

**Enquête publique unique**  
**sur le territoire de la**  
**commune d'Ax Les Thermes (09) pour**

- **Une deuxième MODIFICATION du PLU**
- **et une première REVISION allégée du PLU**

**Les deux demandes sont présentées par**  
**la Communauté de Communes de la Haute Ariège**  
**(CCHA)**

**RAPPORT D'ENQUETE**  
**PUBLIQUE**



Commissaire enquêteur : M. Jouanolou

## SOMMAIRE

Ce rapport se compose de **5 parties**

<b>- I -Cadre de l'enquête</b>	(p3)
<b>- II -Les pièces constitutives du dossier</b>	(p4)
<b>- III - Réglementation</b>	(p5)
<b>- IV -Le Projet</b>	
Présentation générale	(p6)
1 <sup>ière</sup> Révision allégée du PLU	(p6-7)
2ieme modification du PLU	(p7-8)
Incidences environnementales	(p9)
<b>- V - L'enquête publique :</b>	(p10)
<b>. déroulement</b> procédure avant enquête	(p10)
dates	(p11)
information du public	(p11)
contacts et visite du site par le CE	(11)
les permanences	(p13)
<b>. expression du public</b>	(p12)
A – modes d'expression	
B- Avis du public et réponses du porteur de projet(CCHA) et du commissaire enquêteur	(p12-16)
<b>. avis de la commune d'Ax Les Thermes et de         de la Communauté de commune de la Haute Ariège</b>	(p16)
<b>. avis des services         et des Personnes Publiques Associées (PPA)</b>	(p17)
-avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	(p17)
- avis des autres services ou organismes	(17)
<b>. note sur le PV de fin d'enquête publique</b>	(p18)
<b>Observations générales du commissaire Enquêteur</b>	(p19)

(N.B.Les 2 conclusions et avis du commissaire enquêteur relatifs aux 2 objets de l'enquête sont mis à part ainsi que les pièces annexes).

## I- Cadre de l'enquête

L'enquête publique unique concernant une révision allégée et une 2<sup>ème</sup> modification du PLU d'Ax Les Thermes s'inscrit dans la politique générale de la ville qui souhaite développer ses activités économiques basées essentiellement sur le tourisme, thermal, hivernal (station de ski) et estival (montagne). Dans ce cadre,

- en premier lieu la municipalité, actuel propriétaire d'un bâtiment dit « château de Villemur » (nom de l'ancien propriétaire), vend ce bâtiment et son parc à une société privée dont la région est partenaire. Cette société va créer un complexe hôtelier en accord avec la ville pour attirer une clientèle « haut de gamme ». en construisant un hôtel à proximité du château (« suites » prévues dans le château et chambres dans l'hôtel). Le parc, en zone N du PLU, actuellement embroussaillé, passerait partiellement en zone constructible..

Ce projet, financé en partenariat entre la région et une société privée, renforcerait le commerce et l'économie locale.

Il nécessite une révision allégée du PLU pour la parcelle sur laquelle sera construit l'hôtel.

- En second lieu, l'étude démographique concernant l'habitat fait apparaître un nombre important de résidences secondaires sur la commune. Ce phénomène est aussi lié à l'orientation touristique. La municipalité souhaiterait favoriser la venue d'habitants permanents et le logement de la main d'œuvre nécessaire à aux activités touristiques. Pour ce faire elle souhaite mettre en zone urbanisée du PLU des terrains actuellement en réserve foncière dans PLU..

Cette volonté communale nécessite une modification du PLU et des règlements permettant de rendre immédiatement constructibles ces terrains.

*A mon avis ce cadre de l'enquête apparaît dans les dossiers présentés au public*

## II- Les pièces constitutives du dossier présenté au public lors de l'enquête

### II-1 Pièces administratives (communes aux 2 dossiers d'enquête publique unique)

- Décisions du Conseil Municipal d'Ax Les Thermes du 9-1-2019 autorisant la prescription de la révision allégée du Plu et de la 2ieme modification du PLU et de mise en œuvre de la concertation
- Arrêté de Communauté de Commune de la Haute Ariège d'ouverture d'enquête publique unique du 13 août 2019
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas du 23/04/2019
- La notification et réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- Les différentes réponses de la Préfecture et des PPA reçues (architecte des bâtiments de France,, Syndicat Mixte d'Aménagement des Rivières (SYMAR), CAUE, SDIS, Direction des routes, Chambre d'Agriculture, Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers(CDPENAF), DDT,ARS, Région Occitanie
- Avis de la CCHA en tant porteur du projet
- Dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT accordée par Madame La Préfète de l'Ariège le 1 octobre 2019
- Publications légales , lettre d'information concernant l'arrêté d'enquête publique distribué dans les boites à lettres

### II-2 Pièces des deux dossiers mis à enquête publique.

(établis par le bureau d'étude Oriante Carbadillo à Dun 09600)

#### Révision allégée du PLU

- Bilan de la concertation du 18 juin 2019
- Notification aux personnes publiques
- Rapport de présentation,
- Règlement graphique au 1/10000
- Règlement graphique au 1/5000

#### Seconde Modification du PLU

- Bilan de concertation
- Notification aux personnes publiques
- Rapport de présentation
- Règlement écrit
- Règlement graphique au 1/10000
- Règlement graphique au 1/5000

