

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification n° 1

Approuvée le : 26 septembre 2023

Notice

Communauté de Communes
Pays de Mirepoix

Mission


Pièce	NOTICE – MODIFICATION n° 1 DU PLUI MIREPOIX		
Version	Approuvé le 26 septembre 2023		
Maîtrise d’Ouvrage	COMMUNAUTE DE COMMUNE PAYS DE MIREPOIX		
Bureau(x) d’étude(s)			
Rédacteurs	Alicia Fuss Julie Delpy		

TABLE DES MATIERES

1. AVANT PROPOS	4	4. Les espaces concernés par la modification	32
A. Eléments de cadrage	4	A. Objet A : Prendre en compte un permis de construire dans le secteur de la Marinade, oublié suite à une erreur matérielle	35
2. Le contexte de la modification.....	8	B. Objet b : nécessite de mettre en place une stratégie économique sur la zone d'activité de l'arbre blanc	40
A. Localisation et géographie	8	Incidences de l'objet de la modification du PLUi de Mirepoix	49
B. Des documents supra-communaux et un environnement.....	11	A. Sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du pays de Mirepoix	49
C. Risques connus du territoire	13	B. Vis-à-vis des risques présents	50
D. Milieux physique, naturel et paysage.....	15	C. Sur l'environnement.....	51
E. Milieu humain	24	D. Sur le paysage	52
3. Mise à jour du contexte socio-démographique	28	D. Sur les espaces agricoles.....	52
A. Analyse démographique.....	28		
B. Analyse du parc de logements	29		
C. Analyse de l'activité économique	31		

1. AVANT PROPOS

A. ELEMENTS DE CADRAGE

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MIREPOIX

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité définissant les règles en matière d'aménagement et de construction. Ainsi, il définit les espaces nouveaux potentiellement constructibles mais aussi ceux qui ne le sont pas.

Ce document doit exprimer un projet global d'urbanisme à travers le Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) afin de suivre une stratégie cohérente.

Par ailleurs, le PLU ou PLUi comprend : un rapport de présentation, un PADD, un règlement écrit et graphique, le cas échéant, des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il peut aussi joindre des pièces annexes.

L'approbation du PLUi Mirepoix a été réalisée le 18/11/2021. Il concerne les communes de la communauté de communes du pays de Mirepoix, localisées sur la carte ci-contre :



La communauté de communes du pays de Mirepoix

avant l'élaboration du PLUi du Pays de Mirepoix, les communes avaient différents documents d'urbanisme en vigueur. Ils ont été remplacés par le PLUi.

Communes	Documents d'urbanisme	Communes	Documents d'urbanisme
Aigues-Vives	PLU (2013)	Léran	POS
La Bastide de Bousignac	POS (1993)	Le Peyrat	POS
La Bastide sur l'Hers	PLU (2006)	Limbrassac	RNU
Belloc	PLU (2011)	Malegoude	RNU
Besset	CC (2011)	Manses	PLU (2009)
Camon	PLU (2008)	Mirepoix	POS
Cazals des Bayles	RNU	Montbel	PLU (2009)
Coutens	RNU	Moulin-Neuf	RNU
Dun	RNU	Pradettes	RNU
Esclagne	PLU (2012)	Régat	PLU (2009)
Lagarde	PLU (2013)	Rieucros	RNU
Lapenne	RNU	Roumengoux	PLU (2014)
Saint Felix de Tournegat	RNU	Tourtrol	PLU (2011)
Sainte Foi	RNU	Troye d'Ariège	RNU
St Julien de Gras-Capou	PLU (2009)	Vals	RNU
Saint Quentin la Tour	PLU (2013)	Viviès	RNU
Teilhet	RNU		

- Assurer un développement communautaire de qualité
- Utiliser les ressources du territoire pour assurer son développement
- Préserver le patrimoine intercommunal : l'atout majeur de la CCPM

2. EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME LOCAL

Il s'agit de la Modification n° 1 du document d'urbanisme intercommunal.

3. OBJET DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Mirepoix intervient sur deux objets liés à des projets en gestation ou engagés lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

La volonté de les faire aboutir reste d'actualité.

Aussi, on constate aujourd'hui une erreur matérielle de zonage qu'il convient de modifier afin de permettre l'aboutissement d'un projet économique créateur d'emploi donc bénéfique au développement du territoire. Ce projet, concerté avec la Chambre de Commerce et de l'Industrie, participe à la dynamique commerciale locale.

Objet A : Rectifier une erreur matérielle constatée sur le secteur La Marinade, à proximité de l'école Jean Jaurès, un PC ayant été accordé en avril 2020.

Objet B : Faire évoluer le cadre réglementaire de la zone d'activité de l'Arbre Blanc pour anticiper le départ d'une activité commerciale et conforter la stratégie économique du territoire, en permettant l'accueil de nouvelles activités et en préservant le tissu commercial du centre-ville de Mirepoix.

Le PADD du PLUi s'axe autour de quatre grandes orientations :

- Anticiper le vieillissement de la population et viser un renouvellement générationnel sur le territoire

Les modifications nécessaires pour rectifier l'erreur matérielle de l'objet A sont les suivantes :

- Modification de classement des parcelles concernées vers un zonage dédié aux activités économiques et notamment commerciales (*objet A sur le plan ci-contre*);
- Suppression de la prescription relative à l'interdiction d'implantation d'activités commerciales ;
- Suppression de l'emplacement réservé n° 75 ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation pour accompagner l'implantation d'entreprises sur le secteur et veiller à l'insertion du projet ;

Les modifications nécessaires pour accompagner la stratégie économique sur la zone d'activité de l'Arbre Blanc de l'objet B sont les suivantes :

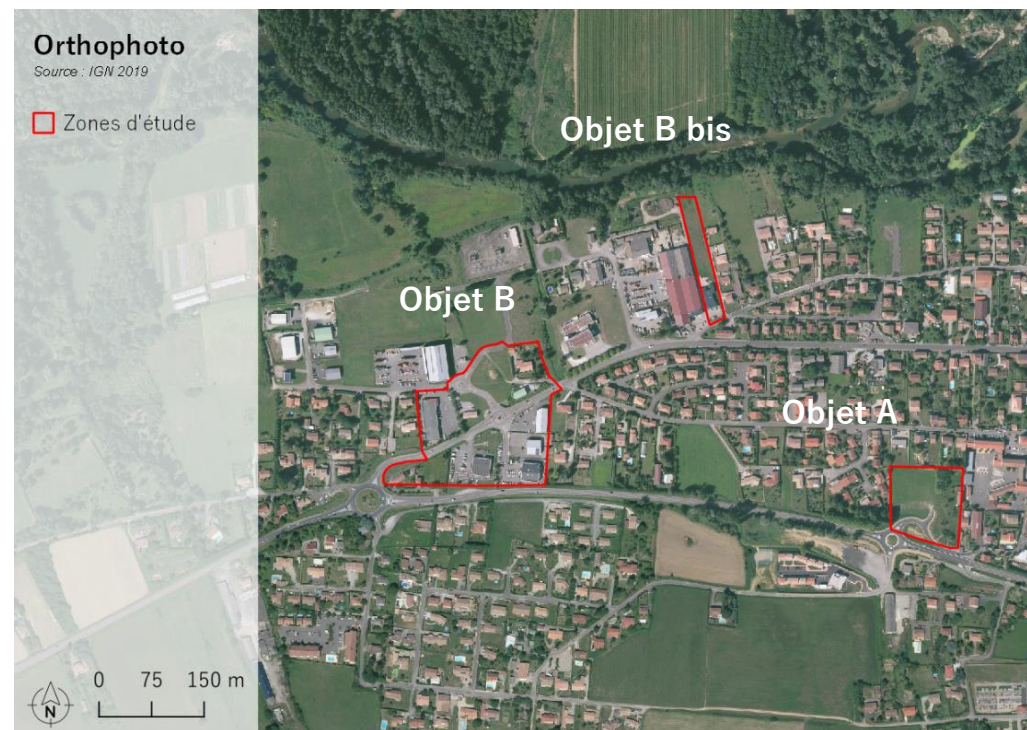
- Création d'un sous-secteur de la zone UX dédié uniquement aux activités commerciales à Mirepoix (*objet B sur le plan ci-contre*);
- Modification du règlement écrit et de l'OAP Thématique 11 « Stratégie économique et dynamisme territorial » pour mettre en cohérence le cadre réglementaire et la typologie des zones d'activités présentes à Mirepoix et à l'échelle de la CCPM ;
- Correction d'une erreur matérielle du règlement graphique sur la parcelle E 1139 classée à la fois en zone UX1 et en zone UB (*objet B bis sur le plan ci-contre*).

Au regard de l'objet A, la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mirepoix intervient ainsi pour permettre l'intégration d'un permis de construire non pris en compte dans le PLUi.

Le premier objet de la modification entraîne le déplacement du Aldi, actuellement situé dans la zone économique de l'Arbre Blanc. Son déplacement doit s'accompagner d'une stratégie économique à mettre en œuvre sur cette zone. Ainsi, la création d'une sous-

destination économique et d'une nouvelle zone viendra intégrer le règlement écrit et graphique du PLUi.

La modification n'a donc pas pour objet de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière.



4. CADRAGE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun du PLUi de Mirepoix est conforme à l'article L.153-41 et suivant du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« Le projet de modification est soumis à **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La modification de droit commun peut donc être mise en œuvre lorsqu'elle relève uniquement de ces quatre cas d'espèce.

Par ailleurs, comme le précise l'article L153-36 dudit Code, cette procédure de modification ne peut avoir lieu que sous réserve qu'une révision ne s'impose pas conformément à l'article L153-31.

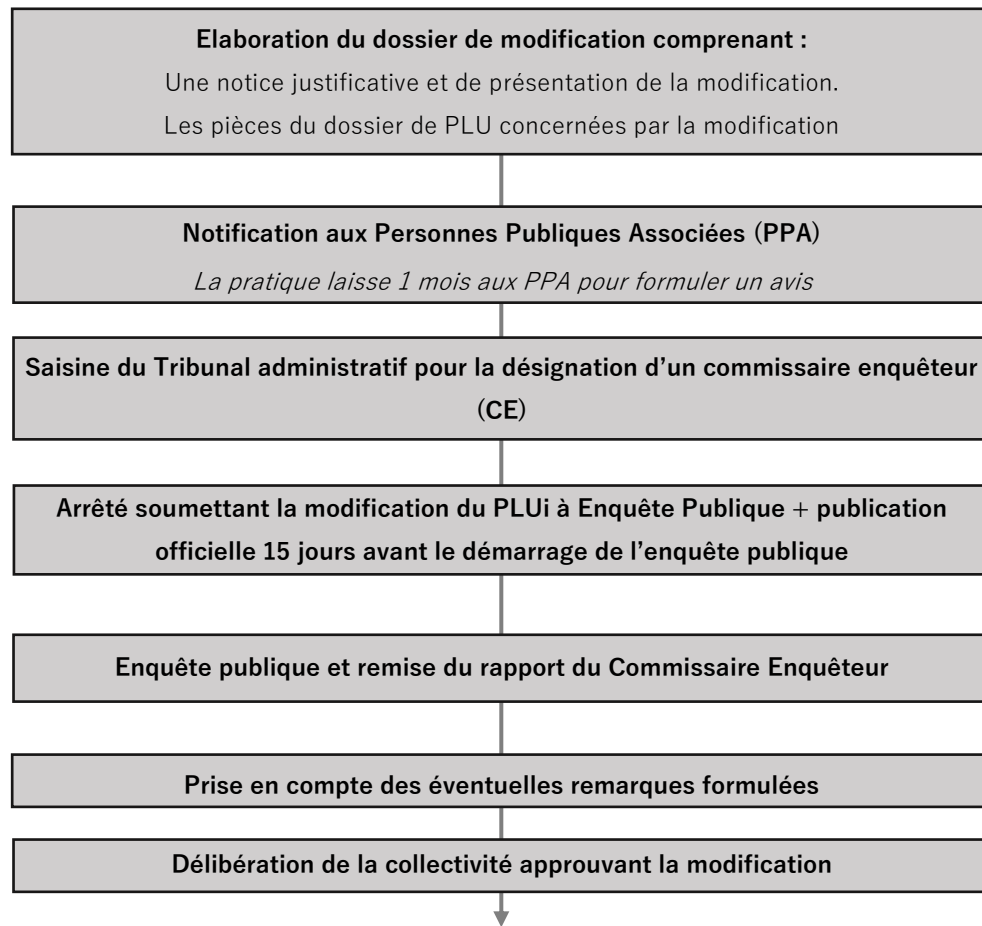
La modification du PLUi peut avoir lieu dès lors que le règlement, et/ ou les orientations d'aménagement et/ou de programmation ou le programme d'orientations et d'actions doivent être modifiés.

Le 30/12/2015, la compétence en « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée à la Communauté de communes du Pays de Mirepoix, dont la commune de Mirepoix fait partie.

Le PLUi de la CCPM a été approuvé le 18/11/2021.

Par la délibération n° 2022 – 119 du 25/10/2022, la Communauté de communes du Pays de Mirepoix a prescrit la modification de droit commun du PLUi du pays de Mirepoix.

La collectivité engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :



2. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

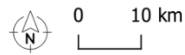
Les deux objets de la modification étant situés uniquement sur la commune de Mirepoix, une partie de la présente notice se concentre sur la commune et non sur l'entièreté du territoire intercommunal.

A. LOCALISATION ET GEOGRAPHIE

La commune de Mirepoix, appartenant à la Communauté de Communes Pays de Mirepoix, est située dans le département de l'Ariège, au nord de la commune de La Bastide-De-Bousignac. La commune intègre ainsi la région Occitanie.

