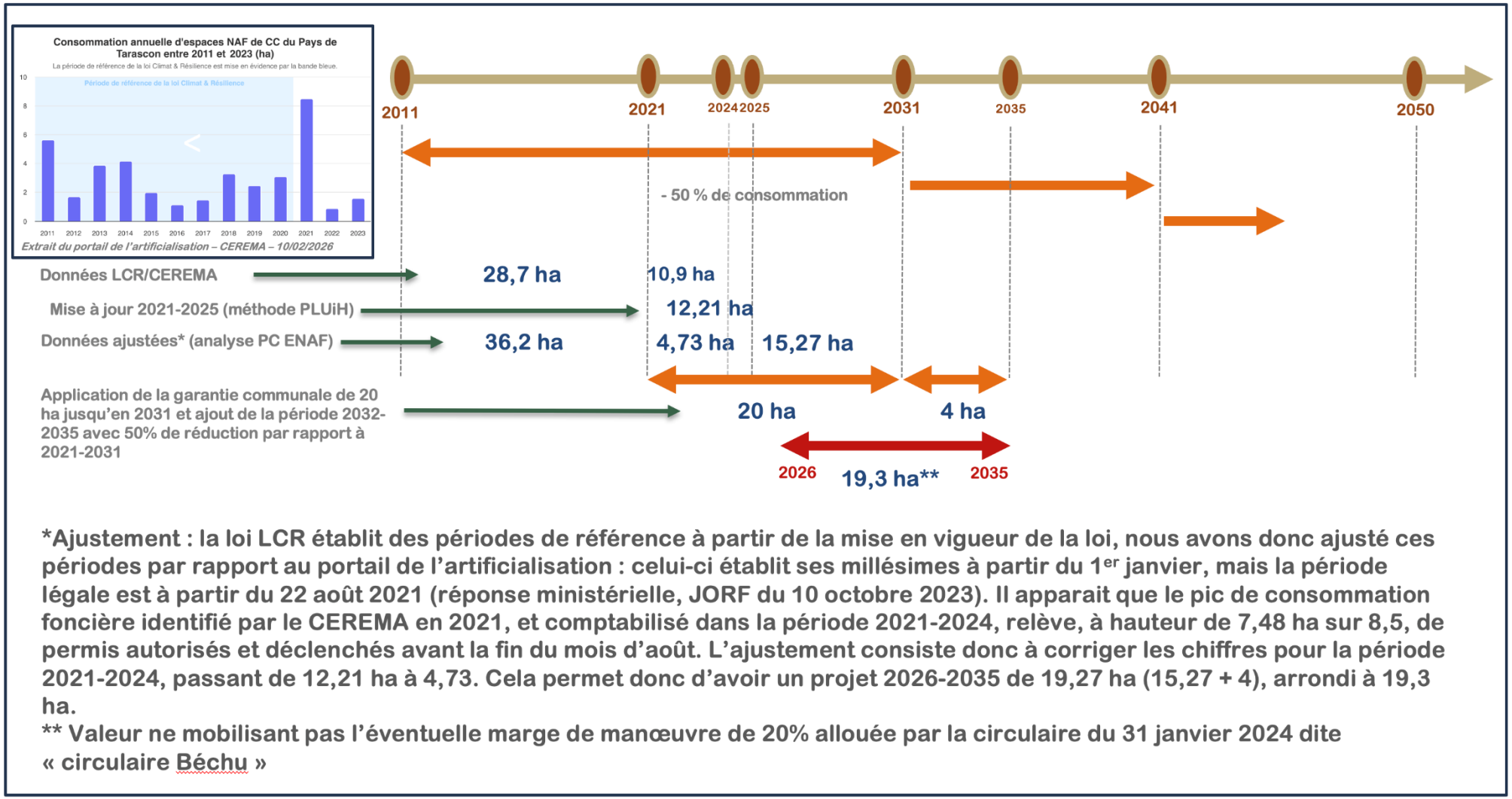
Cela étant acté, les 7,48 ha identifiés doivent être déduits de la période 2021-2031 et être basculés au titre de la consommation 2011-2021. Cela donne comme bilan de la consommation 2021-2025 foncière évaluée le plus justement possible : 12,21 ha – 7,48 ha = 4,73

Ainsi la consommation foncière possible pour la période 2026-2031 s'établit donc à : 20 – 4,73 = 15,27 ha

Cela confirme la possibilité pour le projet du PLUiH d'avoir une consommation foncière plafonnée à 20 ha sur la période 2026-2035, puisque si nous retenons une possibilité de 15,27 ha pour la période 2026-2031, et une possibilité de 4 ha pour la période 2032-2035, nous atteignons une valeur de 19,27 ha. Ce résultat ne tenant pas compte de la possibilité de dépassement plafonnée à 20% sous réserve de justification (circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN dite circulaire « Béchu »).

Le synoptique ci-dessous illustre et clarifie la démonstration et confirme le bien-fondé d'une approche par moyenne glissante proposée dès le début de la démarche, seule à même de répondre aux textes en vigueur, évoluant rapidement, tout en donnant au projet de territoire une ambition raisonnable et adaptable à tous les enjeux identifiés.