*Note du commissaire enquêteur sur les pièces du dossier :*

***A mon avis les pièces et documents nécessaires pour l'enquête publique et pour l'information du public, prévus par la législation , sont présents dans le dossier mis à disposition du public.***

***Une certaine redondance entre les dossiers peut apparaître du fait de 2 dossiers distincts liés à deux procédures présentées à l'enquête publique unique.***

***Les pièces complémentaires : PLU, PADD, PPR, pouvaient être consultées en mairie.***

### III - La Réglementation

Le territoire de la commune d'Ax les Thermes est couvert par un PLU (plan local d'urbanisme) approuvé en 2012, modifié en 2013 et 2017

#### II- 1-Législation liée à la révision du PLU

- Article L153-31 du code de l'urbanisme :le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune décide... de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière »
- Et art L153-34 « lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire ....une zone naturelle et forestière...sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables... »

#### II- 2-Législation liée à la modification du PLU

- Art L 153-36 du code de l'urbanisme « ...le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
  - Art L142-4, L142-5 du code de l'urbanisme :demande de dérogation en vue d'ouvrir à l'urbanisation des terrains destinés à l'habitation ou des terrains bâtis destinés à des projets économiques
  - rectification de points du règlement écrit :suite à la re codification du code de l'urbanisme art L123-1-7 remplacé par L151-23 (sites et secteurs à protéger et modification des zones U et N spécifiées dans le dossier )
  - L110-1 et L110-2 du code de l'environnement (préoccupations environnementales à respecter
  - L142-4 et 142-5 du code de l'urbanisme : urbanisation limitée en l'absence de SCOT et demande de dérogation (après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers(CDPENAF).
- Il est à noter que la **circulaire du 29 juillet 2019** (engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace) vient renforcer ces articles de lois.

***Note du commissaire enquêteur :***

***Ces références législatives sont mentionnées dans les divers documents mis à dispositions du public .***

***Les avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers( CDPNAF )du 09/2019 et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 23 avril 2019 sont inclus dans le dossier.***

## IV - Les Projets

### Présentation générale de la ville , des projets de révision et modification du PLU

#### La commune d'Ax Les Thermes

La ville touristique d'Ax Les Thermes est située en zone de montagne, en bordure de la rivière Ariège, et au creux de la vallée. A 130km de Toulouse (1h30), elle est proche de l'Andorre (30km) et de l'Espagne.

Comme mentionné en préambule, son activité économique est basée sur le tourisme : station thermale (avec un centre thermo-ludique enregistrant 130000 entrées/an), station de ski l'hiver et de montagne l'été.

Ceci se traduit par nombre important de résidences secondaires et logements occasionnels (2724 en 2015) et peu de résidences principales (613 en 2015 soit 18%) ; ce nombre est en diminution par rapport à 2010.

La part des résidences principales (18%) est bien inférieure à celle dénombrée dans la communauté de communes de la Haute Ariège (près de 30%) Malgré son dynamisme économique la ville perd des habitants : passage de 1363 habitants en 2010 à 1231 en 2015 soit -132 habitants en 5ans.

Pourtant, terme d'emploi, elle représente une attractivité se traduisant par une augmentation d'emplois : 1093 emploi en 2010, 1138 en 2015. La volonté communale est donc d'augmenter son offre de terrains constructibles en ouvrant à l'urbanisation une partie des réserves foncières pour permettre à la main d'œuvre locale de s'installer sur la commune.

Ces objectifs sont en adéquation avec les objectifs du PLU et du PADD de 2012 qui prévoyaient de favoriser l'augmentation de la population en augmentant l'offre en habitat permanent dans un souci de développement durable.

(Il est à noter que, durant l'enquête, le public pouvait avoir accès à ces 2 documents –PLU et PADD- en mairie et à la demande du commissaire enquêteur, la Communauté de Commune de la Haute Ariège lui a envoyé par mail ces deux documents .)

En même temps la municipalité souhaite dynamiser son attractivité touristique en augmentant et diversifiant son parc de logements touristiques.

Les projets présentés à l'enquête publique traduisent ces objectifs communaux . Ils nécessitent une révision allégée et une 2ieme modification du PLU liés à cette orientation économique.

#### Pour la révision du PLU

La commune est propriétaire du château ou villa de Villemur , situé au cœur de la ville, juste au dessus du centre thermo-ludique dit « bains du Couloubret ».

Elle se propose d'augmenter le parc hôtelier de la ville en implantant un hôtel « haut de gamme » . Le château serait réhabilité (projet de « suites » ) et l'hôtel serait construit à proximité,. La ville vend le château et son parc à une société privée (partenariat région Occitanie et société privée). La société créera le complexe hôtelier. (voir articles de presse dans les annexes jointes au rapport d'enquête).

D'après les élus municipaux, les hôtels existants ne seraient pas ou peu concurrencés , la clientèle visée n'étant pas la même.

Le site ne serait pas dénaturé, l'hôtel étant construit sur des parcelles classées N , au dessus et à l'extrémité du parc. Nous avons pu constater qu'il s'agit de parcelles actuellement non entretenues et embroussaillées, sans valeur forestière ni agricole.

Les parcelles situées en bordure du ruisseau de Sorgeat resteraient classées en zone (N) Ces parcelles classées N sur le secteur « pré du Couloubret », d'une faible superficie(0,79ha), en zone blanche du PPRN, seraient classées en zone U1 du PLU (ou U1h à la demande du porteur de projet hôtelier) permettant ainsi la construction hôtelière.