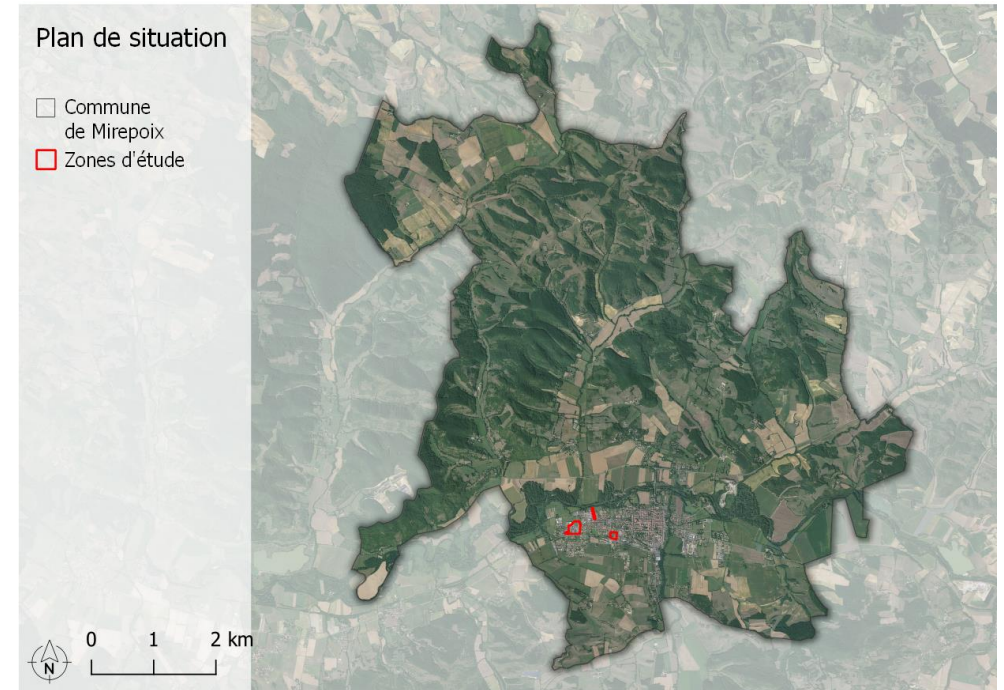
Présentation administrative

- Limite départementale
- Commune de Mirepoix



Localisation de la commune de Mirepoix à l'échelle départementale

La commune de Mirepoix est un territoire vallonné, principalement composé de forêts et de terrains agricoles.



Localisation des sites de projet à l'échelle de la CCPM

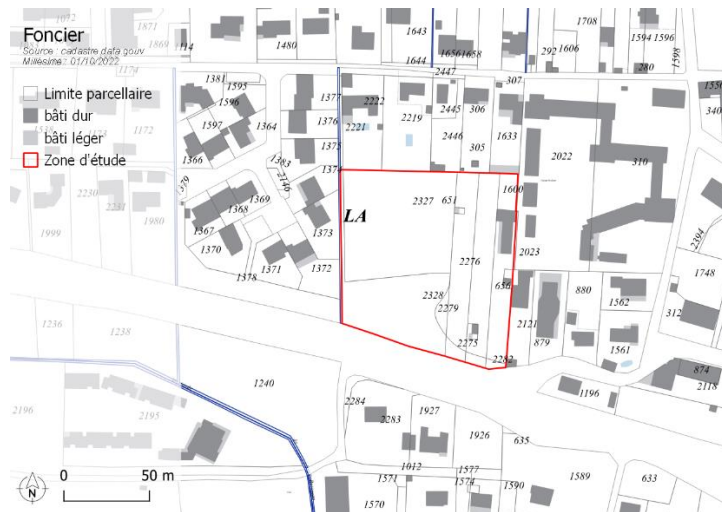
Les sites de projet intégrés dans les deux objets de la modification se localisent à proximité de la trame urbaine de Mirepoix. Le premier site de projet s'implante à La Marinade tandis que les deux autres sites concernés par l'objet B de la modification se localisent dans la zone économique de l'Arbre Blanc. Les deux objets sont liés avec le déplacement du Aldi sur la zone de La Marinade, actuellement situé dans la zone économique de l'arbre blanc.

Objet A : Le premier objet de la modification concerne le quartier de La Marinade



Localisation de l'OAP La Marinade – **Objet A**

Le périmètre concerne le projet de transfert du Aldi et l'implantation d'un bâtiment à vocation de bureaux.



Le site de projet situé à La Marinade est actuellement constitué par une contre-allée (voirie en attente), par un terrain de pleine terre avec quelques bâtis en mauvais état à l'est de la parcelle. Le périmètre est entouré de parcelles urbanisées pour la fonction résidentielle. A proximité du centre-bourg, le site de projet s'implante au sud-ouest de

l'école primaire et maternelle Jean Jaurès.

Objet n° B : Le second objet de la modification concerne la zone d'activités économiques de l'Arbre Blanc.



Localisation de la zone d'étude qui fera l'objet d'un changement de zonage pour définir une stratégie économique sur la zone de l'arbre blanc – **Objet B**

Actuellement située en zone UX1 sur la zone économique de l'Arbre Blanc, ce périmètre intègre notamment l'emplacement actuel du Aldi. Afin d'anticiper le déplacement de ce commerce, le changement de zone en zone UXC1 permettra de régler plus finement les sous-destinations dans le règlement écrit, renforçant ainsi la stratégie économique du territoire qui a pour objectif de permettre l'accueil de nouvelles activités et de préserver le tissu commercial traditionnel en centre-bourg de Mirepoix.



Localisation de la parcelle E 1139 à intégrer entièrement en zone UX1 pour rectifier une erreur matérielle – **Objet B bis**

Actuellement classée à la fois en zone UX1 et en zone UB, l'objet de la procédure doit permettre de rectifier une erreur matérielle pour permettre de classer entièrement la parcelle en zone UX1.

B. DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET UN ENVIRONNEMENT

1. LE SDAGE ADOUR GARONNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document d'orientations stratégiques pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques superficiels et souterrains.

La commune de Mirepoix se situe dans le bassin hydrographique de l'Adour-Garonne, cet espace s'étend sur 1/5ème du territoire national et est reparti sur 3 régions (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Auvergne Rhône Alpes).

Le SDAGE Adour-Garonne définit des objectifs environnementaux ambitieux sur la période 2016-2021 :

- Un bon état écologique et chimique pour les masses d'eau de surface,
- Un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles,
- Un bon état chimique et quantitatif (prélèvements équilibrés) pour les masses d'eau souterraines.

Les intercommunalités et les communes sont responsables de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. Cela passe par l'assainissement de l'eau, la distribution de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales (facultatif), la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI). Les enjeux du SDAGE doivent ainsi être intégrés au rapport de présentation des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou des Plans locaux d'Urbanisme (PLU)/PLU intercommunaux.

Le SDAGE prévoit également trois grandes catégories de mesures à adapter :

- Végétalisation des espaces (places de parking, entre les espaces agricoles et les autres occupations du sol),
- Augmentation des surfaces perméables pour une meilleure maîtrise des écoulements d'eau et des ruissellements, diminution des surfaces bitumées (ruissellements accentués des eaux pluviales chargées en hydrocarbures),
- Organisation d'un système de récupération des eaux pluviales : limiter les prélèvements dans les réserves aquifères pour certaines utilisations

Par ailleurs, il est fait mention des mesures de prévention et des mesures de reconquête.

Mesures de prévention :

- Préserver les zones humides et les continuités écologiques,
- Densifier les espaces urbanisés pour éviter l'étalement urbain et ainsi favoriser les préservations des surfaces agricoles utilisées.

Mesures de reconquête :

- Créer des zones végétales tampon aux abords des cours d'eau pour éviter l'écoulement direct des eaux pluviales polluées,
- Systématiser l'assainissement accru, un entretien de qualité.

Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 est en cours d'élaboration.

Toutes les mesures et recommandations doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme.

2. LE SRCE MIDI-PYRENEES

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE) est un document cadre qui oriente les stratégies et projets de l'Etat et des collectivités territoriales. La commune de Mirepoix est incluse dans le SRCE Midi-Pyrénées réalisé par l'Etat, l'ancienne Région Midi-Pyrénées et le Comité Régional Trame Verte et Bleue. Ce dernier a été approuvé en 2015.

Le SCRE Midi-Pyrénées vise plusieurs enjeux dont :

- La conservation des réservoirs de biodiversité,
- Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau,
- La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau,
- Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac,
- L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours,
- Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses,
- Le besoin de flux d'espèces au sein des Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations,
- Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique.

Les documents de planification urbanistiques doivent prendre en compte les dispositions du SCRE

3. LE SRCAE MIDI-PYRENEES

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) Midi-Pyrénées a été élaboré par l'Etat et l'ancienne Région Midi-Pyrénées, et approuvé le 28 juin 2012, afin de mener une action cohérente dans le domaine du Climat, de l'Air et de l'Energie. Ainsi, ce schéma détermine cinq objectifs principaux :

- Réduire les consommations énergétiques,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Développer la production d'énergies renouvelables,
- Adapter les territoires et les activités socio-économiques face aux changements climatiques
- Prévenir et réduire la pollution atmosphérique

Les documents d'urbanisme sur l'ancien territoire Midi-Pyrénées doivent prendre en compte les différentes dispositions.

4. LE SRADDET DE LA REGION OCCITANIE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document d'échelle régionale qui a pour vocation de déterminer les grandes priorités régionales en termes d'aménagement du territoire. De nombreux documents de planification, tels que le SCoT ou les PLU et PLUi, le cas échéant, se doivent de prendre en compte les objectifs présents dans le SRADDET. L'adoption du SRADDET Occitanie 2040 est prévue prochainement et ce dernier définit 11 priorités régionales à retenir lors de l'élaboration ou la révision des documents de planification :

- L'équilibre et l'égalité des territoires
- Le désenclavement des territoires ruraux

- L'habitat
- Une gestion économe de l'espace
- L'implantation des infrastructures d'intérêt régional
- L'intermodalité et le développement des transports
- La maîtrise et la valorisation de l'énergie
- La lutte contre le changement climatique
- La pollution de l'air
- La prévention et la restauration de la biodiversité
- La prévention et la gestion des déchets

L'enquête publique relative à l'élaboration du SRADDET d'Occitanie 2040 s'est terminée en février 2022. L'adoption du SRADDET devrait avoir lieu prochainement. De fait, les différents documents d'urbanisme devront intégrer ses objectifs.

C. RISQUES CONNUS DU TERRITOIRE

Le territoire de Mirepoix est impacté par un risque d'inondation et un risque aux mouvements de terrain par tassements différentiels (retrait-gonflement des argiles), ainsi qu'à un risque sismique. Néanmoins, ce dernier est très faible sur l'ensemble du territoire.

Pour prévenir des deux autres risques, deux plans de prévention ont été adoptés :

- Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 13/09/2010
- Plan de Prévention du Risque naturel prévisible « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles » approuvé le 13/09/2010










A l'échelle de l'intercommunalité, le territoire compte trois autres plans de prévention des risques inondation et trois autres plans de prévention des risques retrait-gonflement des argiles sur les communes de Teilhet, Lérans et Labastide-sur-l'Hers.

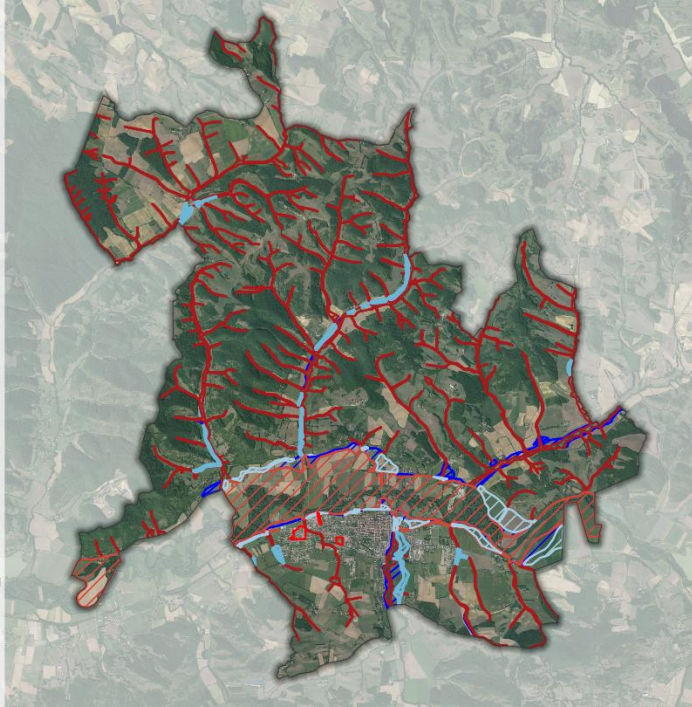
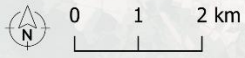
Le risque d'inondation concerne principalement des débordements de rivières et de ruisseaux, des crues torrentielles d'un cours d'eau ou des ruissellements de versant. L'épisode de crue le plus marquant de la commune remonte en 1875.

Concernant le risque de mouvement de terrain, près de 50% de la superficie de l'Ariège est concerné par ce risque, dont la commune de Mirepoix. L'aléa retrait-gonflement des argiles se classe comme un aléa moyen au niveau de la trame urbaine de la commune. Une grande partie du reste du territoire, notamment au nord, se situe en aléa fort.

Le risque inondation










Les risques sur la commune

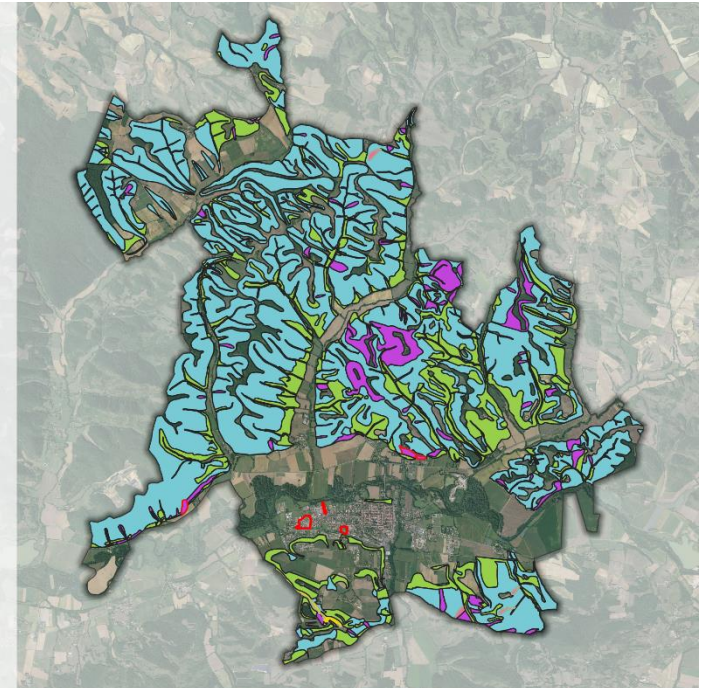
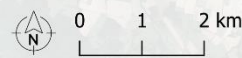
-  Limite communale
-  Zones d'étude
-  Inondation par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
-  Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines)
-  Eboulement, chutes de pierres et de blocs
-  Glissement de terrain
-  Crue torrentielle aléa fort
-  Crue torrentielle aléa moyen
-  Crue torrentielle aléa faible



Le risque mouvement de terrain

Les risques sur la commune

-  Limite communale
-  Zones d'étude
-  Effondrement, Affaissement aléa fort
-  Effondrement, Affaissement aléa moyen
-  Effondrement, Affaissement aléa faible
-  Chutes de blocs aléa fort
-  Glissement de terrain aléa faible
-  Glissement de terrain aléa fort
-  Glissement de terrain aléa moyen



