

Enquête publique unique

prescrite par
arrêté de la Communauté de Communes de la Haute Ariège
ayant pour objet

la première **révision allégée** et la seconde **modification du PLU**
commune d'Ax Les Thermes (09)

additifs aux

Conclusions et avis

Sur la Modification n°2 du PLU



Commissaire Enquêteur
Michel Jouanolou

Additifs aux conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

La commune d'Ax Les Thermes se propose de **mettre à l'urbanisation diverses parcelles** mises en réserve (à urbaniser) dans le PLU de 2012. Ceci nécessite également **la modification des règlements écrit et graphique du PLU.**

Le 13 mai 2019 un arrêté préfectoral modifie les statuts de la communauté de commune de la Haute Ariège (CCHA) permettant de transférer la compétence «Plan Local d'Urbanisme » de la commune d'Ax les Thermes à la communauté de commune de la Haute Ariège (CCHA)

C'est donc la CCHA qui met ce projet de seconde modification du PLU à enquête publique en même temps que le projet de première révision allégée du PLU

Cette enquête publique unique a été prescrite par un arrêté de la Communauté des Communes de la Haute Ariège daté du 13 août 2019

Pour ce faire elle souhaite modifier le règlement du PLU ,

Les documents présentés dans le dossier d' enquête publique **comportent** à notre avis **les éléments nécessaires** d'un point de vue juridique et administratif et pour l'information du public.

Ils comportent principalement le projet de modification : mise à l'urbanisation de parcelles sur différents secteurs, le règlement écrit modifié, le règlement graphique suite à ces modifications, les références législatives de ces modifications.

Ces modifications sont conformes aux objectifs du PLU et du PADD.

La Mission régionale d'Autorité Environnementale confirme que cette enquête ne nécessite pas d'évaluation environnementale

L'enquête publique s'est déroulée du 2 octobre au 4 novembre 2019:

Elle s'est déroulée conformément à la législation : procédures, publications dans 2 journaux avant et en début d'enquête, affichage en mairie et au siège de la communauté de communes.

En complément distribution de l'avis d'enquête publique dans les boîtes à lettres des habitants d'Ax Les Thermes. La presse locale a relaté le projet hôtelier de la commune (voir deux articles dans les annexes du rapport d'enquête) qui , en plus de la révisions du PLU nécessite des modifications du règlement

Les dossiers sont consultables sur le site Internet de la mairie ou de la CCHA.

Trois permanences ont été tenues en mairie d'Ax Les Thermes par le commissaire enquêteur :

le mercredi 2 octobre 2019 de 9h30 à 11h30,

le samedi 12 octobre 2019 de 9h à 11h30

le lundi 4 novembre 2019 de 13h30 à 15h30

- Le public a pu s'exprimer

sur le registre papier en mairie d'Ax, sur le registre dématérialisé accessible sur les sites Internet de la mairie et de la communauté de communes, par courrier ,par oral lors des permanences.

Nous avons reçu deux courriers en recommandé relatifs à la révision du PLU et à la modification du règlement ,

un courrier en recommandé avant l'enquête et donc hors délais,

une personne a écrit sur le registre dématérialisé et est venu à une permanence

deux personnes ont écrit sur le registre papier en mairie

4 personnes se sont exprimées par oral aux permanences

Nous avons donné notre avis sur ces différentes requêtes dans le rapport d'enquête : les parcelles de plusieurs de ces personnes n'étaient pas concernées par l'enquête publique.

Les autres requêtes sur le projet hôtelier et sur la modification du règlement concernant les centres de vacances peuvent à mon avis être prises en compte dans le projet de modification et de révision du PLU

Les organismes consultés ou concernés ont donné un avis favorable au projet lors de la réunion de concertation du 17 juillet 2019

La mission Régionale d'Autorité Environnementale n'a pas à se prononcer sur la modification du PLU mais a décidé que le projet de révision n'est pas soumis évaluation environnementale (le 23 avril 2013).

La Préfète de l'Ariège a donné un accord à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT en date du 1 octobre 2019 après avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers(CDPNAF)

La Communauté de Communes, porteuse des dossiers, le 26/09/2019 , **donne un avis favorable** à ces projets allant dans le sens du développement économique de la commune .

La municipalité d'Ax s'était prononcé favorablement le 19 janvier 2019

Un Procès Verbal de fin d'enquête a été envoyé par le commissaire enquêteur à la CCHA porteuse du projet ; celle ci a répondu aux diverses requêtes reçues pendant l'enquête (voir en annexe le PV de fin d'enquête et les réponses de la CCHA reprises dans le rapport que j'ai rédigé)

L'avis du commissaire enquêteur fait suite à l'analyse de ces divers éléments cités :

Nous constatons que les inconvénients liés à la demande de modification du PLU sont minimes :