La modification du règlement nécessiterait la classification de la parcelle en zone U1h (et non U1 comme indiqué dans le dossier présenté au public) Cette modification permettrait de réaliser le complexe hôtelier prévu dont 20m de haut séparent le point le plus bas du 1<sup>ier</sup> des 3 bâtiments du faitage du 3ième bâtiments (les 3 bâtiments étant reliés entre eux)  
La partie réglementaire graphique du PLU devra être également modifiée.



Le château de Villemur et son parc domine le centre thermo-ludique. Ils ne sont pas visibles depuis le centre ancien d'Ax (cachés par la végétation)

### **La 2ième modification du PLU**

Le conseil municipal d'Ax Les Thermes a décidé par délibération du 9 janvier 2019

-d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la réserve foncière du secteur « Entresserre » et du secteur Bouissonade ».

-de réorganiser le classement de la réserve foncière déjà bâtie pour le secteur « Pré du Couloubret » et le secteur « Beauséjour »

- de rectifier des points particuliers du règlement écrit et le règlement graphique.

### **Ouvrir à l'urbanisation et réorganiser le classement de la réserve foncière**

Sur le secteur « Entresserre »,

sur 12ha94 de réserve foncière, 1ha94 (15) seraient ouverts à l'urbanisation. Les parcelles concernées sont les n° 2403,1745,2399,2398,1966,1967,2394,1743,1744,2395,2396.

Cette zone devient AU1. Elle est desservie par les divers réseaux et est en zone blanche du Plan de Prévention des Risques (PPR)

Sur le secteur « Bouissonade »

La réserve foncière est en continuité d'une zone urbaine U3

Sur les 0.4ha de réserve foncière, 2 parcelles n° 1454 et 1452(en partie) sont ouvertes à l'urbanisation soit 0.2ha . L'autre moitié (0.2ha) reste en réserve foncière.

Le raccord aux différents réseaux est possible. Le secteur est en zone blanche du PPR

Sur le secteur « Pré du Couloubret »

Sur les 1ha82 de réserve foncière, 1ha82 seront classées en zone urbaine U1 (n°613,614,1223 (en partie),1221,615,616,1735(en partie) n°625,626. Les parcelles n°612 et 1270 soit 0.21ha restent en réserve foncière.

Cette modification consiste à déclasser de la réserve foncière des parcelles déjà utilisées (bâti, jardin, annexes, accès du château de Villemur. Elle est aussi liée à la révision du PLU déjà évoquée qui permettra le développement économique de la ville et l'attractivité du territoire

Sur le secteur « Beauséjour »

Sur les 2ha46 de réserve foncière, 1ha 34 sera en zone urbanisé U4 . Les parcelles concernées sont les n° 2694,1428,1432,1435,1436,1433,2054,2695,2692,2693. 1ha12 reste en réserve foncière.

La zone urbanisée comprend des parcelles déjà utilisées (bâti, jardins, annexes, accès, parking),. Seront également classés en zone U4 le château d'eau et les parcelles associées .

La zone est déjà raccordée aux différents réseaux et est en zone blanche du PPR.

Le but est de redonner un usage aux bâtiments En diminuant les logements vacants, la ville augmentera sa capacité d'hébergement.

### **Rectifier des points particuliers du règlement écrit**

Pour faciliter l'applicabilité des prescriptions , et rectifier les incohérences de lecture entre le règlement graphique et le règlement écrit, les réserves foncières sont harmonisées sous le nom de AUO .

Les dispositions générales du règlement sont revues et complétées, les références réglementaires mises à jour, ; certaines sont supprimées comme celle d'interdiction de construire à moins de 40m d'une zone boisée. Nous ne mentionneront pas ici toutes les modifications du règlement détaillées dans le dossier d'enquête.

Pour soutenir les dynamiques de développement certains points du règlement seront modifiés sur des parcelles précises comme modification de la hauteur des bâtiments, en classant des parcelles en zone U1 ou en autorisant en zone N les bâtiments nécessaires aux activités agricoles ou forestières. La modification du règlement nécessiterait la prise en compte des courriers du porteur de projet hôtelier et de la CCHA parvenus en cour d'enquête pour les parcelles concernées par ce projet.(voir ci après en page 15 les demandes formulées par le porteur du projet hôtelier)

### **Modification et changement des pièces du PLU**

La modification du PLU entraîne le changement du tableau de répartition des zones du PLU, la modification du règlement graphique, du règlement écrit, la création d'une orientation d'aménagement sur la zone AU1 bien que le PADD et les annexes ne soient pas concernés.

#### ***Note du commissaire enquêteur***

***Les habitants peuvent et pourront se référer au nouveau règlement joint au dossier pour la zone qui les concerne***



### **Les incidences environnementales de la révision allégée et des modifications du PLU.**

Le rapport présenté au public lors de l'enquête fait état des incidences environnementales liées à l'ouverture à l'urbanisation de ces réserves foncières du PLU (modification du PLU) et de la parcelle devenant constructible pour le projet hôtelier du château de Villemur (révision du PLU)

Une ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type 1 concerne les montagnes orientales d'Aix (9524ha)

Une ZNIEFF de type 2 concerne le bassin versant de l'Oriège et les montagnes orientales d'Aix, englobant la ZNIEFF de type 1

Ces zones ont pour but de protéger les milieux naturels riches sur ces secteurs de montagne, tant pour la flore que pour la faune.