D. MILIEUX PHYSIQUE, NATUREL ET PAYSAGE

1. MILIEU PHYSIQUE

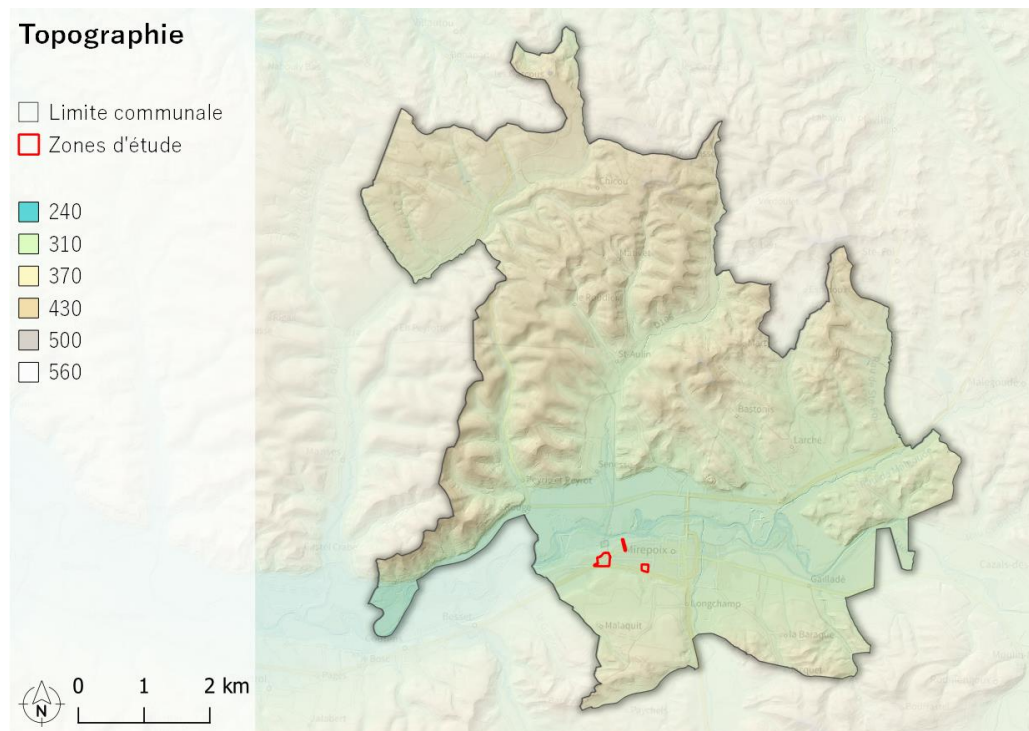
Caractéristiques physiques

Le territoire de la CCPM se caractérise par un relief de piémont, relevant d'une nature géologique molassique. Le pays de Mirepoix comprend de nombreuses collines. Les coteaux du Mirapicien peuvent atteindre entre 400 m et 600m.

La commune de Mirepoix comprend l'entité paysagère de la Vallée de l'Hers (d'ouest en est). Celle-ci est principalement formée de sédiments quaternaires depuis la fin du Tertiaire. Ces sédiments sont constitués par des alluvions caillouteuses ou limoneuses perméables.

Topographie

Le climat communal s'identifie comme un « climat de Montagne » d'après la classification de Météo France en 2020. Ce statut signifie que la température décroît rapidement vis-à-vis de l'altitude. La plus haute altitude recensée à Mirepoix est de 478 m et la plus basse correspond à 276m. Ainsi, l'altitude moyenne à Mirepoix est de 357m. Le nord de la commune comprend les plus hautes altitudes alors que le sud, qui comprend le centre-bourg de Mirepoix, identifie des altitudes plus basses.



2. MILIEU NATUREL

La commune de Mirepoix est concernée par de nombreux outils de protection des espaces naturels, des habitats et des espèces.

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le territoire de Mirepoix intègre les périmètres de six ZNIEFF différentes dont trois de type I :

- **ZNIEFF Continentale de type 1 « Lac de Montbel et partie orientale du Bas Pays d'Olmes » (730003043)**

Le périmètre de la ZNIEFF intègre le Lac de Montbel dans le bas Pays d'Olmes. L'est du périmètre est délimité par l'Hers vif et à l'ouest par la vallée du Countirou. Au sud, le

périmètre se délimite par les crêtes du Plantaurel et au nord par la plaine céréalière de Mirepoix. Sa superficie est de 7200,91 hectares avec une altitude qui varie entre 332 et 588 mètres. Le territoire de la ZNIEFF est soumis à des conditions bioclimatiques subméditerranéennes.

- **ZNIEFF Continentale de type 1 « Coteaux du nord-Mirapicien » (730011904)**

Le périmètre de la ZNIEFF se situe au nord-est du département de l'Ariège et intègre des coteaux molassiques pentus. La zone présente des espèces de la flore méditerranéenne. Elle est marquée par des conditions bioclimatiques méditerranéenne et comprend également des espaces de fonds de vallées et de versant nord soumis à des influences atlantiques.

- **ZNIEFF Continentale de type 1 « Cours de l'Hers » (730011985)**

Le périmètre de cette ZNIEFF suit le tracé de la rivière de l'Hers, à partir de Fougax-et-Barrineuf jusqu'à sa confluence avec l'Ariège. Cette zone comprend des mesures complémentaires de protection au titre d'un site inscrit selon la loi de 1930, d'un arrêté de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique. Elle est également soumise à une zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la directive oiseaux. Enfin, la zone intègre un site inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC)

A proximité de Mirepoix, le lit de l'Hers s'élargit et ce jusqu'à la confluence. Les coteaux du Lauragais, localisés sur la rive droite de l'Hers trace le cheminement de la rivière. La rive gauche est plutôt représentée par des espaces de cultures d'une topographie plus plane et inondable. Ainsi, les cultures de maïs et de tournesol sont irriguées par les eaux de la rivière.

Et trois autres de type II :

- **ZNIEFF Continentale de type 2 « Coteaux du Palassou » (730011976)**

Le périmètre de cette ZNIEFF se trouve à l'est de l'Ariège et intègre la zone de cuesta identifiée entre la vallée de l'Hers, la plaine de l'Ariège et de l'Hers, et au sud la partie orientale du Plantaurel.

La zone est influencée par des conditions bioclimatiques méditerranéennes. Formée par des coteaux secs, vallons et collines, la ZNIEFF présente une formation géologique de nature calcaire, marnes, grès et poudingues (appelés poudingue de Palassou).

L'entité paysagère du lac de Montbel situé à l'est du périmètre de la ZNIEFF occupe une grande partie de la zone. Celle-ci comprend d'ailleurs des ZNIEFF de type 1 telles que « Massif du Crieu », « Coteaux secs, vallons et collines de l'ouest du bas pays d'Olmes », « Lac de Montbel et partie orientale du bas Pays d'Olmes », « Cours moyen du Douctouyre ».

- **ZNIEFF Continentale de type 2 « L'Hers et ripisylves » (730011986)**

Cette ZNIEFF correspond au périmètre de la rivière de l'Hers. A la différence de la ZNIEFF continentale de type 1, elle intègre les éléments du lit majeur bien préservés mais dont les enjeux naturels n'ont pas été mis en évidence.

- **ZNIEFF Continentale de type 2 « Ensemble de coteaux au nord du Pays de Mirepoix » (730030360)**

La ZNIEFF, d'une superficie d'environ 9700 ha, est représentée par les Razès de Mirepoix, au nord-est du département de l'Ariège.

Les zones de projet ne sont comprises dans aucun des périmètres de ZNIEFF identifiées sur le territoire. Le paysage de la ZNIEFF se caractérise par des coteaux marneux et molassiques de collines, sous une influence méditerranéenne alternée et des influences plus atlantiques en fonds de vallées et versants nord. Le périmètre intègre d'ailleurs trois ZNIEFF de type 1 concernant des coteaux (« Coteaux de Gaudiès et de Saint-Félix-de-Tourneat », « Coteaux de Manses à Teilhet » et « Coteaux du nord-Mirapicien »). Le périmètre se délimite au nord et au sud en évitant les zones les plus anthropisées, qui comprennent ainsi moins d'enjeux naturels.

Natura 2000

Le territoire de Mirepoix intègre le périmètre d'un site Natura 2000 :

- « **FR7301822 - Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste** »

Ce site Natura 2000 est désigné comme une zone spéciale de conservation (ZCS). Cette désignation a été initiée par la Directive « habitats-faune-flore ».

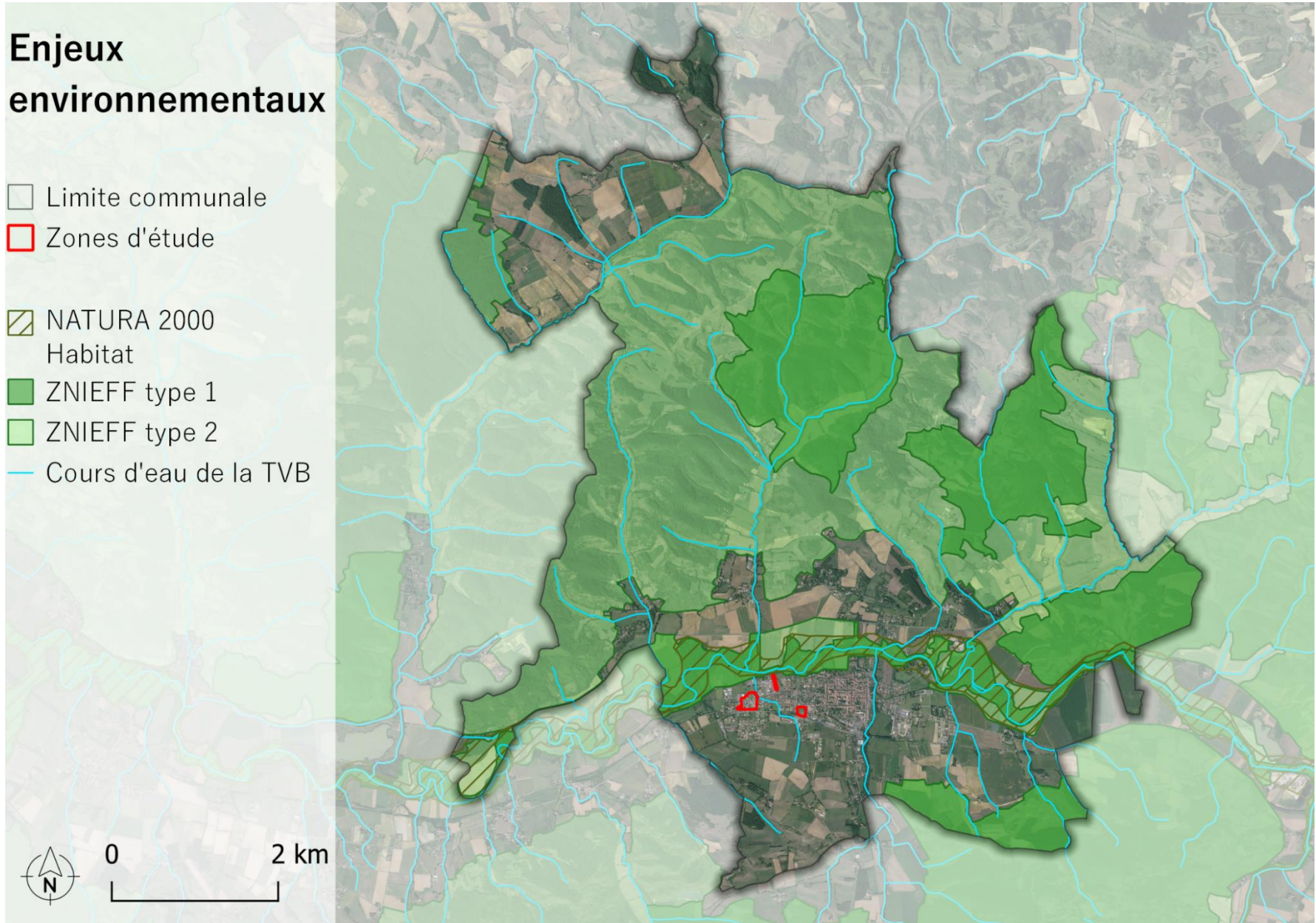
Ce site porte un grand intérêt au réseau hydrographique pour les poissons migrateurs.

Le site est caractérisé par un ensemble de plusieurs grands espaces et milieux composés d'eaux douces intérieures, forêts caducifoliées, prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées, forêt artificielle en monoculture, marais (végétation de ceinture), bas marais, tourbières. De multiples habitats naturels y sont présents et la nature du sol, ainsi que le climat a permis le développement d'une flore variée.

La zone La Marinade ne se situe pas au sein de ce périmètre, ni à proximité. Elle est par ailleurs séparée des zones Natura 2000 par un tissu urbanisé important. La zone économique de l'Arbre Blanc se localise quant à elle à proximité du site Natura 2000.

Enjeux environnementaux

-  Limite communale
-  Zones d'étude
-  NATURA 2000 Habitat
-  ZNIEFF type 1
-  ZNIEFF type 2
-  Cours d'eau de la TVB



Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Midi-Pyrénées identifie la trame verte et bleue régionale et définit des objectifs de préservation et de remise en état des éléments intégrant ces trames. Pour atteindre ces objectifs, des mesures et des actions sont mises en place au travers d'un plan d'action stratégique.

Sur le territoire de la commune de Mirepoix, le SRCE a identifié la trame bleue, constituée principalement par l'Hers et les nombreux ruisseaux qui correspondent à ses affluents. Tous les cours d'eaux linéiques sont marqués à préserver sur le territoire.

La trame verte, quant à elle, ne présente aucun corridor écologique sur le territoire communal. Une grande partie du territoire de Mirepoix présente des réservoirs de biodiversité boisés de plaines et ouvert de plaine. Ces deux éléments traduisent la trame verte du SRCE sur la commune de Mirepoix. Ils se situent sur la moitié du territoire au nord et aux alentours de la trame urbaine, d'ouest en est.

Plan national d'action

Un plan national d'action a été mis en place en faveur du Milan Royal. L'ensemble de la commune de Mirepoix est concerné par ce PNA, validé par le Ministère de la transition écologique et solidaire et la DREAL Grand Est. L'objectif est de permettre la consolidation des noyaux de populations existants et de retrouver une population viable à l'échelle de l'aire de répartition indiquée par l'atlas des oiseaux nicheurs de 1994. Lancé en 2018, le PNA est assuré jusqu'en 2027.