Synoptique de calcul de la consommation foncière pour la période de projet



*Ajustement : la loi LCR établit des périodes de référence à partir de la mise en vigueur de la loi, nous avons donc ajusté ces périodes par rapport au portail de l'artificialisation : celui-ci établit ses millésimes à partir du 1er janvier, mais la période légale est à partir du 22 août 2021 (réponse ministérielle, JORF du 10 octobre 2023). Il apparait que le pic de consommation foncière identifié par le CEREMA en 2021, et comptabilisé dans la période 2021-2024, relève, à hauteur de 7,48 ha sur 8,5, de permis autorisés et déclenchés avant la fin du mois d'août. L'ajustement consiste donc à corriger les chiffres pour la période 2021-2024, passant de 12,21 ha à 4,73. Cela permet donc d'avoir un projet 2026-2035 de 19,27 ha (15,27 + 4), arrondi à 19,3 ha.

** Valeur ne mobilisant pas l'éventuelle marge de manœuvre de 20% allouée par la circulaire du 31 janvier 2024 dite « circulaire Béchu »

II. PRESENTATION DES RESULTATS

Le tableau ci-après présente les résultats obtenus par commune. Sont présentées (dans l'ordre des colonnes) :

- La consommation foncière pour l'habitat (AU)
- La consommation foncière que représentera l'ouverture des zones 2AU
- La consommation foncière pour les équipements publics (AUep)
- La consommation foncière pour l'activité (AUx)
- La consommation en zone U avec un pourcentage de rétention foncière appliqué (47%)
- Un rappel de la simulation territoriale
- La superficie des emplacements réservés potentiellement générateur de consommation foncière (projet imperméabilisant les sols en zone A et N)
- L'emprise au sol autorisé des STECAL

Avec cela nous obtenons un total de 19.5 ha, somme des zones AU, AUx, AUep, zone U consommant des ENAF, et l'emprise au sol des projets de STECAL.

Les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés à ce stade dans la consommation foncière effective. Cela car c'est un outil de préemption et non un zonage modifiant la vocation des sols. Si ces emplacements réservés devaient être comptabilisés, nous proposons de mobiliser la possibilité de dépassement limité de l'enveloppe foncière (circulaire « Béchu »), bien justifiée pour des équipements publics accompagnant le projet territorial.

	Zones AU habitat (m²)	Zone 2AU (habitat, équipement public, activité) (m²)	Zone AUep (m²)	Zone AUx (m²)	Consommation foncière en zone U avec rétention foncière	Simulation territoriale initiale (m²)	Emplacements réservés potentiellement CENAF (m²)	STECAL -emprise au sol (m²)
Alliat	0	0	0	0	576	1210	257	1000
Arignac	12153	0	0	0	5435	12310	0	50
Arnave	4422	0	0	0	3054	3840	0	0
Bédeilhac-et-Aynat	0	0	0	0	0	3630	0	0
Bompas	5253	0	0	0	1712	3630	0	0
Capoulet-et-Junac	0	2521	0	0	0	3630	182	0
Cazenave-Serres-et-Allens	2909	0	0	0	320	1210	0	0
Génat	0	0	0	0	1107	105	0	0
Gourbit	4437	0	0	0	0	1315	781	50
Lapège	0	0	0	0	0	105	0	0
Mercus-Garrabet	22684	0	0	0	10120	24515	17897	0
Miglos	9464	0	0	0	665	2420	0	500
Niaux	1436	0	0	0	1595	3525	0	0
Ornolac-Ussat-les-Bains	26825	0	0	0	3028	4945	5853	0
Quié	8084	3175	0	0	1660	12310	0	0
Rabat-les-Trois-Seigneurs	2035	0	0	0	2543	7260	0	200
Saurat	0	0	0	0	1840	12310	0	600
Surba	2657	0	0	0	5187	6155	1907	
Tarascon-sur-Ariège	26708	22651	0	16169	0	36825	0	500
Ussat	5812	0	0	0	1760	6155	0	0
TOTAUX	**134879**	**28347**	**0**	**16169**	**40604**	**147405**	**26877**	**2900**

Analyse comparative de la consommation foncière (en m2)

Partie 7 - COMPATIBILITE AVEC LE SCoT VALLÉE DE L'ARIÈGE

Crédit photo : David Maury

Introduction

Le SCOT « Vallée de l'Ariège » a été approuvé le 25 février 2026. Le PLUiH a anticipé sa prise en compte depuis son arrêt le 18 mars 2025, afin d'avoir un document d'urbanisme compatible avec les mesures du SCoT nouvellement approuvé.