Les parcelles ouvertes à l'urbanisation dans la ville d'Aix ne sont pas concernées par cette protection.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Ecologique, (SRCE) de Midi Pyrénées approuvé en 2014 traduit les objectifs et enjeux de la trame verte et bleue : lutte contre la dégradation et la fragmentation des milieux naturels, protection de la biodiversité, participation à l'adaptation au changement climatique et à l'aménagement durable du territoire.

Les parcelles se situent à l'intérieur de la bordure d'un réservoir de biodiversité des milieux rocheux d'altitude à préserver. Il s'agit de terrasses enherbées mais qui ne comprennent pas de zone humide. Elles ne sont pas un obstacle à corridor écologique.

La commune n'a pas de site Natura 2000 sur son territoire

L'ouverture à l'urbanisation n'a pas d'impact sur les zones naturelles ou agricoles.

L'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) d'Occitanie confirme que la révision du n'est pas soumis à évaluation environnementale.

#### *Note du Commissaire Enquêteur*

*Les 0.7 ha de zone N (qui aurait la sous classification U1h) à proximité du château de Villemur re classifié en zone U(u1h) modifie peu l'aspect environnemental comme le souligne la MRAe ;*

*Les secteurs modifiés dans lesquels une partie de la réserve foncière sont ouverts à l'urbanisation concernent majoritairement des parcelles déjà urbanisées et donc sans influence sur l'environnement.*

*Les zones à protéger ne seraient pas concernées par la révision et la modification du PLU.*

## **V- Le déroulement de l'enquête , l'avis du public et des organismes associés**

### **5-1 Déroulement :**

#### **a La procédure avant enquête**

- Délibération du conseil municipal d'Ax Les Thermes en date du 9 janvier 2019 décidant de l'étude de la 2ieme modification et de la révision du PLU de la commune
- Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas émise par la mission régionale d'autorité environnementale en date du 23 avril 2019
- Concertation préalable : mise à disposition du public du dossier révision allégée et du dossier 2 ième modification du PLU du 23 avril au 24 mai 2019
- Arrêté préfectoral du 13 mai 2019 modifiant les statuts de la Communauté de Commune de la Haute Ariège (CCHA) afin de transférer la compétence « plan local d'urbanisme » à la CCHA
- Délibération du conseil municipal d'Ax Les Thermes du 15 mai 2019 donnant l'accord de poursuite de la procédure modification et révision du PLU de la commune par la CCHA
- Le 18 juin 2019 le conseil communautaire de la CCHA a donné son accord pour la poursuite de l'étude en son nom et la mise à enquête des 2 dossiers révision et modification du PLU d'Ax Les Thermes
- Le 18 juin 2019 le conseil de la CCHA tire le bilan de la concertation qu'il annexe à la délibération et affiche en son siège et à la mairie d'Ax pendant 1 mois
- Avis des personnes publiques associées et réunion de concertation de celles ci en date du 17 juillet 2019
- Demande par la CCHA de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT en date du 12 août 2019
- Avis favorable du 12 septembre 2019 de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Accord préfectoral en date du 1 octobre 2019 à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée
- Avis favorable en date du 26 septembre 2019 du conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Haute Ariège concernant la révision allégée du PLU et la 2ième modification du PLU d'Ax Les Thermes
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur faite par la CCHA auprès du Tribunal Administratif (TA) pour la première révision allégée et la seconde modification du PLU de la commune d'Ax Les Thermes reçu par le TA le 22 juillet 2019.
- Décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA le 26 juillet 2019.
- Arrêté de prescription de l'enquête publique unique relative à la révision allégée et la 2ieme modification du PLU de la commune d'Ax Les Thermes établi par le Président de la Communauté de Communes de la Haute Ariège (CCHA) en date du 13 août 2019.
-

**b- Dates de l'enquête :**

**du mercredi 2 Octobre 2019 au lundi 4 novembre 2019**

**c- Information du public**Informations réglementaires

- Publications légales dans 2 journaux 8 jours avant et la première semaine de l'enquête. (La Dépêche et la Gazette Ariégeoise) à la demande de la CCHA.
- Affichage en mairie d'Ax les Thermes et à la CCHA de l'arrêté préfectoral de mise à enquête publique (format A3) avant et pendant la durée de l'enquête (constat fait par le commissaire enquêteur et certificat d'affichage établi par la CCHA).
- publication de l'avis d'enquête et du dossier d'enquête publique sur le site Internet de la mairie et de la CCHA

Informations complémentaires réalisées (voir copies en annexes) :

- fiche information sur l'enquête publique distribuée dans les boîtes à lettre de tous les habitants de la commune d'Ax Les Thermes en même temps que le bulletin municipal .
- Article de Presse avant l'enquête « La Gazette ariégeoise » a publié un article sur le projet hôtelier du château de Villemur . « La Dépeche » a publié un reportage après l'enquête (voir copies dans les annexes)

