DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE ALLIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

BILAN DE LA CONCERTATION

Pièce n°6.1

MANDATAIRE DU GROUPEMENT
CABINET INTERFACES+
2 CHEMIN DE LA SERRE
09 600 AIGUES VIVES

EGALEMENT COMPOSE DE
ORIANE CARBALLIDO – PAYSAGISTE
ASPHODEL ENVIRONNEMENT

30 OCTOBRE 2020

Avant le lancement de l'étude, la « Lettre de la Commune - Allières n°51 » datée du 11 janvier 2017 a présenté les généralités du plan local d'urbanisme.

Le registre de concertation a été ouvert le 12 mars 2018 et clos le 16 décembre 2019.

Une réunion publique au lancement de l'étude a eu lieu le 26 mars 2018, à 18h00, à la Mairie. Environ 15 personnes étaient présentes. L'information de la réunion publique est parue dans la « Lettre de la Commune - Allières n°52 » datée du 14 mars 2018.
Les échanges ont porté sur :

- Ouverture de la réunion par Monsieur Puech, Maire.
- Présentation du contenu et de la procédure du PLU par le cabinet Interfaces+.
- Débat/Questions :
    - La date à laquelle les propriétaires sauront ce qu'ils peuvent faire sur leur parcelle ?
    - Comment autoriser un changement de destination ?
    - Comment sont définis les terrains constructibles ?
    - Le nombre important de refus de certificat d'urbanisme et de permis de construire, comment y remédier ?
    - Les définitions de « ruine » et de « hameaux ».
    - L'objectif de faire vivre la commune qui est en phase dynamique, avec des familles et des jeunes enfants.

Observations inscrites sur le registre de concertation :

- Le 18/06/18, Monsieur Puech Denis nous informe qu'il souhaite réaliser un garage-remise sur la parcelle AD33.

La parcelle AD33 comprend une habitation. La parcelle est classée en zone agricole, bien que l'habitation ne soit pas liée à une exploitation agricole. Le règlement du PLU autorise sous condition l'implantation des annexes liées à une habitation, non vouées à une activité agricole. Le PLU permet le projet demandé par Monsieur Puech.

- Le 25/06/18, Madame Sempey Chantal nous informe d'un projet de maison d'habitation à la Bouiche sur la parcelle AE173 (ancienne AE130 avant découpage).

La Bouiche fait partie des 4 hameaux identifiés sur la commune lors du diagnostic. Le PADD projette le développement des 4 hameaux. La parcelle n°AE173 étant située en continuité de la zone bâtie du hameau, elle est classée en zone urbaine au PLU. Le PLU permet le projet demandé par Madame Sempey.

- Le 06/08/18, Monsieur Stoter Robert nous informe d'un projet de construction d'un garage, suite à la vente de l'ancienne scierie.

Les habitations existantes situées au lieu-dit de Montcru non liées à une exploitation agricole sont classées en zone naturelle. Le règlement du PLU autorise sous condition l'implantation des annexes (garage) liées à une habitation, non vouées à une activité forestière. Le PLU permet le projet demandé par Monsieur Stoter.

- Le 30/07/18 Monsieur Massat Gilles et Madame Daran Sarah nous informent de différents projets ; Réhabilitation de l'ancienne fournière classée « bureau » aux hypothèques, sans changement de destination ; Réhabilitation de l'ancienne maison, de l'appentis et de l'étable en habitation ou cabinet d'architecture ; Création d'un gîte dans l'étable située en bas de Monteillas ; Extension de la stabulation en activité.

Le lieu-dit de Monteillas est classé en zone agricole. Certains des bâtiments sont liés à une exploitation agricole en activité (stabulation…). Puisque nécessaire à l'activité agricole, le règlement du PLU permet l'extension de la stabulation. Afin de permettre le développement d'une activité complémentaire touristique, le règlement du PLU permet la création de gîtes par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. Dans ce cas, l'identification d'un changement de destination n'est pas nécessaire dans le PLU. Concernant les bâtiments qui ne sont plus à destination agricole, la maison, l'appentis et l'étable font l'objet d'un changement de destination au PLU afin de permettre au besoin la création d'un cabinet d'architecture (à noter que l'habitation principale de l'exploitant aurait été admise sans l'identification du changement de destination puisque liée à l'activité agricole). Le projet de réhabilitation de l'ancienne fournière ne nécessitant pas un changement de destination, ce dernier n'a pas été affiché au PLU. Le PLU permet les projets demandés par Monsieur Massat Gilles et Madame Daran Sarah.

- Concernant les autres observations de Monsieur Massat Gilles et Madame Daran Sarah, Monsieur le Maire a apporté des réponses sur le registre en date du 11/08/18.

- Le 15/10/18, Monsieur Bernard Raphaël nous informe d'un projet de transformer le hangar au lieu-dit Leboby en habitation et de construire sur un terrain attenant à la maison.

Cette demande correspondait au projet initial d'accueil touristique par la création d'un parc résidentiel de loisirs. En l'absence de projet défini, il n'a pas été possible de l'afficher dans le PADD et ainsi de le retranscrire dans le règlement graphique et écrit (pas de consommation d'espace à vocation touristique). Le PLU n'autorise pas de constructibilité dans les lieux-dits. L'habitation et le hangar sont classés en zone agricole. L'habitation peut faire l'objet d'extensions et d'annexes, soumises à condition. Le hangar pourra changer de destination à vocation touristique (gîte). Le PLU permet le projet de changement de destination demandé par Monsieur Bernard.