Le tableau ci-dessous évalue la compatibilité du projet de PLUiH par rapport au SCoT arrêté. Chaque mesure a été analysée du point de vue de sa prise en compte dans les différentes pièces du PLUi-H. Les critères d'atteinte sont donc évalués qualitativement selon que la mesure est déclinée dans :

- Les orientations et objectifs du PADD (PADD)
- Le règlement graphique (RG)
- Le règlement écrit (RE)
- Les OAP (OAP)
- Le POA
- Les prescriptions (P)
- L'évaluation environnementale (EE)

Les 4 niveaux d'évaluation du tableau (non atteint/partiellement atteint/atteint/dépassé) respectent la notion de compatibilité. Celle-ci se définit ainsi : la compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non-contrariété » que l'on peut préciser par :

- Ne pas être contraire aux mesures du SCoT
- Ne pas faire obstacle aux mesures du SCoT
- Contribuer à l'application des mesures du SCoT

Ces 4 niveaux d'évaluation sont déterminés ainsi :

- Non atteint : le PLUi-H ne met pas œuvre du tout la mesure et certaines de ses orientations ou objectifs contrecarrent celle-ci
- Partiellement atteint : le PLUi-H ne contrecarre pas la mesure mais ne l'applique pas dans ses outils

- Atteint : la mesure fait l'objet d'une déclinaison dans les pièces du PLUiH et se traduit au travers de ses outils
- Dépassé : le PLUi-H met en œuvre la mesure au-delà des objectifs prévus par le SCoT, soit par un objectif quantitatif ou qualitatif supérieur et traduit dans les outils du PLUi-H, soit par de la précision supplémentaire apportée pour rendre plus efficace l'application de la mesure

Le tableau ci-après synthétise ce travail d'évaluation. On y trouve successivement colonne par colonne :

- Le numéro des mesures prescriptives du SCoT
- Les 4 niveaux d'évaluation
- Les pièces du PLUi-H traitant ou traduisant la mesure

I. Vallée de l'Ariège en transition

Identi-fiant		Niveau				Traitement de la mesure PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable RG : règlement Graphique RE : Règlement Écrit EE : évaluation environnementale OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation POA : Programme d'Orientations et d'Actions RP : rapport de présentation
		Non atteint	**Partielle-ment atteint**	**Atteint**	**Dépassé**	
1.1 limiter la consommation et l'artificialisation es espaces naturels, agricoles et forestiers						
OR1.1.1	Encadrer la consommation d'espaces naturels, agri-coles et forestiers par territoire			x		PADD/RG : respect de la sobriété foncière et de l'armature territoriale
OR 1.1.2	Définir une trajectoire de baisse du rythme d'artificia-lisation des sols			x		PADD/RP
OR 1.1.3	Laisser place aux projets d'envergures, exclus du ZAN		x			RG : emplacements réservés pour la dévia-tion de Quié
1.2 protéger la biodiversité, richesse du territoire, à travers le projet de trame verte et bleue						
OR 1.2.1	Protéger les réservoirs de biodiversité boisés			x		EE / RG : identification d'EBC, et de zones Atbv et Ntvb
OR 1.2.2	Protéger les réservoirs de biodiversité ouverts			x		EE / RG : identification d'EBC, et de zones Atbv et Ntvb
OR 1.2.3	Protéger les milieux aquatiques et leurs abords			x		EE / RG : identification d'EBC, et de zones Atbv et Ntvb
OR 1.2.4	Protéger les zones humides			x		EE / RG : identification d'EBC, et de zones Atbv et Ntvb
OR 1.2.5	Maintenir et renforcer la fonctionnalité écologique des corridors écologiques		x			EE / RG : identification d'EBC, et de zones Atbv et Ntvb
OR 1.2.6	Développer les espaces de nature en milieu urbain				x	RE / OAP thématique et sectorielle

OR 1.2.7	Appliquer les principes de la séquence Eviter-Réduire-Compenser à tous les espaces identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT			x		
1.3 préserver la ressource en eau						
OR 1.3.1	Assurer l'alimentation en eau potable de la population actuelle et à venir		x			
OR 1.3.2	Limiter les pressions liées aux rejets d'assainissement					Non concerné
OR 1.3.3	Maitriser le ruissellement urbain et améliorer la gestion des eaux pluviales			x		RG/RE et OAP
OR 1.3.4	Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole					Non concerné
1.4 préserver l'activité agricole et la forêt présentes sur le territoire						
OR 1.4.1	Identifier les espaces agricoles de plaine et intermédiaire			x		RG et EE
OR 1.4.2	Encadrer l'urbanisation dans les espaces agricoles à forts enjeux			x		RG / RE / OAP
OR 1.4.3	Préserver les estives et maintenir la mosaïque de milieux d'altitude			x		RG / RE / OAP
OR 1.4.4	Assurer les fonctions écologiques des espaces agricoles à forts enjeux			x		RE / RG / OAP
OR 1.4.5	Identifier les espaces agricoles ordinaires			x		OAP
OR 1.4.6	Tenir compte des besoins techniques agricoles pour limiter les conflits d'usages		x			
OR 1.4.7	Favoriser la diversification agricole			x		RG / RE
OR 1.4.8	Encourager la gestion durable des forêts			x		RG / EE (EBC)
OR 1.4.9	Recourir aux matériaux biosourcés locaux dans les projets d'aménagement		x			
1.5 préserver et valoriser le paysage ariégeois						
OR 1.5.1	Maintenir les grands paysages de la Vallée de l'Ariège				x	PADD / RE / OAP thématique