**d- Contacts et visite sur le terrain du Commissaire enquêteur**

- Rencontre au siège de la CCHA à Luzenac de la responsable de l'urbanisme à la communauté de commune de la Haute Ariège (Madame Mariani) le 29 juillet 2019 et de l'adjoint à la mairie d'Ax Les Thermes (Monsieur Mayodon) en charge de ce dossier à la mairie.
- Visite sur le terrain à Ax Les Thermes des différents secteurs concernés par les deux dossiers d'enquête avec Monsieur Mayodon le 29 juillet 2019
- Contacts avec les services de la DDT (messieurs Toudert et Géminiani) en octobre 2019
- Divers contacts (courriels) avec Monsieur le Maire d'Ax Les Thermes en octobre 2019 et rencontre de celui ci à la mairie le 4 octobre.
- Divers contacts (par téléphone ou courriels) avec Madame Mariani de la CCHA

**e- Les permanences du commissaire enquêteur :**

Elles ont eu lieu en mairie d'Ax Les Thermes (salle du conseil) :

<b>le mercredi</b>	<b>2 octobre 2019</b>	<b>de 9h30 à 11h30</b>
<b>le samedi</b>	<b>12 octobre 2019</b>	<b>de 9 h à 11h30</b>
<b>le lundi</b>	<b>4 novembre 2019</b>	<b>de 13h30 à 15h30</b>

## 5-2 – Expression du public

### A Modes d'expression

#### **Le public pouvait s'exprimer**

- sur le **registre papier** mis à disposition en mairie
- par courrier
- par oral
- par courriel (adresse courriel mentionnée dans l'arrêté)
- sur un **registre dématérialisé** mis en place par la CCHA ouvert dès le premier jour de l'enquête et fermé automatiquement lors de la clôture.

### B Avis du public

#### **4 personnes se sont exprimées par oral lors des permanences**

. Trois personnes sont venues aux permanences du commissaire enquêteur pour demandeur une re classification en zone U de parcelles leur appartenant classées U avant le PLU de 2012 et classées en N lors du nouveau zonage du PLU en 2012 ; il s'agit de :

- Mr et Mme Saint Martin domiciliés à Brassac sont venus à la permanence du 2 octobre 2019 : ils ont acquis en 2002 un terrain au lieu dit « Caougnot » qui était classé en zone NB et qui lors du PLU de 2012 a été « déclassé » en zone N. Ils souhaitent que ce classement soit revu compte tenu qu'ils ont des projets de construction sur ce terrain pour leurs enfants.

(Il est à noter qu'ils avaient envoyé un courrier en recommandé à ce sujet mais avant l'enquête - le 10 septembre 2019-et donc hors enquête : voir en annexe)

. Mr Rouanet Bernard domicilié à Ax et propriétaire au lieu dit « Mignautet » (limitrophe de la commune voisine de Sorgeat) venait s'informer sur les parcelles concernées par l'enquête publique en cours . Celle ci ne concerne les parcelles dont il est propriétaire et dont il souhaiterait que le zonage soit modifié.

.Mr Baralon Philippe demeurant à Toulouse est propriétaire de 2 parcelles 1036 et 1038 au hameau de Petches

#### **Un écrit sur le registre dématérialisé**

Cette personne, Mr Baralon, a écrit également sur le registre dématérialisé (voir copie en annexe) pour expliquer son incompréhension sur la classification de 2 parcelles situées sur le hameau de Petches en zone N , parcelles qui étaient en zone U avant le zonage du PLU de 2012 et dont le zonage a été modifié sans en avoir été informé et alors qu'il paye toujours la taxe foncière pour un terrain à bâtir. IL fait part de son sentiment d'injustice.

### **Avis de la CCHA concernant la demande de Monsieur et Madame Saint Martin**

Les parcelles des requérants étaient classées en zone NB au plan d'occupation des sols (POS). Ce classement correspondait à une zone naturelle urbanisée qu'il n'était pas prévu de renforcer (à la différence de la zone urbaine « U » déjà construite et à vocation d'être densifiée et de la zone naturelle « NA » qui était une zone d'urbanisation future). En 2012, ce POS a été révisé et transformé en PLU, nouveau document de planification urbaine fondé sur un projet de développement durable, redéfinissant le classement de l'ensemble des terrains. La notion de « destination initiale » d'un terrain est infondée, le classement des terrains étant dépendant du projet de développement durable inscrit dans le document d'urbanisme (PLU en l'espèce). Redéfinir un nouveau projet de développement durable nécessite une révision générale du PLU.

De fait, la modification n°2 et la révision allégée n°1 du PLU ne portent pas sur la définition d'un nouveau projet de développement durable. Cette requête ne peut donc pas être étudiée dans le cadre de ces procédures.

### **Avis de la CCHA concernant la demande de Monsieur Baralon**

Le certificat d'urbanisme a une validité de 18 mois qu'il est possible de proroger, à la demande du propriétaire, aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé. Depuis 2005, les règles d'urbanisme ont changé sur la commune, le plan d'occupation des sols a été révisé et transformé en plan local d'urbanisme, nouveau document de planification urbaine fondé sur un projet de développement durable, redéfinissant le classement de l'ensemble des terrains. Un des objectifs de développement durable du PLU élaboré en 2012 est de « ne pas étendre les hameaux de la commune ». Redéfinir un nouveau projet de développement durable nécessite une révision générale du PLU.

De fait, la modification n°2 et la révision allégée n°1 du PLU ne portent pas sur la définition d'un nouveau projet de développement durable. Cette requête ne peut donc pas être étudiée dans le cadre de ces procédures.