Espaces protégés

Le territoire communal comprend un espace protégé :

- « Condomine – Mirepoix. FR1504929 »

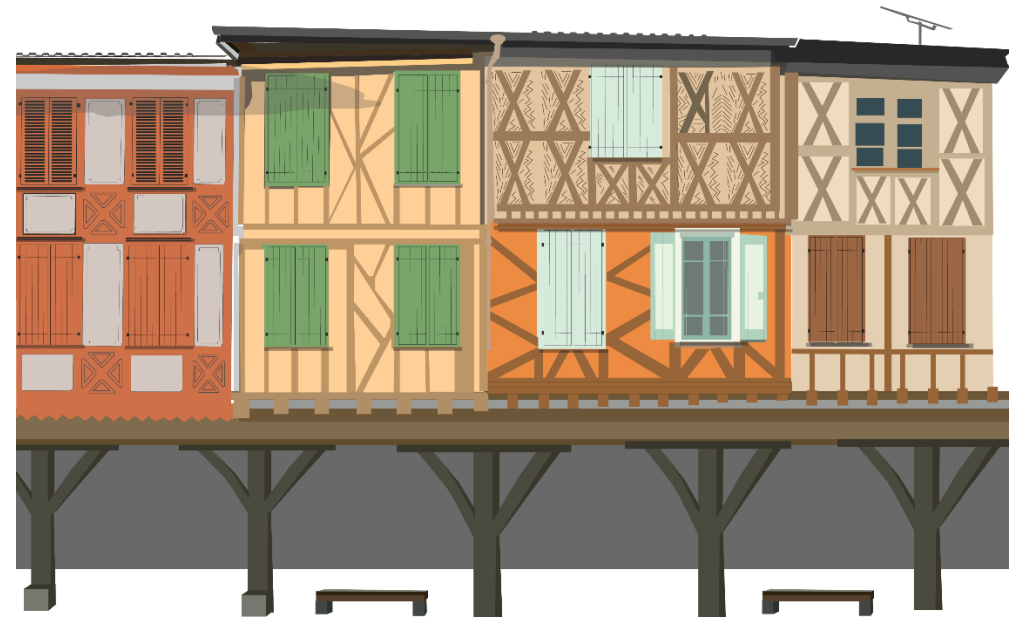
Afin de préserver un espace naturel remarquable et sa biodiversité, la commune de Mirepoix présente un espace à protéger d'un point de vue réglementaire, d'une superficie de 8,5 ha. Il s'agit d'un terrain acquis (ou assimilé) par un conservatoire d'espaces

naturels Le site nommé Condomine se localise à proximité de l'Hers, au nord de la trame urbaine de Mirepoix.

3. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

Ce patrimoine remarquable détient également une proximité avec Carcassonne et les châteaux cathares, ce qui lui confère une certaine attractivité touristique.

Par suite d'une inondation en 1289, Guy III De Lévis, ancien seigneur de Mirepoix, réorganise la ville et adopte le plan des bastides pour Mirepoix. La ville illustre alors un patrimoine du Moyen-Age avec ses couverts, ses pittoresques maisons à colombages et sa Maison des Consuls, l'ancienne demeure des magistrats.



Site inscrit

La commune de Mirepoix compte trois sites inscrits :

- **Fontaines des Cordeliers, ferme, pigeonniers et leurs abords** (1943)
- **Place des Couverts, couverts, mairie, évêché, église, maisons à colombages** (1944)

Le centre bourg de Mirepoix présente ainsi de nombreux passages couverts, dont un qui se nomme le grand couvert. Celui-ci abrite notamment la Maison des consuls édifié au XIIIème siècle, aujourd'hui réhabilité en hôtel de charme, faisant écho à l'époque de sa parution.

La pluralité de passages couverts illustre une particularité architecturale typiques des bastides du sud-ouest. Les couverts de Mirepoix sont les plus longs de France : la commune compte 140 m de passages couverts.

La place des couverts représente un site inscrit localisé au centre bourg de Mirepoix.

- **Abords du chêne vert sur la route de Pont de l'Hers** (1945)

La zone de projet La Marinade (objet A) se situe à proximité du site inscrit de la Place des Couverts, à environ 500 m.

Site classé

Et deux sites classés :

- **Chêne vert de la Route du Pont de l'Hers, dit de la Métairie du Pont, et croix de pierre sous l'arbre** (1945)
- **Ruines, bosquets et terrasse du château de Terride (MH classé), ainsi que leurs abords, ensemble comprenant les immeubles nus et bâtis** (1943)

Aucune des trois zones d'étude n'intègrent ou se situent à proximité d'un site classé.

Site patrimonial remarquable

Par un arrêté ministériel du 17 février 2022, la commune de Mirepoix fait l'objet d'un classement au titre du site patrimoine remarquable (SPR) de Mirepoix. Ce SPR a été instauré pour viser la conservation et la préservation du patrimoine de la ville de Mirepoix, patrimoine qui présente un intérêt public d'un point de vue paysager, historique et architectural. Ce SPR a été instauré aux vues de la densité et de la valeur d'ensemble du patrimoine de la commune de Mirepoix.

La zone de projet La Marinade se situe à proximité du SPR de Mirepoix, dans un rayon de 500 m.

Monuments historiques

Mirepoix compte de nombreux périmètres de protection au titre des monuments historiques d'une servitude de type AC1 :

- **Cathédrale Saint Maurice** (cadastre D818) ; classement par arrêté du 22 mars 1907,
- **Ancien évêché** (cadastre : D 1777) ; classement par arrêté du 02 juillet 1999, - **Porte d'Aval** (cadastre : D31) ; classement par arrêté du 28 avril 1930,
- **Maison des Consuls du XVème siècle** (cadastre : D609, 610) classement par décret du 31 mars 1915 et inscription par arrêté du 25 juin 1993,
- **Place du marché** : galeries couvertes (cadastre : D multiple) inscription par arrêté du 25 juin 1929
- **Ruines du château dit « de Terride »** (cadastre : B 1861) classement par liste de 1875,
- **Fontaine des Cordeliers** (cadastre : B 1903) inscription par arrêté du 28 novembre 1927.
- **Maison Binotto** inscrite le 07/08/2018

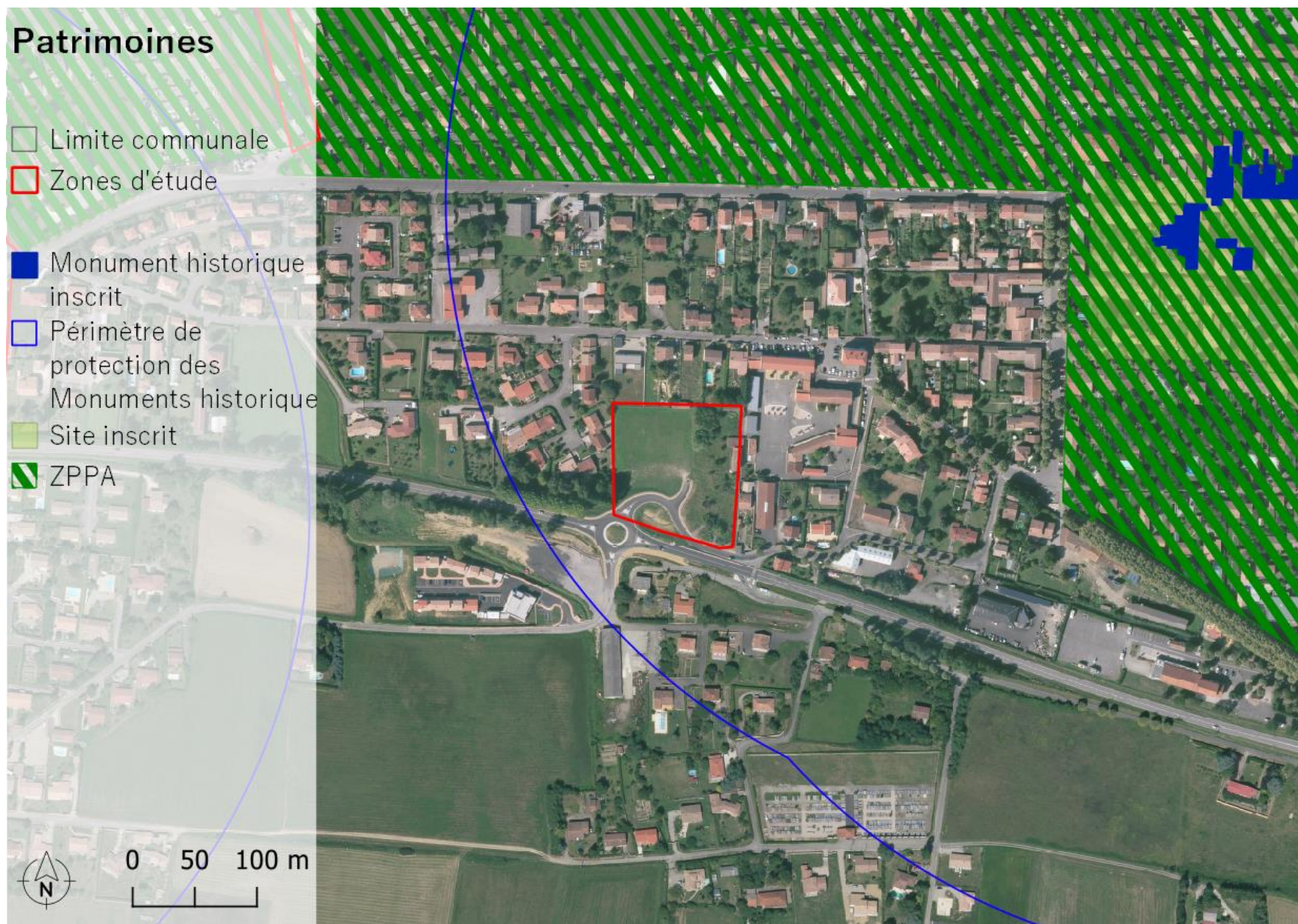
- **Maisons** (Amouroux, Andrieu, Baillus, Bauzil, Bédrède, Berteil, Bonnafous, Brustier, Carretier, Castignolles, Clerc, Cot, Dantoine, Darail, Daraux, Dauriac, Dedieu, Degeilh, Delcurron, Deumie, Dubié, D'Espéronnant, Génis, Jammes, Labadie, Labatut, Laborde, Laffite, Madron, Mario, Meric, Moncla, Murat, Nayrac, Pauton, Pelin, Peyrot, Pons, Porcher, Ribes, Rigaud, Ripoll, Robert, Salettes, Senié, Sibra, Sugur, Vergnes) de la Place du Maréchal-Leclerc (1929)

Mirepoix comprend un patrimoine historique et architectural avec 63 immeubles protégés au titre des monuments historiques.

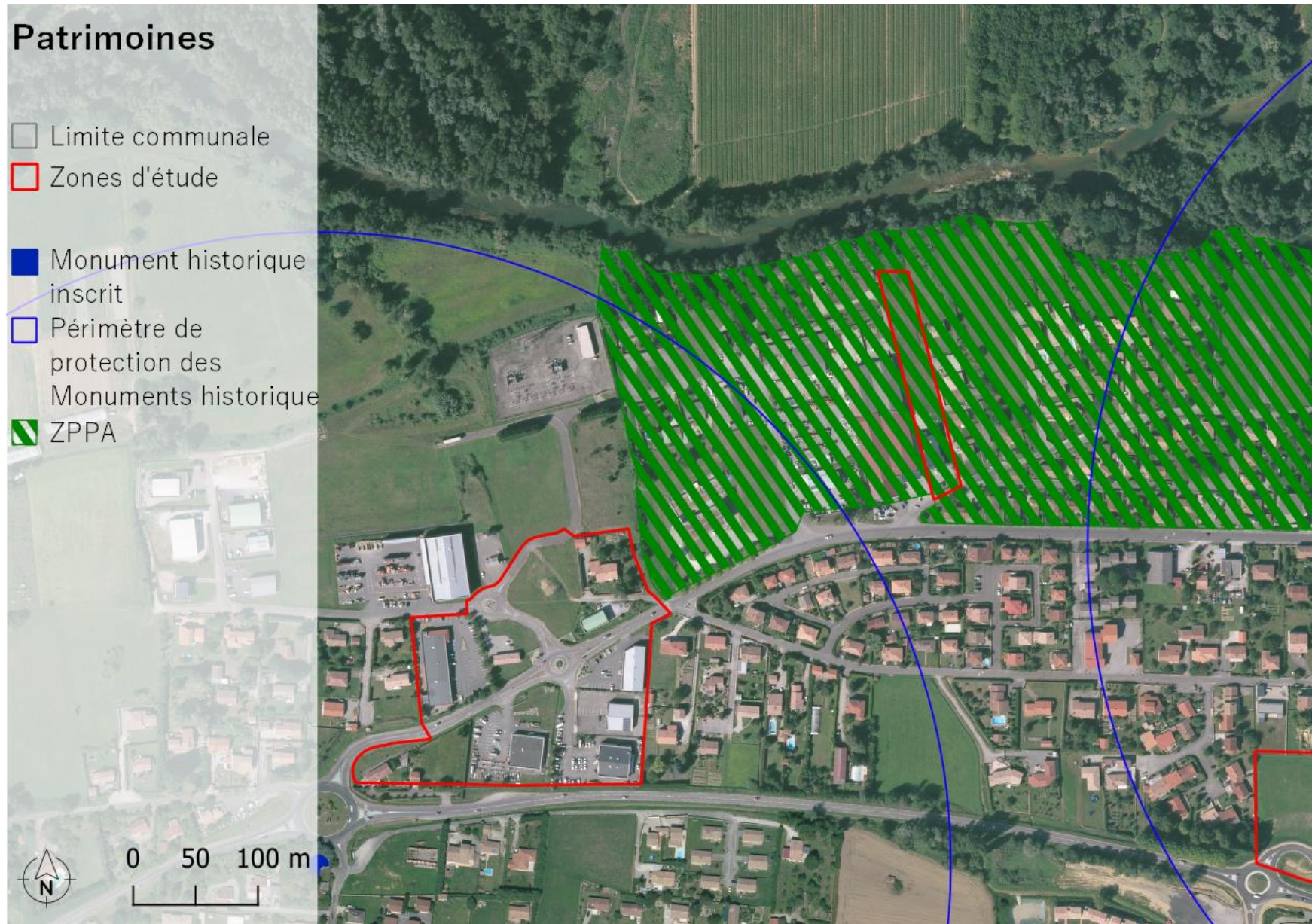
La zone La Marinade est concernée par les périmètres de tous les monuments historiques du centre-bourg (tous les monuments historiques cités à l'exception du Château de Terride, la Maison Binotto et la Fontaine des Cordeliers). La zone B de l'arbre économique intègre également un périmètre de protection d'un monument historique (la maison Binotto).

Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

Les zones d'étude se situent à proximité d'une ZPPA (zone de présomption de prescriptions archéologiques), identifiée au centre historique de Mirepoix. Une zone d'étude (Objet n° B bis) de la zone de l'arbre blanc intègre le périmètre de la zone 2 de la ZPPA (Zone B : Occupations protohistorique, antique, médiéval).



Périmètre du site de l'Objet A



Site des zones de l'Objet B et de l'Objet B bis

E. MILIEU HUMAIN

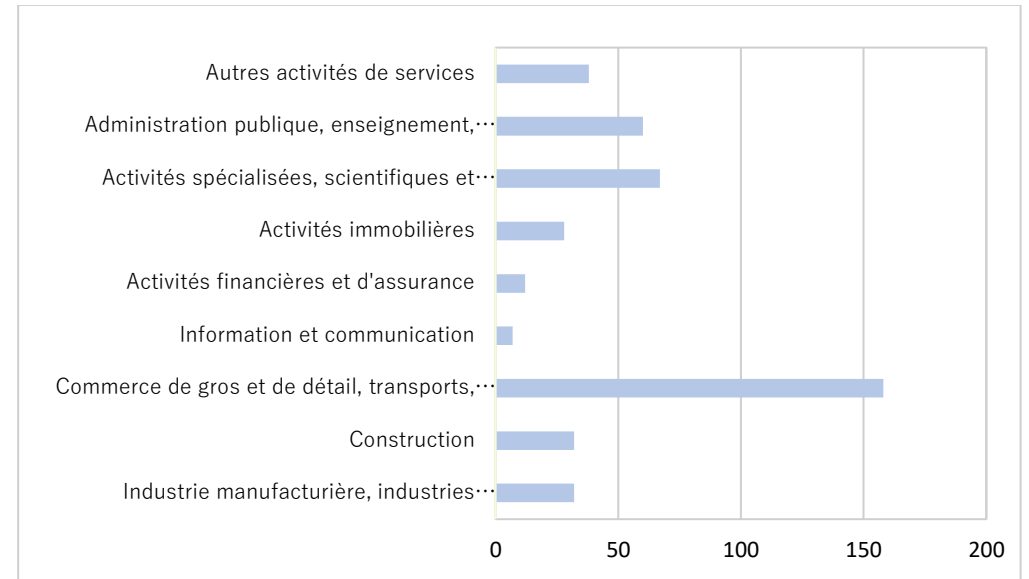
1. USAGE ET OCCUPATION DU SOL

La première urbanisation de la commune s'est installée sur la rive gauche de l'Hers. Par la suite, la population s'est installée dans les hauteurs. La ville s'est organisée à proximité du château féodal au XI -ème siècle qui se situe quant à lui sur la rive droite de l'Hers. La commune de Mirepoix est majoritairement constituée de terres à vocations agricoles et d'espaces boisés, notamment utiles pour la sylviculture. Elle fait partie de la petite région agricole nommée « Coteaux de l'Ariège ». Les zones urbanisées qui concentrent les espaces à usage résidentiel et les secteurs de production secondaire et tertiaire sont éparpillées sur l'ensemble du territoire avec une concentration prédominante au sud du territoire, correspondant au centre-bourg de Mirepoix.

2. ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune de Mirepoix appartient au bassin de vie de Mirepoix et à la zone d'emploi de Foix-Pamiers. Le bassin de vie de Mirepoix compte 44 collectivités et la zone d'emploi de Foix-Pamiers comptabilise 270 communes.

L'activité économique de la commune de Mirepoix est peu développée avec un total de 434 établissements au 31 décembre 2020. En effet, les types d'établissements les plus représentés concernent le « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » (36,4 %), ainsi que « les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs de soutien » (15,4%) suivi par « l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale » (13,8%).

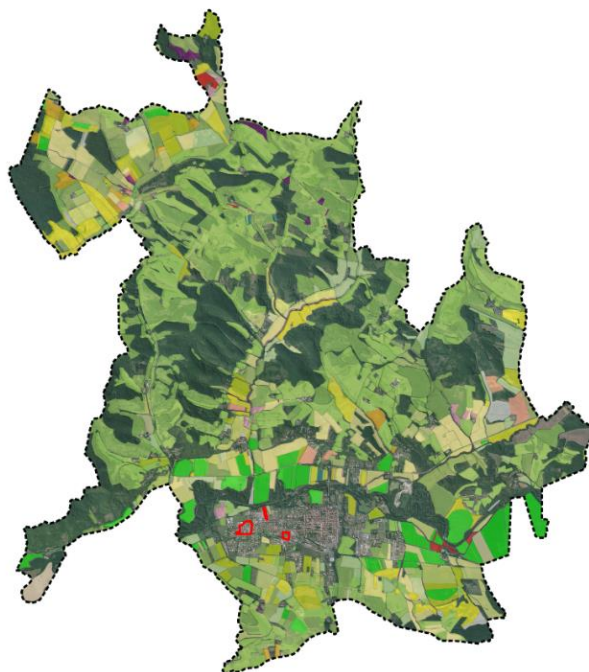


Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

3. ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole sur la commune de Mirepoix est diversifiée. Néanmoins, selon le registre parcellaire graphique de 2020, les cultures exploitées sont principalement des cultures de maïs, de blé tendre d'hiver et d'avoine, notamment localisées sur les parcelles agricoles au sud de la commune, autour du centre-bourg. Une grande partie des parcelles au nord se caractérisent par des espaces de prairie permanente.

Contexte agricole sur la commune



4. ACTIVITES DE LOISIRS

Au regard des qualités paysagères et naturelles, la commune de Mirepoix possède un fort potentiel touristique. Par ailleurs, quatre hôtels sont recensés sur le territoire communal qui permettent de mettre à disposition un total de 89 chambres. Un terrain de camping est également identifié à Mirepoix avec une capacité de 64 emplacements. Ainsi, la commune fait preuve d'une dynamique économique et touristique permettant dans un même temps de favoriser une sensibilisation et une valorisation du patrimoine paysager et naturel de la commune.

5. TRAME URBAINE ET TRAME VIAIRE

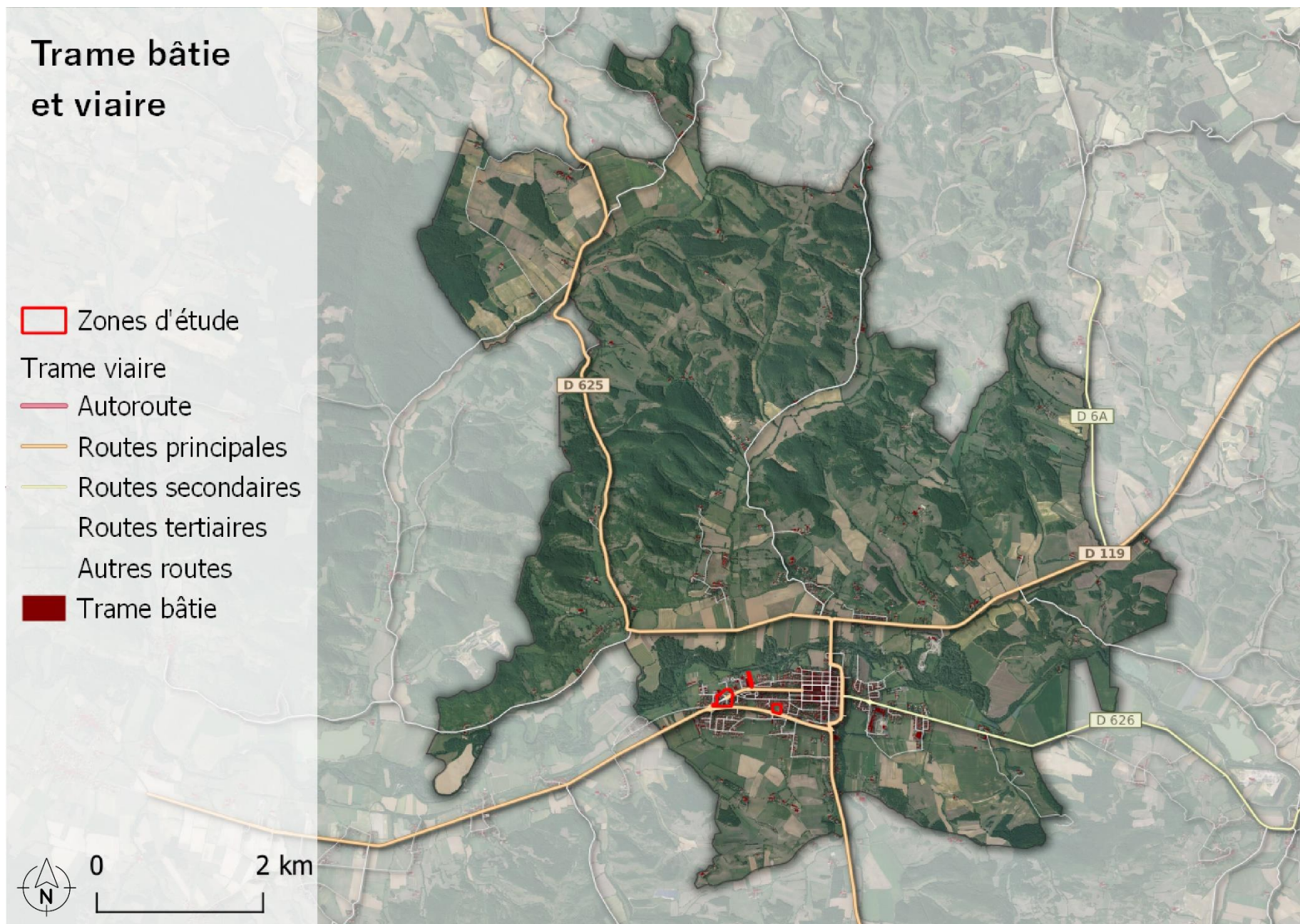
Plusieurs axes structurent le réseau viaire sur le territoire de Mirepoix. Il est possible de repérer trois axes structurants et traversants la commune d'ouest en est, identifiés par :

- La D119, la route de Carcassonne, qui passe par le centre bourg et découpe le territoire du sud-ouest au nord-est ;
- La 625, la route de Villefranche, qui longe le nord du centre bourg pour rejoindre la D119 ;
- La D626, la route de Limoux, qui permet de traverser le centre bourg et de rejoindre Roumengoux à l'est.

La trame bâtie principale, quant à elle, se situe à proximité de ces départementales, au sud du territoire de Mirepoix. Cependant, la commune est en majeure partie dépourvue d'urbanisation. Effectivement, les espaces agricoles et forestiers sont les principaux composants du territoire. Les deux autres axes quadrillent le territoire du nord au sud, identifiés par :

- La D625 qui découpe verticalement l'ouest du territoire
- La D106 qui traverse le centre de la commune

Des voies de desserte secondaires permettent un maillage efficient du réseau viaire pour donner accès au territoire plus rural de la commune bien que le nord et notamment le nord-est se voit moins bien desservi que le reste du territoire de Mirepoix. La structuration de la trame urbaine de Mirepoix s'est ainsi développée en longeant le réseau viaire, notamment d'ouest en est, au sud du territoire où s'est progressivement constitué le centre bourg de la commune. Ce dernier présente donc un tracé linéaire. Par ailleurs, Mirepoix présente également une dispersion de son urbanisation, également situé à proximité du réseau viaire.



3. MISE A JOUR DU CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

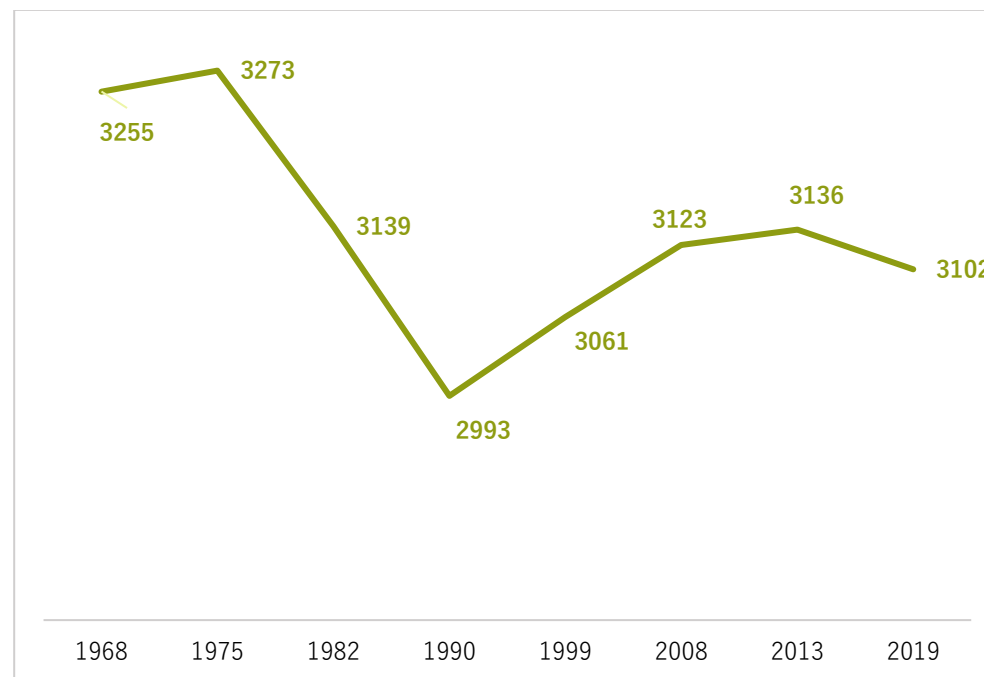
A. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

1. EVOLUTION DE LA POPULATION GLOBALE

L'évolution de la population de la commune de Mirepoix est fluctuante, Dès 1975, la population chute brutalement passant de 3275 habitants à 2993. Entre 1990 et 2013, la population est en constante augmentation mais connaît une perte de dynamisme entre 2013 et 2019 passant de 3136 habitants à 3102.

En prenant en compte la période de 2008 à 2018, il est donc possible de constater un taux de croissance annuel moyen négatif. En effet, la commune connaît un léger phénomène de décroissance continu avec un taux de croissance annuel de -0,0002 %.

Le taux de croissance annuel entre 1968 et 2019 correspond à -0,9 %. Ces chiffres montrent que malgré une perte plus importante d'habitants depuis 1968, la commune regagne en dynamisme et a tendance à tendre vers une fluctuation plus constante de sa population.