OR 1.5.2	Identifier les éléments constitutifs du paysage de la Vallée de l'Ariège			x		PADD / RG et ses annexes / OAP thématique
OR 1.5.3	Préserver les lignes de crêtes et les points de vue remarquable			x		RG / RP / OAP thématique
OR 1.5.4	Assurer la qualité des franges et coupures d'urbanisation			X		RE / OAP thématique et sectorielles
OR 1.5.5	Assurer une implantation qualitative des constructions			X		RE / OAP thématiques et sectorielles
OR 1.5.6	Garantir l'insertion architecturale des constructions			X		RE / OAP thématiques et sectorielles
OR 1.5.7	Préserver et valoriser le végétal dans le paysage urbain			x		RE / OAP thématiques et sectorielles
OR 1.5.8	Améliorer l'image et la fonctionnalité des entrées de ville		x			
OR 1.5.9	Améliorer l'aspect des zones d'activités économiques			x		OAP thématiques
1.6 développer les énergies renouvelables						
OR 1.6.1	Décliner la stratégie de développement des énergies renouvelables de la Vallée de l'Ariège			x		RG / RE
OR 1.6.2	Promouvoir le développement des systèmes de production d'énergie renouvelable ou de récupération			x		RE
OR 1.6.3	Insérer les projets d'énergie renouvelable dans leur environnement naturel et paysager			x		RG / RE / OAP thématiques
OR 1.6.4	Encadrer les installations solaires en zones agricoles			x		RG / RE / OAP thématique
OR 1.6.5	Favoriser l'implantation de projets de méthanisation adaptés aux contextes locaux		x			
1.7 limiter les impacts des risques, pollutions et nuisances						
OR 1.7.1	Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques			x		RG / RE
OR 1.7.2	Se protéger du risque inondation			x		RG / RE / OAP thématique
OR 1.7.3	Pallier la propagation des incendies		x			

OR 1.7.4	Prévenir les mouvements de terrain			x		RG / RE
OR 1.7.5	Limiter les dégradations liées au retrait et gonflement des argiles		x			
OR 1.7.6	Veiller à limiter les impacts sur la santé des populations			x		PADD/OAP
OR 1.7.7	Promouvoir les modes de transports peu polluants					OAP mobilité / RG avec des emplacements réservés destinés à la mobilité douce
OR 1.7.8	Combattre la prolifération des nuisibles et des espèces allergènes		x			
OR 1.7.9	Lutter contre les nuisances sonores des activités de transports			x		RG/prescriptions
OR 1.7.10	Réduire la pollution des sols		x			

II. Les villes et villages de proximité

Identifiant		Niveau				Traitement de la mesure
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable RG : règlement Graphique RE : Règlement Écrit EE : évaluation environnementale OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation POA : Programme d'Orientations et d'Actions
2.1 adapter l'offre de logements aux besoins du territoire						
OR 2.1.1	Accueillir de nouvelles populations au sein de chaque intercommunalité			x		PADD/ POA / OAP
OR 2.1.2	Renforcer l'armature territoriale par l'accueil démographique			X		PADD : répartition de l'accueil démographique en fonction de l'armature territoriale
OR 2.1.3	Adapter le parc de logements aux évolutions de la population			X		PADD / OAP / POA
OR 2.1.4	Préconiser une diversité du parc de logements en réponse aux besoins d'accueil de tous les publics					PADD / OAP / PADD
OR 2.1.5	Favoriser la remobilisation de l'existant			X		PADD/RE/RG
OR 2.1.6	Remobiliser l'habitat ancien et vacant en favorisant la rénovation et la réhabilitation			X		PADD/RE/RG
OR 2.1.7	Favoriser la mixité sociale			x		POA / RE
OR 2.1.8	Réglementer l'implantation d'habitats légers et alternatifs			x		RE
OR 2.1.9	Accompagner l'accueil des gens du voyage		x			
2.2 composer des projets urbains résilients et conviviaux						
OR 2.2.1	Prioriser le développement urbain au sein des espaces urbanisés existants denses			x		PADD / RG / RE
OR 2.2.2	Favoriser la densification des espaces urbanisés			x		RE/POA

OR 2.2.3	Encadrer la localisation des secteurs d'extension urbaine			X		RG / OAP
OR 2.2.4	Densifier les nouveaux secteurs d'habitat			X		OAP
OR 2.2.5	Promouvoir des projets territoriaux porteur d'aménité urbaine			x		OAP
OR 2.2.6	Garantir une structuration urbaine, architecturale et paysagère de qualité des secteurs de projet				x	OAP thématique et sectorielle
OR 2.2.7	Garantir une gestion énergétique qualitative des secteurs de projet		x			
OR 2.2.8	Garantir les connexions entre réseaux de circulation douces et trames viaires des secteurs de projet			x		OAP thématique
OR 2.2.9	Garantir la végétalisation et la préservation des liens visuels avec le grand paysage des secteurs d'extension urbaine			x		RE / OAP thématique
OR 2.2.10	Définir des limites d'urbanisation qualitatives entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel			x		RG / RE / OAP
OR 2.2.11	Garantir la sécurité du secteur de projet					Non concerné
OR 2.2.12	Garantir des projets compatibles aux infrastructures terrestres avoisinantes			x		RG
2.3 répondre aux besoins en équipements et services des habitants						
OR 2.3.1	Garantir une offre en équipements et services			x		PADD / RE / RG
OR 2.3.2	Accompagner le vieillissement de la population				x	OAP / POA
OR 2.3.3	Accompagner l'accueil des nouvelles familles				x	PADD / RE / RG /
OR 2.3.4	Garantir l'intégration des réseaux aériens		x			
2.4 Accompagner l'évolution des mobilités						
OR 2.4.1	Améliorer la grande accessibilité du territoire			x		PADD / OAP thématique
OR 2.4.2	Déployer les nœuds de mobilité			x		OAP thématique
OR 2.4.3	Consolider l'offre en transport en commun		x			