### **Concernant la demande orale de Monsieur Rouanet**

La CCHA apporte la même réponse.

#### ***Avis du commissaire enquêteur :***

*Nous prenons acte des précisions formulées par la CCHA en adéquation avec la législation actuelle sur une meilleure planification de l'urbanisation.*

*Nous confirmons également que **la révision du PLU et sa 2ieme modification ne concernaient pas les parcelles dont ces trois personnes sont propriétaires***

***Nous en avons informé Mme et Mr Saint Martin, Mr Baralon et Mr Rouanet.***

*Un PLUi est envisagé par les élus de la Communauté de commune .Il concernera plusieurs communes de la Haute Ariège dont Ax Les Thermes. Ceci leur a été confirmé par Mr Mayodon (adjoint à la mairie d'Ax chargé de l'urbanisme ) Leur requête pourra être re déposée lors de la concertation préalable et lors de l'enquête publique du prochain PLUi .*

## 2 écrits sur le registre papier :

- Une personne , Mr Sicre Jean Charles , propriétaire au hameau des Bazerques, a écrit sur le registre papier (voir copie en annexe) sur son désaccord de classification en zone rouge du PPR de la parcelle sur laquelle sa maison est construite avec les incidences qui en découle sur les travaux et extension souhaités.

### Avis de la CCHA concernant la demande de Monsieur SICRE Jean Charles

L'élaboration du plan de prévention des risques (PPR) de la commune d'Ax les Thermes a été pilotée et est de la compétence de la Préfecture du Département. Le PPR s'impose aux documents d'urbanisme et aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique.

Le requérant peut éventuellement se rapprocher de la Direction Départementale des Territoires, Service Environnement et Risques (DDT/SER) bureau des risques pour obtenir plus d'informations sur le classement de sa propriété.

### Avis du commissaire enquêteur sur la requête de Mr Sicre

*L'enquête unique sur la modification et la révision du PLU ne concerne pas le Plan de Prévention des Risques (la révision et la modification du se doivent seulement d'être conforme à ce plan en particulier pour la révision sur les parcelles concernées). De plus les parcelles dont Mr Sicre est propriétaire ne sont pas concernées par l'enquête en cours. L'avis de la CCHA rappelle la démarche à effectuer pour le requérant.*

- Au titre de la SAVASEM (Ski Alpin Vallées d'AX Société Economique Mixte) Madame Delphine Billat, Directrice d'exploitation Ax 3 domaines, à Ax Les Thermes, demande par écrit sur le registre papier :

« concernant l'enquête publique de révision du PLU sur la commune d'Ax Les Thermes, il me semblerait judicieux d'autoriser la création de villages vacances dans toutes les zones U. Il s'agirait d'enlever les villages de vacances dans le paragraphe1 de tous les articles U (zones U)

En effet ,cela nous permettrait d'avoir une mixité d'accueil touristique au sein de la commune mais aussi de créer des emplois pérennes. Merci de prendre en considération ma demande. Très cordialement, D.Billat .»

### Avis de la Communauté de Communes de la Haute Ariège

Le tourisme représente un enjeu économique important pour Ax les Thermes mais également pour le territoire intercommunal. La CCHA émet un avis favorable à cette requête afin de soutenir le développement de l'activité touristique.

### Avis du commissaire enquêteur

*La demande de la SAVASEM concerne la modification du règlement de la zone U sur un point particulier : ne pas interdire les villages vacances en zone U et donc supprimer cette interdiction dans tous les paragraphes relatifs à cette zone.*

*Cette demande ne modifie qu'à la marge le règlement de cette zone sachant que tout projet de centre de vacances devra être soumis à un accord préalable de la commune.*

*De plus un tel projet touristique, s'il était accepté ,serait en adéquation avec le PADD qui prévoit de développer les secteurs économiques en lien avec le tourisme .*

*Nous sommes favorable à cette requête en modifiant le règlement de cette zone U (suppression de l'interdiction de centre de vacances)*

## **2 courriers reçus avec accusé de réception lors de l'enquête publique (et 1 courrier avant l'enquête donc hors cadre de l'enquête)**

L'architecte du projet hôtelier objet de la révision du PLU, Monsieur Jean-Loup Deldebat, est venu à deux permanences et a envoyé deux courriers en recommandé (voir copies des courriers en annexe jointe.) Il propose :

- de classer les parcelles section A1217,1271, 1269 en zone U1h en lieu et place de la zone U1
- de supprimer la prise en compte de l'emprise publique la plus proche pour le calcul de la hauteur dans la zone U1h, et de ne considérer que le terrain naturel

Il explique que les 3 bâtiments, reliés par une passerelle, forment un ensemble. Compte tenu de la pente du terrain, entre l'emprise au sol du premier bâtiment et le faîtage du troisième bâtiment il y aurait 20m. La construction serait conforme au règlement de la zone U1h en classant la parcelle U1h au lieu de U1.

### **Avis de la CCHA sur cette requête de Monsieur Deldebat, architecte:**

#### **Concernant le classement des parcelles en zone U1h**

La seule différence réglementaire entre le classement des zones « U1 » et « U1h » ne concerne que l'article 10 portant sur la hauteur des constructions. En zone U1, la hauteur des constructions est limitée à 13m à l'égout et 17m au faîtage. En zone U1h, la hauteur des constructions sera limitée à 17m à l'égout et à 21m au faîtage.