Première mise en concertation à partir du 1er juillet 2019 – Le diagnostic territorial et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dossiers d'étude mis à la disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture, les lundis de 14h00 à 18h00. Une réunion publique s'est tenue le 4 juillet 2019 à 18h00 à la Mairie. L'information de la mise en concertation et de la réunion publique a été affichée en Mairie, déposée par flyer dans chaque boîte aux lettres et adressée par envoi postal aux propriétaires non-résidents concernés par le projet de développement. Il y a également eu une parution dans la Gazette (annonce légale).

Réunion publique du 4 juillet 2019. Environ 15 personnes étaient présentes. Les échanges ont porté sur :

- Ouverture de la réunion par Monsieur Puech, Maire.
- Présentation du contenu du PLU, du point d'étape de l'élaboration et du PADD par le cabinet Interfaces+.
- Débat/Questions :
    - Sur le schéma départemental d'aménagement numérique et les modalités de desserte à chaque habitation dans le cas de réhabilitations futures.
    - Sur l'implantation de caravanes et leur transformation en habitation en cas de terrain non constructible.
    - Sur l'impossibilité de construire sur sa propriété foncière pour ses enfants.

- Sur la création et l'entretien de sentiers de randonnées.
- Sur la définition de la trame verte et bleue.
- Sur la possibilité de construire n'importe où et n'importe comment pour les exploitants agricoles.
- Sur le long délai de réalisation d'un PLU.

Observations inscrites sur le registre de concertation :

- Le 12/08/19 Monsieur Vergé Michel nous informe d'un projet de construction sur la parcelle AK195 ; d'un projet de construction sur la parcelle AK170 (n°AK356 au plan cadastral) ; d'un projet de réhabilitation de la grange sur la parcelle AK172 en habitation ; d'un projet de construire sur la parcelle AK173. Il nous informe également de son opposition au classement en verger de la parcelle 173, les arbres étant abattus.

Escougnals fait partie des 4 hameaux identifiés sur la commune lors du diagnostic. Le PADD projette le développement des 4 hameaux. La parcelle n°AK195 étant située en continuité de la zone bâtie du hameau, elle est classée en zone urbaine au PLU. La grange située sur la parcelle AK172 est située en continuité du hameau, elle est donc classée en zone urbaine. Le changement de destination est autorisé en zone urbaine, sans identification spécifique au PLU (à la différence de la zone agricole). Afin de respecter les objectifs fixés en termes d'accueil de population, d'habitation et de consommation de l'espace dans le PADD, les parcelles n°AK173 et n°AK356 ne peuvent être rendues constructibles lors de l'élaboration de ce PLU car ces objectifs seraient dépassés. La surface constructible de la parcelle n°AK173 permet l'assainissement autonome de la réhabilitation de la grange située sur la parcelle n°AK172. Les arbres du verger situés sur la parcelle n°AK173 étant abattus, ils ne sont plus classés à préserver dans le PLU. Le PLU permet deux des quatre projets de constructions (et de réhabilitation) demandés par Monsieur Vergé.

Seconde mise en concertation, du 29 novembre 2019 au 13 décembre 2019 – L'avant-projet du PLU

Dossiers d'étude mis à la disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture, les lundis de 14h00 à 18h00. Une réunion publique s'est tenue le 29 novembre 2019 à 18h00 à la Mairie. L'information de la mise en concertation et de la réunion publique a été affichée en Mairie et déposée par flyer dans chaque boîte aux lettres. Il y a également eu une parution dans la Gazette (annonce légale) le 22 /11/19.

Réunion publique du 29 novembre 2019. Environ 10 personnes étaient présentes. Les échanges ont porté sur :

- Ouverture de la réunion par Monsieur Puech, Maire.
- Présentation de l'avant-projet du PLU par le cabinet Interfaces+.
- Débat/Questions :
  - Sur la définition d'un chenil et sa règlementation ; moins de 9 chiens la règle applicable est celle du règlement sanitaire départemental ; à partir de 10 chiens, c'est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).
  - Sur la limite de la zone constructible sur la parcelle n°AK195 au hameau d'Escougnals ne correspond pas aux attentes de son propriétaire qui souhaite une implantation de l'habitation sur la partie haute (et répondre ainsi au problème d'accès via la hauteur du talus, la nature du sol et la roche apparente, la ligne à moyenne tension, les difficultés de réaliser un assainissement autonome). Après vérification sur le terrain entre le propriétaire et la commission urbanisme et afin

d'augmenter la superficie constructible sur cette parcelle, il est décidé en contrepartie de déclasser une partie de la parcelle n°AK167, afin de respecter l'objectif de consommation foncière affiché dans le PADD.

- Sur la limite de la zone constructible sur la parcelle n°AE173. Après vérification sur le terrain entre le propriétaire et la commission urbanisme, la limite identifiée correspond aux attentes du propriétaire.
- Sur les possibilités de densification douce en zone urbaine U.
- Sur la règle applicable dans les périmètres de réciprocité agricole à 50m (règlement sanitaire départemental) ou 100m (ICPE).

Observation inscrite sur le registre de concertation :

- Le 03/12/19 Monsieur Bush Michel et Madame Druel Odile notent des observations de portée générale qui ne demandent pas de modification au dossier de PLU. Monsieur le Maire a apporté des réponses sur le registre.