OR 2.4.4	Faciliter la pratique du vélo			x		OAP thématique
OR 2.4.5	Développer des alternatives à l'autosolisme			x		OAP thématique
OR 2.4.6	Adapter l'offre de stationnement			x		RE
OR 2.4.7	Améliorer l'accessibilité des lieux de vie		x			OAP
OR 2.4.8	Allier urbanisme et infrastructures routières au profit de la proximité			x		RG / OAP
OR 2.4.9	Ouvrir les zones d'activité économiques à la pratique des mobilités alternatives à l'autosolisme			x		OAP thématique
OR 2.4.10	Encadrer le transport de marchandises		x			Non concerné
OR 2.4.11	Accentuer le développement des mobilités décarbonées			x		OAP thématique
OR 2.4.12	Lutter contre les nuisances sonores et visuelles			x		OAP thématique

III. La reconquête de la prospérité économique ariégeoise

Identifiant		Niveau				Traitement de la mesure PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable RG : règlement Graphique RE : Règlement Ecrit EE : évaluation environnementale OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation POA : Programme d'Orientations et d'Actions
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
3.1 promouvoir les richesses touristiques de la Vallée de l'Ariège						
OR 3.1.1	Promouvoir le tourisme local				x	Les ambitions portées par le PLUiH sont diverses et les projets pris en compte structurant au-delà de la CCPT (thermes, voie verte, UTN…)
OR 3.1.2	Encadrer le développement des sites touristiques existants				x	RE / RG : mise en place de STECAL, d'un zonage Nlt et d'ER pour permettre le développement de projets touristiques
OR 3.1.3	Encourager le développement du tourisme vert et patrimonial				x	RE / RG : mise en place de STECAL, d'un zonage Nlt et d'ER pour permettre le développement de projets touristiques
OR 3.1.4	Encadrer l'agrotourisme			x		RE / RG : mise en place de STECAL, d'un zonage Nlt et d'ER pour permettre le développement de l'agrotourisme
OR 3.1.5	Assurer une accessibilité raisonnée aux lieux touristiques			x		Nombreux ER pour équiper les sites touristiques de plein-air
OR 3.1.6	Favoriser la valorisation des activités touristiques			x		UTN locale
OR 3.1.7	Encadrer le développement de nouvelles activités touristiques				x	Prise en compte du projet des Thermes

OR 3.1.8	Identifier les unités touristiques nouvelles structurantes					Non concerné
3.2 consolider le dynamisme économique des activités de la Vallée de l'Ariège						
OR 3.2.1	Penser le développement économique de ce territoire de manière cohérente			x		OAP thématique
OR 3.2.2	Allier le développement économique et les projets d'infrastructures			x		
OR 3.2.3	Garantir une offre immobilière et de services pour la création d'entreprise et leur développement			x		Projets d'hôtel d'entreprise et PEM
OR 3.2.4	Faire des filières économiques « stratégiques » un moteur de la croissance économique			x		Thermes, tourisme patrimonial
OR 3.2.5	Accompagner le développement de l'industrie			x		
OR 3.2.6	Accompagner l'essor des énergies renouvelables		x			Encadrement fort sur les EnR susceptible d'impacter sur les sensibilités paysagères, agricoles et naturelles
OR 3.2.7	Poursuivre la diversification des industries		x			
OR 3.2.8	Maintenir une agriculture de proximité			x		
OR 3.2.9	Promouvoir l'industrie verte		x			
OR 3.2.10	Accompagner l'établissement de nouvelles activités artisanales de proximité				x	Offre d'accueil tant sur les ZAE que les zones U (mixité fonctionnelle), ou le bâti existant pouvant évoluer
OR 3.2.11	Développer le transport de marchandises répondant aux besoins des entreprises locales		x			
OR 3.2.12	Faire du développement de l'économie sociale et solidaire un marqueur du projet en matière d'économie		x			
OR 3.2.13	Décliner une stratégie de remobilisation de l'immobilier d'entreprise vacant			x		Projet Hôtel d'entreprises
OR 3.2.14	Densifier les espaces dédiés à l'économie				x	Densification sur Prat Long faite
OR 3.2.15	Limiter les capacités d'extensions urbaines à destination des activités économiques				x	Extension limitée et inférieure aux besoins