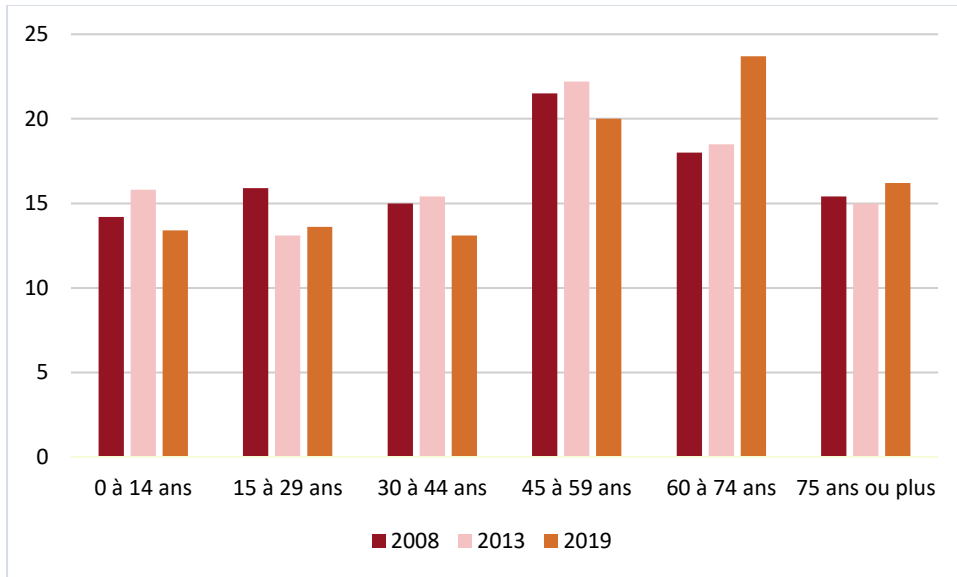


Évolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2019 sur la commune de Mirepoix (INSEE)

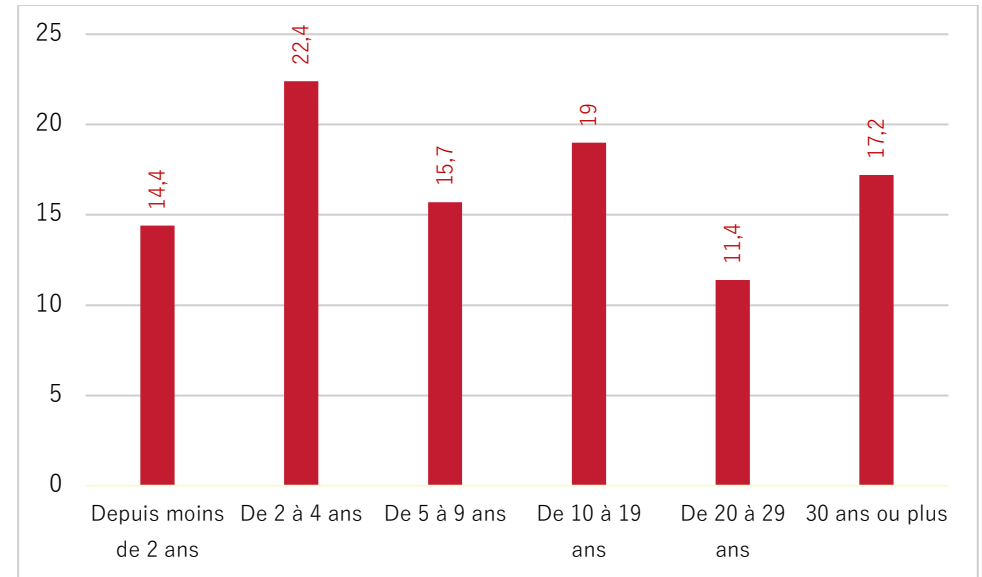
2. EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE

La décroissance de la commune de Mirepoix peut s'expliquer plus finement en observant l'évolution de la population par tranche d'âge. En effet, entre 2008 et 2019, le vieillissement de la population n'a cessé de s'accroître. Plus particulièrement, la tranche d'âge relative aux personnes âgées de 60 à 74 ans a connu une forte augmentation. A contrario, entre 2013 et 2018, la population âgée entre 0 et 44 ans n'a cessé de diminuer.

En conclusion, ces éléments permettent de démontrer qu'il n'y a pas de renouvellement de la population sur le territoire depuis dix ans.



Évolution du nombre d'habitants par tranche d'âge en % en 2008, 2013, 2019 (INSEE, RP2008, RP2013, RP2019)



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019 (INSEE, RP2019)

3. ANCIENNETE DES MENAGES

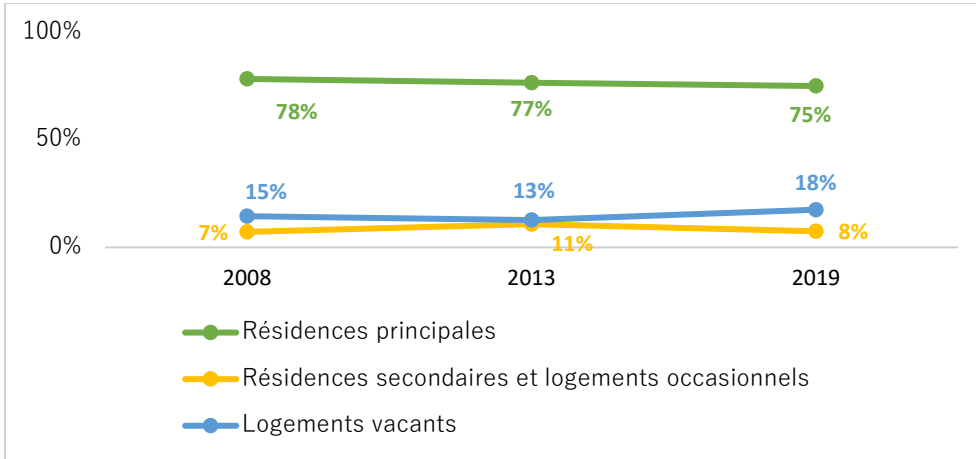
Le vieillissement de la population se traduit également par l'ancienneté des ménages présents sur la commune de Mirepoix. De fait, 47,6% des ménages ont emménagé il y a plus de 10 ans sur le territoire communal. Néanmoins, 52,5 % ont donc emménagé il y a moins de 10 ans dont 36,8 % il y a moins de 4 ans. Ainsi, la commune marque un regain de dynamisme à travers une certaine attractivité.

B. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

1. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT

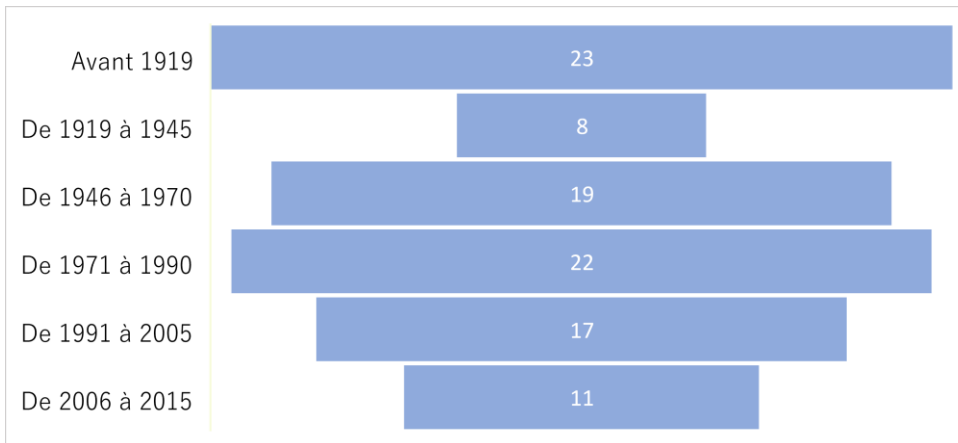
Le parc logement est majoritairement représenté par des résidences principales (75% en 2019). Le nombre de résidences principales entre 2008 et 2019 connaît par ailleurs une légère hausse passant de 1465 résidences principales à 1551.

Il est aussi possible de constater une augmentation du nombre de résidences secondaires et une forte augmentation de la vacance des logements entre 2013 et 2018 (+ 90 logements vacants).



Catégories et types de logements (INSEE, RP2008, RP2013, RP2019)

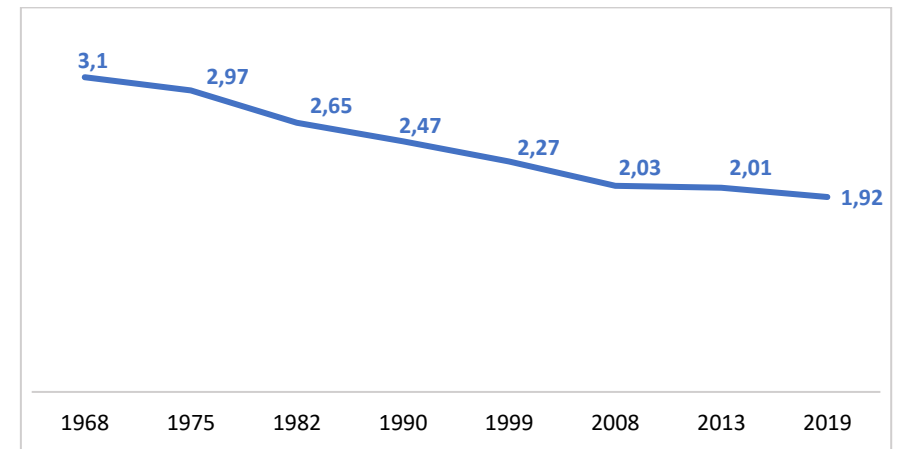
La majorité des résidences principales ont été construites avant 1990 avec 72,5% des constructions. Ainsi, entre 1991 et 2015, la construction des résidences principales représente 27,7%. Les constructions ont tendance à diminuer passant de 248 nouvelles constructions entre 1991 et 2005 à 167 nouvelles constructions de résidences principales entre 2006 et 2015.



Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement (INSEE, RP2019)

2. ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Depuis 1968, la taille des ménages de Mirepoix a continuellement diminué. Ainsi, en 2019, la taille des ménages présente une moyenne de 1,92 personne. Ces données mettent en relief le vieillissement de la population, ainsi qu'une diminution de la part des couples avec enfants. Cependant, ce phénomène n'est pas propre à la commune de Mirepoix. La diminution de la taille des ménages est un phénomène d'envergure nationale.



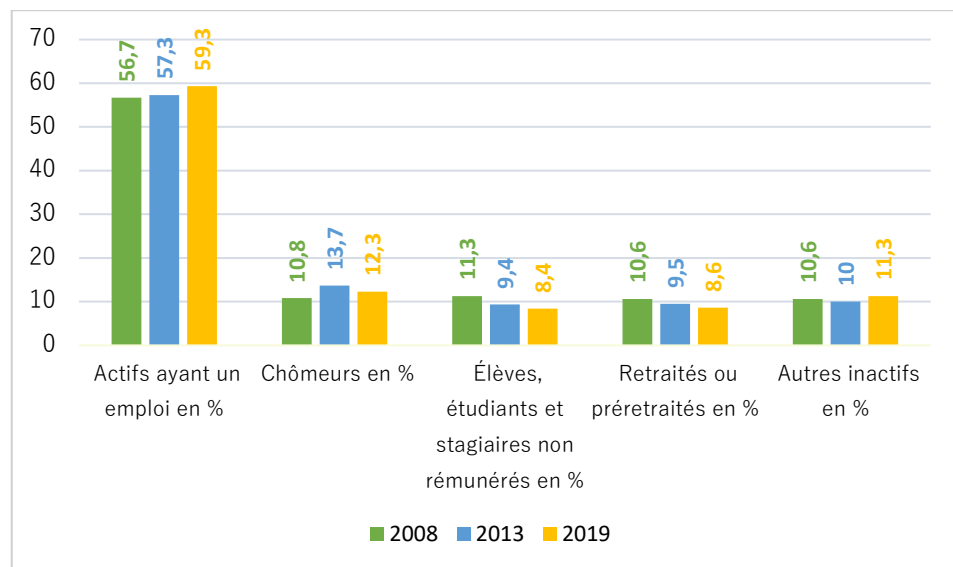
Evolution de la taille des ménages depuis 1968 (INSEE, RP2019)

C. ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1. REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

La majorité de la population de Mirepoix âgée entre 15 et 64 ans est représentée par une population active (71,6 %).

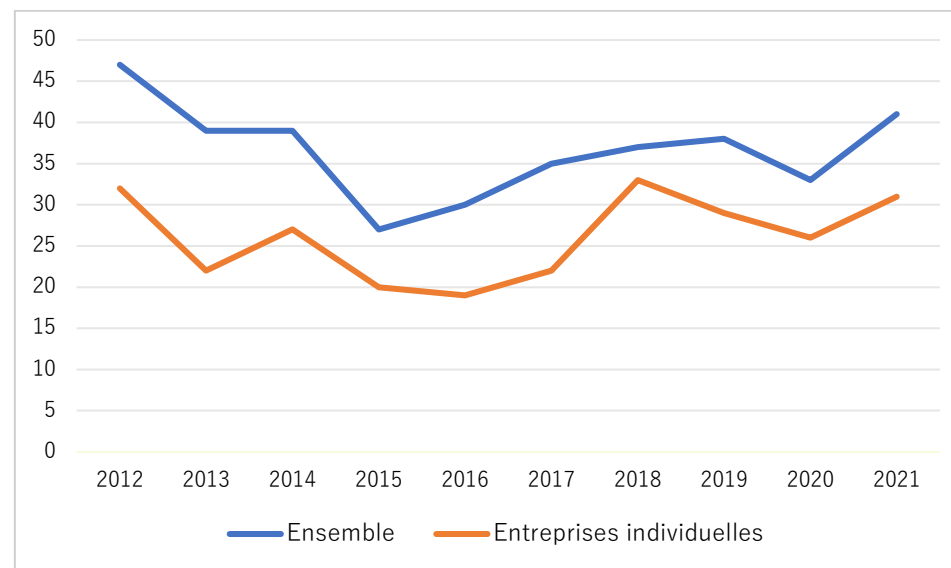
Sur le total de la population entre 15 et 64 ans, le pourcentage des actifs ayant un emploi est relativement constant. Néanmoins, il est possible d'observer une baisse du nombre de personne au chômage, passant de 13,7 % en 2013 à 12,3 % en 2019. Concernant la population inactive, celle-ci a tendance à être constante mais une diminution est à noter entre 2010 et 2019 passant de 10,6% à 8,6%. De manière globale sur le territoire, le nombre d'actifs reste cependant plus important que la part des inactifs sur les trois années de références.