- L'urbanisation des 3 secteurs concernés pourrait être considérée au détriment d'espaces verts, de la flore et de la faune : mais en réalité la très faible superficie ouverte à l'urbanisation (1ha94 sur 12ha 94 de réserve foncière)en rapport avec la zone naturelle ou agricole de la commune(2905 ha) et leur situation limitrophe mais au dessus du centre ancien nous permet d'affirmer que cette mise à l'urbanisation ne porte pas préjudice à l'environnement local . De plus la mise à l'urbanisation était prévu dans le PLU initial. L'avis favorable de la MRAE conforte cette analyse.
- Sera-t-elle une gêne pour les habitations existantes ? en fait la configuration des terrains concernés (en pente ou au dessus de l'habitat existant du centre ancien) nous a permis de constater lors de la visite sur le terrain que cette mise à l'urbanisation ne portera pas préjudice aux habitations existantes. Cette pente permettra aussi à chaque construction à venir d'avoir une vue sur le paysage environnant et la montagne proche . Ces constatations faites sur le terrain expliquent également que lors de l'enquête publique personne ne s'est opposé au projet de mise à l'urbanisation. Cette gêne n'existera pas.
- La modification des règlements écrit et graphique n'est pas neutre car elle concerne plusieurs articles du règlement écrit . Les futurs aménageurs ou bâtisseurs devront donc porter attention à cette modification du règlement écrit et graphique du PLU . Pour autant les modifications des divers articles du règlement sont minimes (« à la marge ») et ne seront pas un obstacle à la mise à l'urbanisation de ces terrains. Elle simplifie et harmonise le règlement avec la législation.

Mais ,à l'inverse, la 2ieme modification du PLU présente des **avantages** certains :

- Dans le PLU initial ces parcelles étaient déjà en réserve pour être urbanisées
- Elle se situent sur des terrains pentus et en bordure du centre ancien de la ville ce qui ne défigure pas le paysage.
- Tous les réseaux (eau, électricité, assainissement) sont déjà à proximité.

- A ce jour une partie de ces parcelles sont embroussaillées et donc seront nettoyées et aménagées
- Elles se situent en zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ce qui est un élément prépondérant en zone de montagne.
- La modification des règlements du PLU n'aura que peu d'influence sur les secteurs déjà urbanisés. Elle va permettre de rectifier des éléments du règlement écrit, de faciliter l'applicabilité des prescriptions et d'harmoniser le règlement graphique avec le règlement écrit.
- La création du sous secteur Uhl avec une réglementation particulière sur la hauteur des bâtiments (21m au faitage au lieu de 17m pour deux emplacements particuliers) va permettre la construction de bâtiments hôteliers qui seront un soutien aux dynamiques de développement local.
- Cette 2^{ème} modification du PLU s'inscrit donc bien dans la politique de la ville mentionnée dans le PLU et le PADD : la mise à l'urbanisation a pour but de fixer sur la ville d'Ax des résidents permanents ce qui est nécessaire au maintien de la vie économique (à ce jour près de 80% des logements sont utilisés pour des résidences secondaires ou des locations et ceux qui travaillent sur Ax sont souvent obligés de se loger ailleurs).
Elle a aussi pour but de permettre la réalisation de projets touristiques vitaux pour la vie économique locale.

De plus de l'analyse du dossier et de l'enquête publique, il ressort que :

- Le projet est conforme à la législation
- Le dossier présenté au public est complet réglementairement
- Le déroulement de l'enquête s'est effectué dans le respect de la loi (publications dans 2 journaux et affichage en mairie et à la communauté de communes au format réglementaire, durée légale de l'enquête respectée).
- Le projet a été étudié avec une phase de concertation préalable des organismes concernés et de l'Etat. Les Personnes Publiques Associées et la MRAE se sont prononcées favorablement au dossier lors de cette réunion de concertation.
- Le public a pu s'exprimer lors des 3 permanences, sur les registres ou par courriers ; il n'y a pas eu d'avis défavorable sur la modification du PLU.
- Les requêtes faites sur la modification du règlement ne remettent pas en cause le dossier. A mon avis elles sont acceptables y compris celles liées à la révision du PLU (demande de révision de règlement pour la zone U1 mentionnée dans le rapport d'enquête)

compte tenu de ces éléments,

à mon avis les avantages de la demande de la deuxième modification du PLU que nous avons cités l'emportent largement sur les inconvénients énumérés :

le projet s'inscrit dans la politique locale de revitalisation de cette ville de haute montagne comme prévu par le PLU et le PADD. Tout en respectant l'environnement ce projet hôtelier va développer l'économie locale liée au tourisme thermal, hivernal (station de ski) ou sport de montagne. Le tourisme est le principal atout de la ville pour maintenir la population. La mise à l'urbanisation de parcelles favorisera le maintien d'une population vivant toute l'année sur cette ville de montagne qui est en déficit de logements permanents.

Aussi je donne un avis favorable sans réserve à cette demande de deuxième modification du PLU d'Ax Les Thermes

et aux demandes de modifications des règlements écrit et graphique que nous avons mentionnées, y compris celles demandées par le public au cours de l'enquête publique par courriers (pour le projet hôtelier) ou sur le registre papier (pour les centres de vacances) .

Une recommandation est à formuler : suivre les préconisations de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de ne pas assouplir l'article 11 de la zone urbaine (préconisations que nous avons déjà spécifiées et détaillées dans le rapport d'enquête liés au respect de l'aspect paysager , de la couleur et des matériaux des bâtiments).

Fait à Foix le 6 décembre 2019

Le commissaire enquêteur
M. Jouanolou