Le projet de construction étant situé à flanc de versant, étagé dans la pente et de hauteur maximale ne dépassant pas la hauteur de la route départementale, l'augmentation de la hauteur par le classement en zone U1h n'est pas susceptible de porter atteinte à la qualité paysagère du site.

De fait, la CCHA émet un avis favorable à cette requête.

#### **Concernant la suppression de la prise en compte de l'emprise publique la plus proche pour le calcul de la hauteur en zone U1h**

La règle de hauteur se mesure actuellement de deux façons, en prenant en compte soit l'emprise publique la plus proche, soit le terrain naturel. En cas de différence entre les deux modes de calcul, le référentiel le plus bas entre les deux modes de calcul est retenu.

La CCHA émet un avis favorable à cette requête afin de garantir non seulement la lisibilité du règlement écrit mais aussi la simplification de son applicabilité.

Afin d'harmoniser la réglementation applicable à l'ensemble de la commune, la CCHA souhaiterait apporter cette modification à l'ensemble des zones concernées par cette rédaction actuelle, à savoir les zones U1 et ses sous-secteurs, U2, U3 et son sous-secteur, U4, U5, U6 et ses sous-secteurs et AU1.

**Nota :** le classement des parcelles en zone U1h nécessite des compléments aux articles 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques » et 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ». En effet, à la lecture de ces articles, aucune prescription ne semble être donnée pour la zone U1h. Ne serait-il pas plus lisible de préciser qu'en zone U1h, les articles 6 et 7 sont non réglementés ?

*Avis du commissaire enquêteur sur ces demandes de l'architecte du projet hôtelier*

**Le classement des parcelles** sur lesquelles le projet hôtelier doit se réaliser **en zone U1h** ne modifie pas substantiellement la demande de révision du PLU : classement en zone constructible de parcelles classées en zone N.

*Comme l'indique la CCHA, le classement en zone uIH et non en zone U permet la réalisation du projet sans pour autant « porter atteinte à la qualité paysagère du site »*

***La suppression de l'emprise publique pour le calcul de la hauteur en zone UIh*** la CCHA fait remarquer que le règlement s'en trouverait simplifié dans son application. Compte tenu de la configuration de la ville avec ses rues en pente, cette demande et celle de la communauté de commune d'appliquer cette suppression à l'ensemble du règlement des zones U nous paraît acceptable sans pour autant que les dossiers présentés au public lors de l'enquête publique soient remis en cause.

Quant à la note de la communauté de commune, préciser que les articles 6 et 7 sont non réglementés en zone UIh, elle pourrait être prise en compte dans la rédaction définitive du règlement après cette enquête publique

Nous sommes donc favorable à ces demandes du porteur du projet hôtelier et de la CCHA dans la mesure où elle ne modifie qu'à la marge les dossiers présentés au public.

*Note générale du commissaire enquêteur sur les avis du public*

*Les particuliers propriétaires à Ax qui se sont déplacés n'étaient pas concernés par la révision allégée du PLU ni par la 2<sup>ème</sup> modification, leur parcelle n'étant pas dans le périmètre*

*Les demandes déposées par l'architecte du projet hôtelier ont pour but de mettre mieux en adéquation le projet et la révision allégée et de permettre le développement touristique de la ville*

*L'observation de la Directrice de la SAVASEM (modification du règlement concernant l'interdiction des centres de vacances) est également en rapport avec le projet de développement touristique d'Ax.*

*Un seul regret, : que ces ajustements n'aient pas été prévus dans le dossier initial élaboré par le bureau d'étude et présenté au public lors de l'enquête.*

### **5-3 Avis sur la 1<sup>ère</sup> révision et la 2<sup>ème</sup> modification du PLU d'Ax Les Thermes de la Communauté de Commune de la Haute Ariège (CCHA), porteuse du projet de la commune d'Ax Les Thermes par délégation.,**

Après consultation de l'ensemble des avis des personnes publiques associées et au vu de la dispense d'évaluation environnementale confirmée par la MRAe, la Communauté de Commune de la Haute Ariège, après délibération, a donné à l'unanimité des membres présents un avis favorable aux projets de révision allégée et à la 2<sup>ème</sup> modification du PLU lors de la séance du conseil communautaire du 26 septembre 2019.

*Note du commissaire enquêteur :*

*nous constatons que pour la CCHA les projets de développement de la ville d'Ax entrent dans les priorités pour le développement global de l'ensemble du territoire de cette zone de haute montagne.*



#### **5-4 Avis des services ou des personnes Publiques Associées**

**Une première réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées (PPA) de la Révision allégée et de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU s'est tenue en mairie d'Ax Les Thermes le 5 avril 2019** (compte rendu dans le dossier soumis à enquête)  
**Les PPA présentes ont validé le dossier.**

**Une deuxième Réunion de concertation avec les PPA** a eu lieu le 17 juillet 2019 à la mairie d'Ax Les Thermes sur la révision allégée du PLU

Les PPA présentes SMDEA, DDT (représentant les différents services de la Préfecture), UDAP et commune d'Ignaux ont émis un avis favorable

Les PPA absentes excusées SYMAR Val d'Ariège, CAUE, Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture n'ont pas fait de remarque particulière