OR 3.2.16	Faire émerger les activités relevant des filières « stratégiques » et celle répondant aux besoins économiques « endogènes » de la Vallée de l'Ariège			x		
OR 3.2.17	Accompagner le maintien des grandes entreprises			x		Prise en compte des besoins des entreprises lors de l'élaboration du PLUiH (petits déj éco à 3 reprises)
OR 3.2.18	Définir des objectifs ambitieux en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des zones d'activités économiques				x	OAP thématiques
OR 3.2.19	Améliorer les aménités de ces lieux de travail quotidien				x	Prise en compte du cadre de vie et OAP thématiques
OR 3.2.20	Prioriser les efforts de requalification à certaines zones ciblées				x	Projets de PEM et Thermes
OR 3.2.21	Mettre en place les conditions favorables au développement des activités économiques résidentielles				x	Mixité fonctionnelle dans RE
OR 3.2.22	Encadrer la création et l'extension des gisements d'extraction de matériaux			x		
OR 3.2.23	Accompagner la remise en état des gisements d'extraction de matériaux		x			
OR 3.2.24	Favoriser le développement des filières de recyclage des matériaux du BTP		x			Non concerné
3.3 définir les modalités d'implantation, de création et d'extension des activités commerciale et logistiques						
OR 3.3.1	Répondre à l'ambition d'un développement équilibré en s'appuyant sur l'armature commerciale			x		Réflexion sur le bipôle commercial de Tarascon (centre-ville/Arrigols) et concrétisation par linéaire commercial et OAP thématique
OR 3.3.2	Recentrer l'offre commerciale au profit des centralités urbaines			x		Linéaire commercial
OR 3.3.3	Encadrer l'installation des commerces de plus de 300m² au sein des centralités urbaines			x		RE / RG
OR 3.3.4	Lutter contre la dévitalisation commerciale des centralités urbaines			x		RE / RG / OAP thématique, linéaire commercial

OR 3.3.5	Maintenir une offre commerciale viable pour répondre aux besoins des habitants			x		RE / RG / OAP thématique, linéaire commercial, mixité fonctionnelle en zone U
OR 3.3.6	Soutenir la vente des productions locales en particulier dans le domaine alimentaire		x			
OR 3.3.7	Permettre un développement mesuré des commerces en dehors des centralités urbaines			x		
OR 3.3.8	Circonscrire les activités commerciales à l'origine de flux de véhicules		x			
OR 3.3.9	Identifier les pôles commerciaux périphériques			x		PADD/ RG
OR 3.3.10	Conditionner le développement de l'offre de grandes surfaces commerciales en périphérie			x		RG / RE
OR 3.3.11	Appliquer les objectifs de sobriété foncière aux grandes surfaces commerciales			x		RE
OR 3.3.12	Améliorer l'intégration urbaine et paysagère des grandes surfaces			x		RE / OAP
OR 3.3.13	Respecter les conditions d'implantation des grandes surfaces		x			
OR 3.3.14	Encadrer l'extension des grandes surfaces			x		RE / RG / OAP
OR 3.3.15	Limiter l'apparition de friches commerciales			x		
OR 3.3.16	Accompagner l'évolution des entrées de ville			x		OAP thématique/ ER
OR 3.3.17	Régir le développement des nouvelles constructions logistiques			x		RE / RG / OAP
OR 3.3.18	Conditionner l'implantation de nouvelles constructions logistiques commerciales			x		RE / RG / OAP
OR 3.3.19	Veiller au dimensionnement des constructions logistiques					Non concerné
OR 3.3.20	Encadrer la logistique du dernier kilomètre					Non concerné

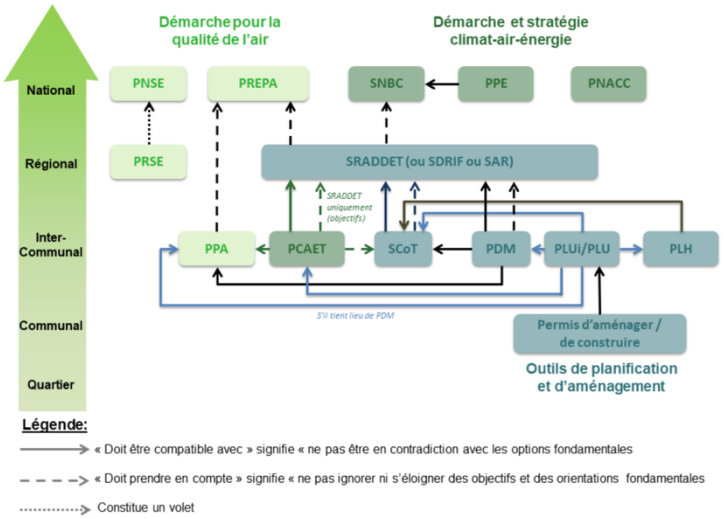
Partie 8 - COMPATIBILITE AVEC LE PCAET VALLEE DE L'ARIEGE

Crédit photo : David Maury

I. Introduction

Le PCAET a été initié par le syndicat Mixte du SCOT « Vallée de l'Ariège » a été adopté en 2020. Il est composé diagnostic, d'une stratégie et d'un programme d'actions. L'article L 131-5 du code de l'urbanisme précise depuis le 1er avril 2021 (loi TEPCV, et ordonnance n°2021-408 du 8 avril 2021) que les PLUi doivent être compatible avec les PCAET, même en présence d'un SCoT approuvé.

Ainsi la hiérarchie des normes illustrée ci-contre doit être mise en œuvre. Les élus de la CCT ont donc souhaité traduire certaines mesures du PCAET en dispositions règlementaires, notamment au travers des OAP thématiques et de certaines règles écrites.