Population de 15 à 64 ans par type d'activité (INSEE, RP2008, RP2013, RP2019)

2. ÉVOLUTION DES CREATIONS D'ENTREPRISES

La création d'entreprise au sein du territoire de Mirepoix est fluctuante. Néanmoins, deux périodes sont caractérisées par une forte perte de dynamique dans la création d'entreprises : entre 2014 et 2015 passant de 39 entreprises créées à 27 et entre 2019 et 2020 passant de 38 à 33 entreprises créées. A l'inverse, des périodes de regain des créations sont notables notamment entre 2015 et 2018. De plus, depuis 2020, le nombre d'entreprises créé est en hausse constante jusqu'à atteindre 41 pour l'année 2021.



Evolution des créations d'entreprises depuis 2012 (INSEE, RP2021)

4. LES ESPACES CONCERNES PAR LA MODIFICATION

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Mirepoix intervient sur deux objets liés à des projets en gestation ou engagés lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

La volonté de les faire aboutir reste d'actualité.

Aussi, on constate aujourd'hui une erreur matérielle de zonage qu'il convient de modifier afin de permettre l'aboutissement d'un projet économique créateur d'emploi donc bénéfique au développement de notre territoire. Ce projet, concerté avec la Chambre de Commerce et de l'Industrie, participe à la dynamique commerciale locale.

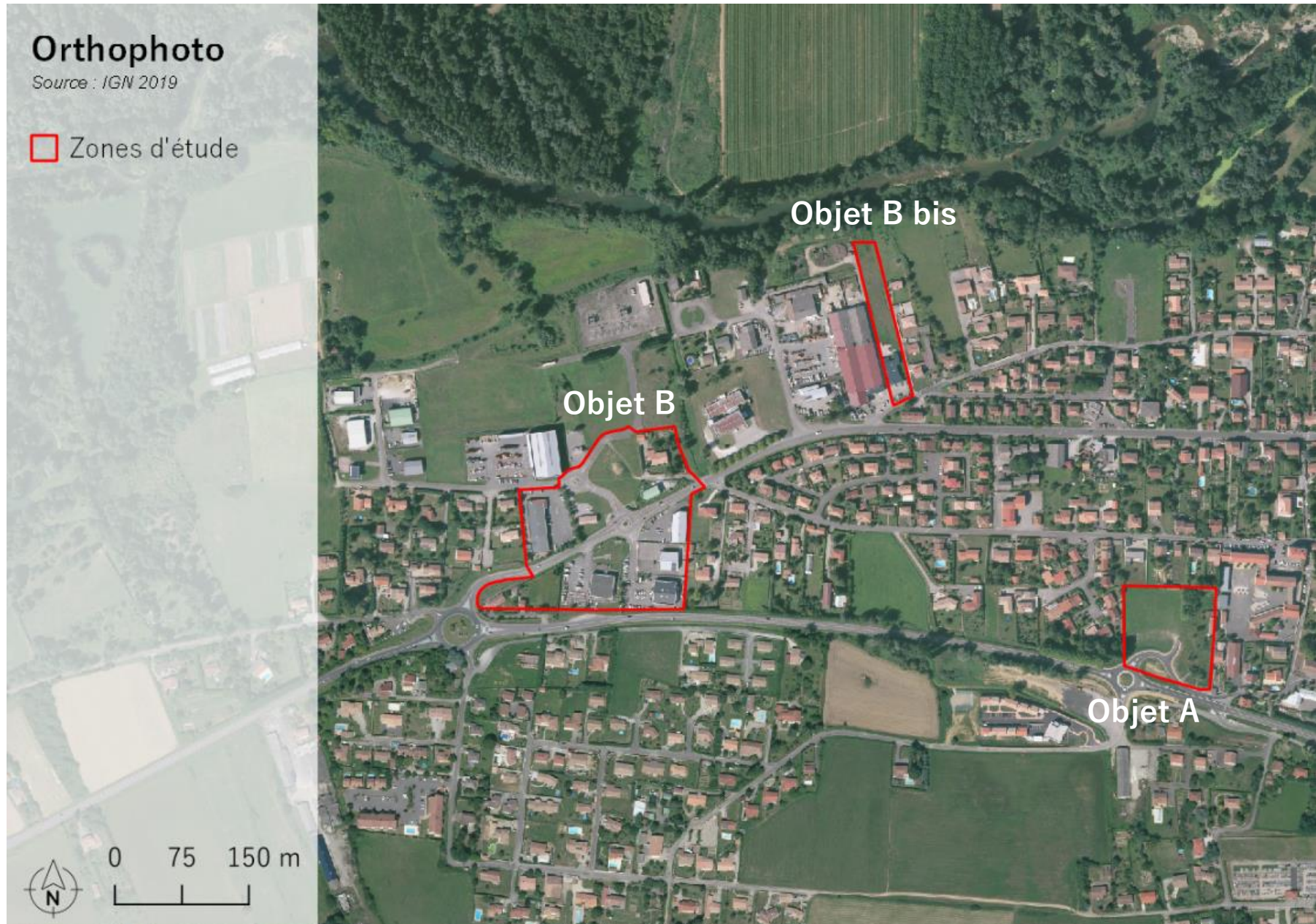
Objet A : Rectifier une erreur matérielle constatée sur le secteur La Marinade, à proximité de l'école Jean Jaurès, un PC ayant été accordé en avril 2020.

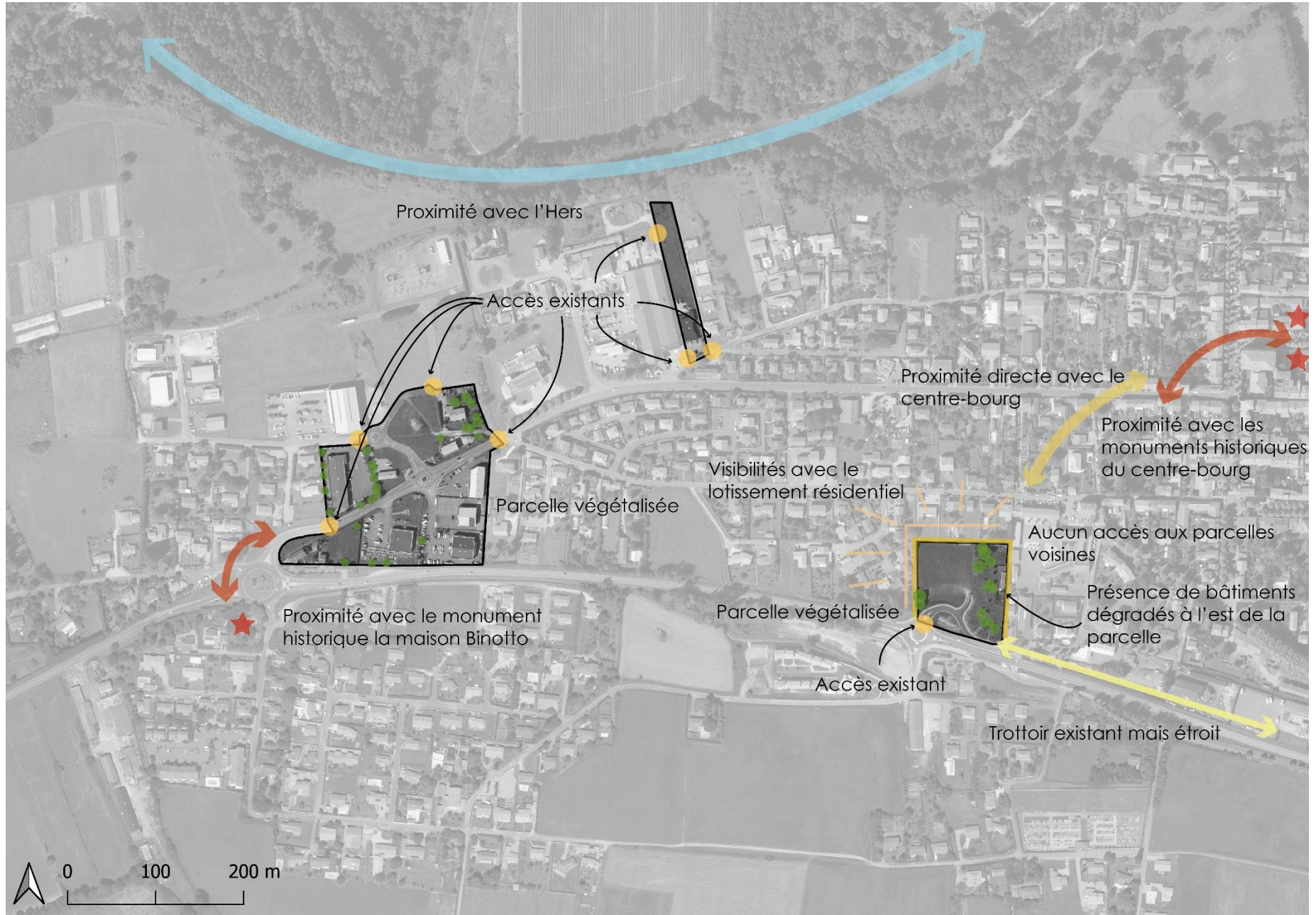
Objet B : Faire évoluer le cadre réglementaire de la zone d'activité de l'Arbre Blanc pour anticiper le départ d'une activité commerciale et conforter la stratégie économique du territoire, en permettant l'accueil de nouvelles activités et en préservant le tissu commercial du centre-ville de Mirepoix.

Il convient donc de modifier le PLUi pour rectifier l'erreur matérielle et le départ de l'activité commerciale entraîne la nécessité de modifier le cadre réglementaire de la zone d'activité.

Par ailleurs, sur le secteur de la Marinade, un emplacement réservé a été positionné pour agrandir l'école Jean Jaurès. Ce projet n'est plus d'actualité, les effectifs de l'école étant stable et la nécessité de son agrandissement n'étant plus présente à court ou long terme. L'emplacement réservé n'est plus à maintenir. Une servitude de passage est néanmoins nécessaire de façon ponctuelle pour accéder à la chaufferie.

Sur le secteur de l'Arbre Blanc, une parcelle et une construction sont coupées entre deux zonages (UB et UX1). La présente modification est également l'occasion de régulariser cette situation (**objet B bis**).





A. OBJET A : PRENDRE EN COMPTE UN PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LE SECTEUR DE LA MARINADE, OUBLIE SUITE A UNE ERREUR MATERIELLE

1. OBJECTIF

Le projet consiste à régulariser une erreur matérielle, oubli de la traduction réglementaire d'un permis accordé, lié au déplacement de l'entreprise Aldi pour qu'elle s'implante à proximité du centre bourg et propose ce type de commerce. L'objectif est d'intégrer un bâti à vocation commerciale et un bâti à vocation de bureaux au centre de Mirepoix. Localisé dans le quartier de La MarinaDE et à proximité de l'école maternelle et primaire Jean-Jaurès, le projet viendra s'intégrer de façon qualitative, en harmonie avec l'environnement à proximité.

L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune.

Proche du centre bourg, ce secteur répond à un objectif du PADD : « soutenir l'offre commerciale actuelle, notamment en centre-bourg, encadrer et structurer son développement sur les polarités les plus dynamiques ». Elle répond également à l'erreur matérielle concernant l'oubli d'un permis de construire lors de l'approbation du PLUi du Pays de Mirepoix. Celui-ci avait été déposé et accepté pour l'implantation d'activités économiques, dont commerciales mais la zone était inscrite en zone UB.

L'objectif est donc de proposer un commerce alimentaire à proximité du centre bourg.

Le secteur correspond, dans le zonage avant modification, à une zone UB. La modification simplifiée du PLUi prévoit un changement de zone vers une zone UX1.

2. LE SITE CONCERNE : LA MARINADE

Il s'agit actuellement d'un terrain de pleine terre qui comprend quelques bâtis en mauvais état (ruines) à l'est de la parcelle.

Le périmètre recouvre une surface totale de 10 102 m², soit environ 1 ha et concerne les parcelles 000 E 656, 2276, 2278, 654, 2280, 2281 et 651.



Vue sur le site depuis la contre-allée



Vue sur l'accès depuis le site

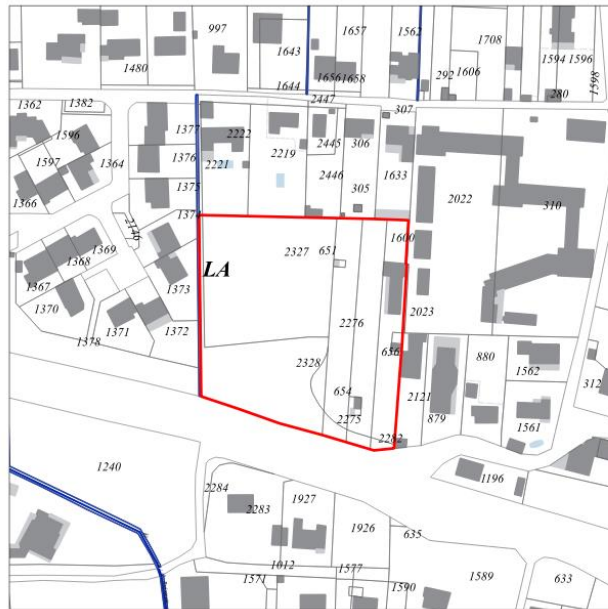


Vue sur les maisons individuelles à l'ouest



Vue sur une construction en mauvais état côté école

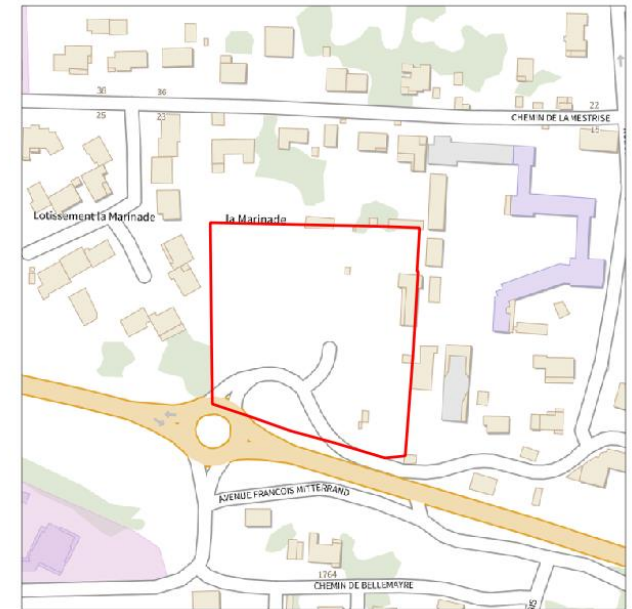
Extrait cadastre 2022



Extrait Orthophoto 2019



Extrait IGN



3. LE PROJET

Le site comprend des enjeux à prendre en compte dans l'OAP, afin de mieux répondre aux problématiques. Le projet doit ainsi permettre le déplacement du Aldi et accueillir une nouvelle offre en bureaux.

