

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

Conclusion et avis

Sur la 1^{ière} Révision allégée du PLU



Commissaire Enquêteur
Michel Jouanolou

Additif aux conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

La commune d'Ax Les Thermes se propose de vendre à une société privée le château dit « de Villemur » et le parc attenant en vue de créer une complexe hôtelier « haut de gamme ». Pour la création de cet hôtel à l'extrémité du parc du château, il est nécessaire que **3 parcelles classées en zone N soient classées en zone constructible**. Dans le dossier il est prévu de les classer en zone U1 ; le porteur du projet hôtelier a demandé lors de l'enquête de les classer dans la « sous zone » U1h. **Pour ce faire une révision allégée du PLU est nécessaire** ainsi qu'une modification des règlements écrits et graphiques comme prévu dans l'enquête de modification du PLU concomitante. 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 CCHA.

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

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 pour le projet de révision la présentation du projet, les parcelles à reclasser, la modification des règlements nécessaire, les références législatives de cette révision et des modifications.

Cette révision est en conformité avec les objectifs du PLU et du PADD.

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

Madame la Préfète de l'Ariège, après avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CEDEPENAF), a répondu favorablement à la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée prévue par le code de l'urbanisme.

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, objet principal de la révision du PLU (voir copie de deux articles de presse dans les annexes du rapport d'enquête.)

Le dossier d'enquête est accessible sur le site Internet de la commune 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 (voir notre avis dans le rapport),

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

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

. la classification en zone Uh1 des 3 parcelles liées au projet hôtelier et la modification du règlement demandée peuvent à mon avis être prise en compte dans le cadre de la 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, par décision du le 23 avril 2013, a confirmé que le projet de révision n'est pas soumis évaluation environnementale.

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 Commune, 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 (voir annexes) a été envoyé par le commissaire enquêteur au Président de la Communauté des Communes de la Haute Ariège (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 :

Si la demande de révision fait apparaître certains inconvénients :

- Ce passage de zone N en Zone constructible ne va pas dans le sens de la politique générale désireuse de maintenir et protéger le maximum d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

la révision fait passer 3 parcelles de zone naturelle zone constructible (U1h) ce qui pourrait être au détriment de la protection de la faune et de la flore. Mais sur les 3026 ha de la commune, ces 3 parcelles ne représentent que 79 ares sur les 2905 ha classés dans le PLU en zone naturelle et agricole. De plus à ce jour elles sont non entretenues.

Ce reclassement n'aura donc pas d'impact environnemental. La MRAE a d'ailleurs confirmé le 23 avril 2019 que le projet de révision allégée du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

- Les requêtes du porteur du projet hôtelier lié à la révision du PLU nécessitent une modification complémentaire des règlements écrits et graphiques notamment sur la suppression de la prise en compte de l'emprise publique la plus proche pour le calcul de la hauteur en zone U1h. En contre partie le règlement se trouvera simplifié. De plus la 2ième modification du PLU mise à enquête en même temps que cette 1ière révision allégée prévoit déjà une modification des règlements.

Mais ,à l'inverse, cette révision allégée du PLU a des **avantages** certains :

- Ces 3 parcelles représentant au total uniquement 79ares passant de zone N en zone urbanisée et à ce jour non entretenues seront valorisées . La construction envisagée respectera l'environnement et se fera en lien avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)
- Elle se situent sur des terrains pentus et en bordure du centre mais peu visibles :l'aspect paysager sera donc respecté.
- Les parcelles concernées se situent en zone blanche du PPRN(plan de prévention des risques) Cette donnée est primordiale pour les constructions en zone de montagne .
- Le projet hôtelier envisagé sur ces parcelles et le château attenant va dans le sens du développement économique et touristique de la ville tel qu'il prévu dans le projet du PLU et repris dans le 1^{ier} point du PADD. Cette nouvelle clientèle va « favoriser le développement économique lié à la station de ski » « favoriser le maintien et le développement de l'activité thermale » qui sont deux objectifs mentionnés dans le PADD.

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

- La demande de révision du PLU est mise à enquête conformément à la législation (et avec un accord de la Préfecture à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée)
- Le dossier présenté au public est complet réglementairement
- Le déroulement de l'enquête s'est effectué dans le respect de la législation (publications dans 2 journaux et affichage en mairie et à la CHA au format réglementaire , mise en ligne sur le site de la mairie et de la CCHA de l'avis d'enquête et des dossiers, 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 papier ou dématérialisé ou par courriers : il n'y a pas eu d'avis défavorable sur la révision du PLU pour les parcelles objet de l'enquête .
- Les requêtes faites sur la révision et le classement des parcelles en zone U1h ainsi que sur la modification du règlement de la zone U ne remettent pas en cause le dossier . Nous les avons mentionnées et étudiées dans le rapport . Nous sommes favorable à leur prise en compte.

compte tenu de ces éléments,

à mon avis les avantages de la demande de la première révision allégée du PLU que nous avons cités l'emportent 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.

Aussi je donne un avis favorable sans réserve à cette demande de première révision allégée du PLU d'Ax Les Thermes

et aux demandes de modifications des règlements écrits et graphiques qui sont liées à la révision formulées au cours de l'enquête publique .

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 liées 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