Le tableau ci-dessous évalue la compatibilité du projet de PLUiH par rapport au PCAET adopté par le conseil syndical du SCoT en 2020. Chaque mesure a été analysée du point de vue de sa prise en compte dans les différentes pièces du PLUi-H. Les critères d'atteinte sont donc évalués qualitativement selon que la mesure est déclinée dans :

- Les orientations et objectifs du PADD (PADD)
- Le règlement graphique (RG)
- Le règlement écrit (RE)
- Les OAP (OAP)
- Le POA
- Les prescriptions (P)
- L'évaluation environnementale (EE)

Les 4 niveaux d'évaluation du tableau (non concerné/partiellement atteint/atteint/dépassé) respectent la notion de compatibilité. Celle-ci se définit ainsi : la compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non-contrariété » que l'on peut préciser par :

- Ne pas être contraire aux mesures du PCAET
- Ne pas faire obstacle aux mesures du PCAET
- Contribuer à l'application des mesures du PCAET

Ces 4 niveaux d'évaluation sont déterminés ainsi :

- Non concerné : le PLUi-H ne met pas œuvre du tout la mesure car elle ne le concerne pas
- Partiellement atteint : le PLUi-H ne contrecarre pas la mesure mais ne l'applique pas dans ses outils
- Atteint : la mesure fait l'objet d'une déclinaison dans les pièces du PLUiH et se traduit au travers de ses outils
- Dépassé : le PLUi-H met en œuvre la mesure au-delà des objectifs prévus par le PCAET, soit par un objectif quantitatif ou qualitatif supérieur et traduit dans les outils du PLUi-H, soit par de la précision supplémentaire apportée pour rendre plus efficace l'application de la mesure

Le tableau ci-après synthétise ce travail d'évaluation. On y trouve successivement colonne par colonne :

- Le numéro des mesures du PCAET
- Les 4 niveaux d'évaluation
- Les pièces du PLUi-H traitant ou traduisant la mesure

I. Axe stratégique 1 : porter l'aménagement de la Vallée de l'Ariège vers l'excellence énergétique et environnementale

Identifiant		Niveau				Traitement de la mesure
		Non concerné	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable RG : règlement Graphique RE : Règlement Écrit EE : évaluation environnementale OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation POA : Programme d'Orientations et d'Actions RP : rapport de présentation
1.1 intégrer une réelle prise en compte du volet climat-air-énergie et mobilités durables dans les documents d'urbanisme						
1.1.1	Assurer un suivi des documents d'urbanisme à l'échelon intercommunal intégrant les thématiques énergies-climat, des risques et des mobilités durables	x				
1.1.2	Evaluer la prise en compte des enjeux climat-air-énergie, des mobilités durables et des risques dans les documents d'urbanisme	x				
1.1.3	Sensibiliser et former les élus, agents et professionnels de l'urbanisme aux enjeux climat-air énergie et mobilités	x				
1.2 expérimenter les opérations urbaines durables						
1.2.1	Déployer une maîtrise d'ouvrage intercommunale des opérations d'urbanisme et d'aménagement intégrant les thématiques climat-air-énergie, environnement et mobilités durables	x				
1.2.2	Définir une politique foncière commune à l'échelle du territoire au service du Projet de Territoire à visée TEPOS	x				

1.2.3	Généraliser le recours à une équipe-conseil pluridisciplinaire dans le pilotage et la réalisation des opérations d'aménagement garante d'une mise en œuvre technique	x				
1.3 intégrer la protection et la valorisation du socle environnemental						
1.3.1	Développer les études de vulnérabilité des bâtiments aux risques naturels	x				
1.3.2	Sensibiliser et former les habitants et acteurs locaux aux actions d'adaptation et de lutte contre le changement climatique	x				
1.3.3	Préserver et mettre en valeur la diversité biologique locale et les fonctionnalités écologiques pour un aménagement plus résilient	x				

II. Axe stratégique 2 : développer les productions d'énergies renouvelables et locales

Identi-fiant		Niveau				Traitement de la mesure PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable RG : règlement Graphique RE : Règlement Écrit EE : évaluation environnementale OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation POA : Programme d'Orientations et d'Actions RP : rapport de présentation
		Non concerné	Partielle-ment atteint	Atteint	Dépassé	
2.1 structurer le développement de l'ensemble des énergies renouvelables en Vallée de l'Ariège						
2.1.1	Mettre en place un schéma de développement des énergies renouvelables par intercommunalité			x		PADD, RG, RE, OAP Le PLUiH aborde ce sujet en encadrant les projets d'énergie renouvelable et en priori-sant les sites et secteurs
2.1.2	Définir un schéma prospectif de raccordement aux réseaux des énergies renouvelables	x				
2.2 soutenir les filières d'enrgies renouvelables existantes (solaire, bois-énergie, hydroélectricité)						
2.2.1	Développer l'implantation de panneaux solaires pho-tovoltaïques et thermiques sur toitures en respectant les qualités patrimoniales et architecturales du bâti			x		RG, RE, OAP Priorisation des toitures dans le PLUiH
2.2.2	Inciter l'installation de réseaux de chaleur alimentés en bois-énergie en valorisant les retours d'expérience locaux	x				
2.2.3	Optimiser la production hydroélectrique en rénovant les installations existantes			x		PADD, RG, RE, OAP Les outils du PLUiH permettent et encou-rage l'hydroélectricité
2.3 amorcer le développement de nouvelles filières d'énergies renouvelables, respectueuses des équilibres écologiques et paysagers (méthanisation, éolien)						