#### ***Note du commissaire enquêteur***

*Le public a pu prendre connaissance de ces compte-rendus dans le dossier mis à sa disposition.*

*Les réponses apportées par la CCHA aux questions des PPA étaient également présentes dans le dossier : réponses séparées pour la 2<sup>ème</sup> modification et pour la révision allégée.*

**Par ailleurs plusieurs Personnes Publiques Associées (PPA) concernés par le projet de révision ou de modification du PLU ont donné également un avis écrit avant l'enquête publique :**

#### **L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) relative à la révision du PLU**

En date du 23 avril 2019 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ( MRAE) , **considérant la superficie de la commune et sa population, ....considérant la faible superficie (0.7ha) artificialisée....** (passant de zone N en zoneU) pour un projet hôtelier, Considérant que le projet ne porte pas atteinte au PADD ni aux orientations du PLU , ...considérant que les impacts du projet sont réduits (d'un point de vue environnemental)  
**« Décide que le projet de révision du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale ».**

*Avis du CE :Cet avis de l'AE est important ; nous avons déjà mentionné dans le rapport ce faible impact environnemental du projet compte tenu de l'emplacement et de la faible superficie passant de zone Naturelle à zone Urbanisée. Ceci explique la décision de la MRAE*

**La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF)** a donné a donné **deux avis favorables** en date du 18 juillet 2019 pour la 2<sup>ème</sup> modification et la 1<sup>ère</sup> révision du PLU, confirmé par la DDT le 31 juillet 2019 et du 12 septembre 2019 pour la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT

**Avis favorable de la Préfecture** pour la 2<sup>ème</sup> modification du PLU en date du 14 août et du 1 octobre 2019 (après les avis favorables de la CDPNAF )

#### **Avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine(UDAP)**

Mais elle propose de ne pas assouplir l'article 11 de la zone urbaine, notamment dans le cœur du bourg, concernant les toitures en co visibilité du bassin des ladres, la suppression de de l'interdiction de la couleur blanche pour les menuiseries, la suppression de la prescription

obligeant le matériau bois. Elle suggère de laisser au futur site patrimonial remarquable (SPR) la possibilité ou non d'assouplir les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions.

La CCHA et la commune valident cette remarque . Le règlement écrit de la 2ieme modification du PLU va en ce sens.

**Deux avis favorables de la chambre d'agriculture** pour la 2ieme modification et pour la révision du PLU en date du 11 juillet 2019 (pas d'incidence sur l'activité agricole.

**Avis réservé de l'architecte des Bâtiments de France** en date du 14aout 2019(voir ci dessus)

**Deux avis favorables** (sur révision et modification du PLU) **du Syndicat Mixte d'Aménagement des Rivières** en date du 19 juillet 2019.

**Avis du CAUE** en date du 22 août 2019 demandant une modification dans la rédaction du règlement

**Remarque de la Direction des routes** en date du 30juillet 2019 demandant des précisions à rajouter sur l'accès (révision du PLU projet hôtelier)

**Le SDIS n'a pas formulé de remarque particulière** ; il a joint au dossier le guide technique général en matière d'accessibilité.

**Le Syndicat Mixte d'Aménagement des rivières (SYMAR)** Val d'Ariège fait valoir que ses remarques faites en réunion de présentation ont été prises en compte dans le dossier ; il mentionne qu'il soit tenu compte du PPR dans le futur PLUi.

**Pas d'avis défavorable de l'ARS** ( ajouts de dispositions particulières concernant le moustique tigre et l'ambrosie)

#### ***Note du commissaire enquêteur sur les avis des PPA***

*L'ensemble des PPA sont favorables aux 2 objets de l'enquête unique*

*Mais il devra être tenu compte des observations en particulier celle de l'UDAP énoncées précédemment.*

## **5-5 Le PV de fin d'enquête et les réponses du porteur de projet**

En fin d'enquête publique nous avons établi un Procès Verbal de fin d'enquête publique. (voir le détail du PV en annexes).

Ce PV reprend le déroulement , la date et les permanences du commissaire enquêteur. Il mentionne les observations et questionnements du public .

Suite à ce Procès Verbal la Communauté de Commune de la Haute Ariège a répondu aux demandes faites par les personnes qui se sont exprimées sur les registres , par courrier ou par oral .

Suite à ces réponses, nous avons donné notre avis sur les diverses observations ci dessus dans le rapport et dans nos avis et conclusions

*VI - Observations générales du commissaire enquêteur sur le projet*

*Pour la commune la révision allégée du PLU liée au projet hôtelier est importante et va dans le sens du PADD qui a pour objectif principal le développement du tourisme et le thermalisme qui font vivre la ville.*

*La 2ieme modification , volonté communale d'ouvrir à l'urbanisation des zones du PLU mises en réserve ,nécessite des modification du règlement des zones du PLU.*

*L'ensemble des PPA et le public n'a pas fait valoir d'opposition à ces 2 projets soumis à enquête.*

***Ces constatations et les pièces du dossiers nous permettent de donner nos conclusions et avis pour les deux enquêtes dans les deux documents séparés joints à ce rapport conformément à l'article L123-6 modifié par décret 2011-2018 art3 du 29-11-2011 :***

« L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. »

Fait à Foix le 27 novembre 2019

Michel Jouanolou

Commissaire Enquêteur