2.3.1	Développer la filière de méthanisation	x				
2.3.2	Faire émerger un projet éolien avec les populations locales et leurs représentants	x				
2.4 travailler sur l'accompagnement et faciliter le développement des énergies renouvelables locales						
2.4.1	Sensibiliser et former à l'émergence des énergies renouvelables	x				
2.4.2	Favoriser l'émergence de projets d'énergies renouvelables citoyens et coopératifs			x		PADD, RG, RE, OAP Le PLUiH privilégie les projets de particuliers et de communautés énergétiques

III. Axe stratégique 3 : promouvoir la sobriété énergétique et des usages des bâtiments

Identifiant		Niveau				Traitement de la mesure
		Non concerné	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable RG : règlement Graphique RE : Règlement Écrit EE : évaluation environnementale OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation POA : Programme d'Orientations et d'Actions RP : rapport de présentation
3.1 massifier la rénovation énergétique en faveur de la qualité patrimoniale, architecturale et de sa valeur d'usage						
3.1.1	Mettre en place une Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique (PTRE)	x				
3.1.2	Créer un observatoire partenarial de la rénovation énergétique	x				
3.2 rendre exemplaire le patrimoine public local en matière d'énergies et d'adaptation au changement climatique						
3.2.1	Déployer une stratégie patrimoniale durable	x				
3.2.2	Optimiser l'éclairage public par une réflexion mutualisée	x				
3.2.3	Généraliser le recours à la maquette numérique (carnet de santé des bâtiments)	x				
3.2.4	Actualiser les bilans des émissions de gaz à effet de serre des EPCI membres et les déployer au niveau communal	x				
3.3 devenir des collectivités et des groupements de collectivités éco-exemplaires						

3.3.1	Favoriser la montée en compétences des élus et agents des collectivités et leur groupement	x				
3.3.2	Identifier des éco-référents pour sensibiliser et former les usages des bâtiments publics aux écogestes	x				

V. Axe stratégique 4 : promouvoir un développement économique et une agriculture résolument tournés vers la transition énergétique

Identifiant		Niveau				Traitement de la mesure PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable RG : règlement Graphique RE : Règlement Écrit EE : évaluation environnementale OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation POA : Programme d'Orientations et d'Actions RP : rapport de présentation
		Non concerné	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
4.1 développer une stratégie économique locale tournée vers l'excellence énergétique et environnementale, fer de lance des territoires pyrénéens						
4.1.1	Généraliser l'élaboration de schémas de développement économique d'intérêt communautaire intégrateur des objectifs du PCAET	x				
4.1.2	Faire du développement économique local un levier de transition énergétique	x				
4.1.3	Structure une économie sociale et solidaire	x				
4.2 accompagner l'adaptation du secteur agri-forestier face au changement climatique						
4.2.1	Promouvoir une activité agricole à faible impact environnemental	x				
4.2.2	Développer une filière bois ariégeois durable	x				
4.3 conforter la structuration d'une filière « alimentation » locale						
4.3.1	Favoriser les circuits de proximité limitant les gaspillages alimentaires dans la restauration collective	x				
4.3.2	Lutter contre le gaspillage alimentaire et étudier les solutions de valorisation pour les gaspillages non évités	x				

VI. Axe stratégique 5 : développer des modes de déplacement économes et moins carbones, adaptés au territoire rural et de montagne (en lien avec le Plan Global de Déplacements)

Id.		Niveau				Traitement de la mesure PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable RG : règlement Graphique RE : Règlement Écrit EE : évaluation environnementale OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation POA : Programme d'Orientations et d'Actions RP : rapport de présentation
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
5.1 organiser et développer les transports en commun						
5.1.1	Étudier la création d'une Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) unique à l'échelle de la Vallée de l'Ariège	x				
5.1.2	Étendre les dessertes des navettes communales à l'échelle intercommunale pour un maillage progressif	x				
5.1.3	Aménager des points d'interconnexions entre les offres de mobilité en s'appuyant sur les Pôles d'Échanges Multimodaux				x	PADD, RG, RE, OAP C'est un axe fort du PLUiH que d'organiser les mobilités à partir du PEM
5.2 favoriser la pratique des modes actifs						
5.2.1	Élaborer un Plan Vélo à l'échelle de la Vallée de l'Ariège			x		PADD, RG, OAP L'OAP mobilité privilégie ces actions et cible des secteurs de projet avec ER
5.2.2	Mettre en œuvre des schémas directeurs modes actifs au sein de chaque pôle urbain SCoT			x		PADD, OAP L'OAP mobilité privilégie ces actions et cible des secteurs de projet

5.3 accompagner la transformation des usages de la voiture						
5.3.1	Favoriser le déploiement du covoiturage organise et/ou participatif			x		PADD, RG, OAP L'OAP mobilité privilégie ces actions et cible des secteurs
5.3.2	Accompagner le développement et l'usage de voitures moins polluantes par l'expérimentation	x				
5.3.3	Inciter les pratiques d'intermodalité voiture-transport en commun – modes actifs			x		PADD, OAP L'OAP mobilité privilégie ces actions et cible des secteurs