Un des enjeux réside également dans la limitation des espaces imperméables afin de favoriser des revêtements perméables ou semi-perméables. Par ailleurs, situé à proximité de nombreux monuments historiques du centre-bourg de Mirepoix, l'OAP devra respecter des prescriptions patrimoniales afin d'intégrer le périmètre de protection de ces monuments.

Enfin, l'implantation des constructions représente aussi un invariant qui devra s'inscrire en cohérence avec l'existant et veiller à assurer une intégration paysagère de manière à assurer la transition avec les espaces résidentiels existants. Tous ces éléments doivent permettre la mise en condition d'un projet qualitatif.

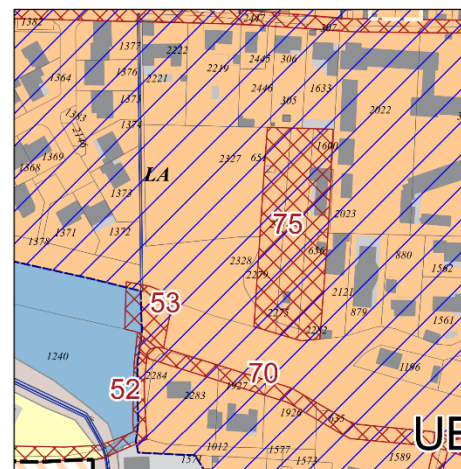
4. IMPACT SUR LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLUi DE LA CCPM

► Modification du règlement graphique

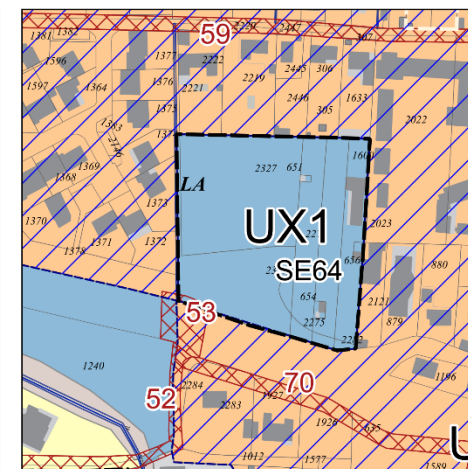
Actuellement, l'espace englobé par le périmètre du projet est localisé en zone urbaine récente (zone UB). De fait, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique afin que le périmètre du site ciblé intègre une zone qui autorise un tel projet.

Par ailleurs, la prescription limitant l'implantation d'activités est supprimée sur les parcelles concernées, ainsi que l'ER n° 75 lié à l'extension de l'équipement scolaire.

Extrait du PLUi en vigueur



Extrait de la modification



► Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée sur le site de la Marina, sur l'emprise de la nouvelle zone UX1. Cette OAP a pour objectif d'encadrer l'urbanisation de ces parcelles d'une superficie d'environ 1 hectare, et de veiller à l'aménagement qualitatif du site, en veillant à ce que les invariants cités ci-dessus soit respectés.

Trame viaire

L'OAP est bordée au sud par la D119, la route de Pamiers. Celle-ci traverse le centre bourg de Mirepoix et permet d'accéder au site de projet.

La contre-allée existante sur la parcelle sera conservée, permettant de rejoindre la D119 (entrée et sortie), aucun autre accès ne pourra être créé.

Par ailleurs, l'aménagement du site doit prévoir un accès à l'est pour permettre de desservir la chaufferie du groupe scolaire, comme représenté schématiquement ci-dessous.

Un cheminement doux sera aménagé en parallèle de la contre-allée, afin de profiter de la proximité du site avec le centre-bourg et impulser la pratique des mobilités douces.

Stationnement

Des espaces de stationnements perméables ou semi perméables sont à prévoir dans l'aménagement avec des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Les espaces de stationnement sont à prévoir, au centre et au nord-ouest de la parcelle, afin de créer un recul d'implantation du bâti au regard des maisons d'habitations du lotissement localisé au nord-ouest.

Traitement urbain

Le bâtiment à vocation commerciale sera placé au nord-est du périmètre de l'OAP tandis que les constructions à vocation de bureaux seront implantées au sud-est de la parcelle.

L'implantation des bâtiments devra veiller à respecter un recul entre le lotissement d'habitations au nord-ouest et les constructions à créer.

Végétalisation de la parcelle

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux afin d'assurer des bandes tampon entre les futurs bâtiments et la zone d'habitations à l'ouest et au nord. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances, ainsi que les conflits d'usage.

Un minimum de 13 arbres à planter est exigé dans la végétalisation de l'OAP. De plus, l'aménagement de la parcelle intégrera une végétalisation afin d'assurer l'insertion paysagère du site.



B.OBJET B : NECESSITE DE METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE SUR LA ZONE D'ACTIVITE DE L'ARBRE BLANC

1. OBJECTIF

L'enjeu de l'objet B de la modification du PLUi réside dans la mise en place d'une stratégie économique à l'échelle de la commune de Mirepoix. Cet enjeu se justifie au regard du départ d'Aldi afin d'encadrer les typologies de commerce qui pourront s'implanter sur la zone de l'Arbre blanc. Le porteur de projet du Aldi prévoit la revente de sa parcelle et s'engage également à dicter des conditions pour de potentiels futurs projets.

2. LE SITE CONCERNE : LA ZONE DE L'ARBRE BLANC

La carte ci-après illustre la diversité d'activités implantées dans la zone économique de l'Arbre Blanc, située sur la commune de Mirepoix à proximité de la D119. La zone est localisée à l'ouest de la trame urbaine, à proximité du centre-bourg de la commune. Elle est bordée au sud-est par des habitations résidentielles et au nord par des zones agricoles et naturelles.

Les zones UX1 et UX2 sont spatialisées comme indiqué sur la carte ci-contre. Selon le règlement écrit, la zone UX1 est décrite comme « un secteur correspondant à des espaces

à vocation majoritairement commerciales ». La zone UX2 correspond quant à elle à « un secteur correspondant à des espaces à vocation majoritairement industrielles ». Pour finir, la zone UX représente « des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques ».

De cette manière, la zone UX1 de l'Arbre Blanc comprend la quasi-totalité des commerces du secteur, à l'exception d'une station de lavage auto et d'une agence immobilière, implantée en UX2. Cependant, la vocation commerciale n'est pas la seule présente. En effet, la zone de l'Arbre Blanc présente une pluralité de type d'activités avec des entreprises de BTP, des garages et concessionnaires, des commerces (décoration, loisirs ...) et des activités libérales (architecte, kinésithérapeute, vétérinaire).

La zone UX2 est aujourd'hui en grande partie non bâtie mais est concernée par deux permis de construire (Légumier et Saint-Martin).

Cette diversité d'entreprises s'inscrit sur une surface d'environ 129 000 m² et démontre un manque de cohérence d'ensemble. Salle de sport, garage suivi d'un bâtiment BTP à côté d'un commerce ponctuent cette zone économique, sans harmonie ni stratégie économique.

La définition d'une stratégie à court terme est nécessaire en raison du départ prochain du commerce alimentaire « Aldi », dont la surface de plancher de 700m² va représenter une friche importante. En effet, les collectivités se fixent comme objectif majeur la préservation du tissu commercial du centre-ville et souhaitent qu'une stratégie d'ensemble soit déployée, questionnant le cadre réglementaire sur la zone de l'Arbre Blanc. A terme, une requalification de la zone de l'Arbre Blanc sera lancée (étude foncière, enquête auprès des entreprises...), en lien avec les partenaires, dont la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Typologie des activités dans la zone de l'Arbre Blanc à Mirepoix

I. Répartition des zones

■ Zone UX1

■ Zone UX2

II. Typologies des activités commerciales

■ Activités de BTP

■ Activités libérales

■ Activités de loisirs

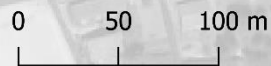
■ Activités de services

■ Garages et concessionnaires

■ Autres activités commerciales

▨ Projet de déplacement

■ Habitations

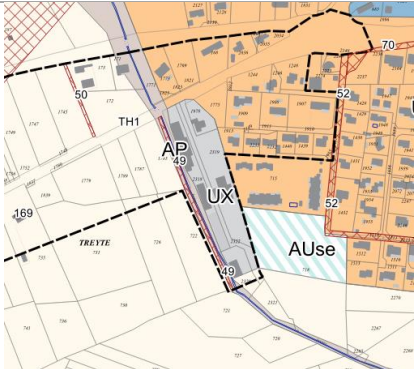
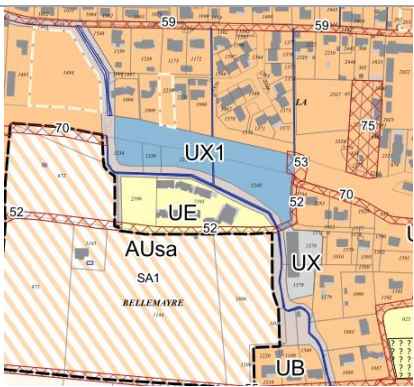


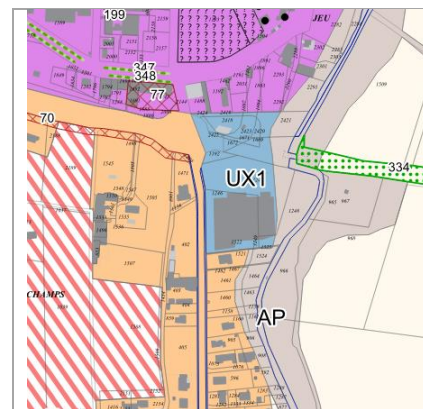
Les commerces de la zone économique de l'arbre blanc à Mirepoix



3. AUTRES SECTEURS DEDIES A L'IMPLANTATION D'ACTIVITES A MIREPOIX

La commune de Mirepoix compte par ailleurs deux autres zones UX1 et deux zones UX. Les quatre zones UX1 de la communauté de communes du pays de Mirepoix se localisent sur la commune de Mirepoix.

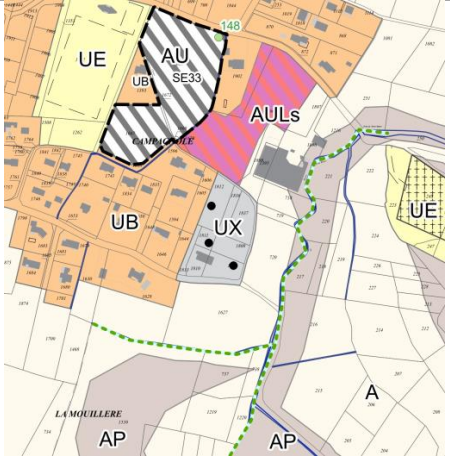
Extrait du règlement graphique du PLUi	Descriptif de la zone
	<p>Cette zone UX se situe au sud de la zone de l'Arbre Blanc, sur la D119 et accueille un fournisseur de matériel agricole (SASAMTP Cavaillez). La surface totale de cette zone correspond à environ 12 800 m² soit presque 1,3 ha. Une grande partie de cet espace est actuellement occupée.</p>
	<p>La commune de Mirepoix comprend également une autre zone UX1 à proximité de l'Arbre Blanc, entre la D119 et la gendarmerie. La surface de la zone UX1 correspond à environ 9 500 m² soit 0,9 ha et est actuellement inoccupée. Cet espace était au départ l'espace de destination du déplacement de Aldi. Cette zone borde le nord d'un atelier de carrosserie automobile implanté en zone UX du PLUi, d'une surface d'environ 3000 m² soit 0,3 ha.</p>



Une troisième zone UX1 se situe en périphérie du centre bourg de Mirepoix et accueille un supermarché Super-U, une station-service et un point de vente de pizza. La surface totale de la zone correspond à environ 15 800 m² soit environ 1,6 ha, elle est totalement occupée.

4. AUTRES SECTEURS DEDIES A L'IMPLANTATION D'ACTIVITES A L'ECHELLE DE LA CCPM, HORS MIREPOIX

Par ailleurs, une zone UX2 et cinq zones UX se localisent sur le reste du territoire intercommunal. La situation géographique de ces zones est importante à mettre en exergue dans le cadre d'une modification du règlement écrit.

Extrait du règlement graphique du PLUi	Descriptif de la zone
	<p>La commune de Lérans, localisée au sud de la communauté de communes du pays de Mirepoix, comprend une zone UX à l'est de sa trame urbaine. Une société à responsabilité limitée (SARL) nommée FOUET Fabrique d'engrais organique s'inscrit sur cette zone. La surface totale de cet espace est d'environ 7900 m² soit presque 0,8 ha.</p>
	<p>La commune de Tourtrol comprend une zone UX2 sur laquelle est implantée une coopérative agricole nommée Arterris. La surface de la zone correspond à environ 20 800m² soit 2 ha. Celle-ci est en grande majorité bâtie.</p> <p>La commune de Tourtrol compte également une zone UX où sont inscrits un négociant en bois (Ariège Palette Environnement) et un atelier de</p>

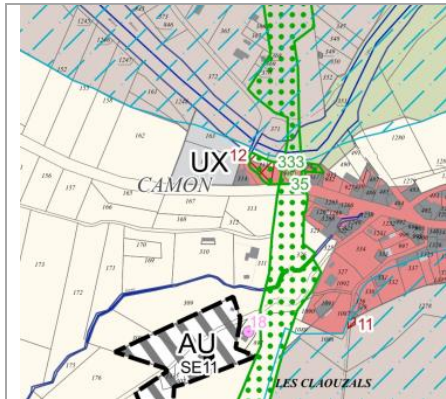


réparation pour motos (Paddock Moto Services). La zone UX a été découpé en plusieurs lots qui sont disponibles. Il s'agit de la zone d'activités du Rada, à destination d'activités artisanales et industrielles. La surface totale de cet espace à vocation d'activité économique est d'environ 140 000 m² soit environ 14 ha.

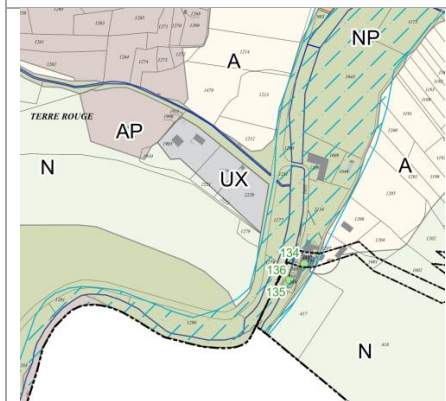


Une zone UX se localise aussi au sud de la commune de La Bastide-de-Bousignac. Celle-ci comprend un commerce de gros (commerces interentreprises) de fournitures et d'équipements industriels divers. Il s'agit d'un établissement secondaire de l'entreprise Actis. Cette zone UX comprend également un magasin de matériel de motoculture (Boudlet SARL), un magasin de matériaux de construction (SAS Solution), un second commerce de gros (SARL integraso) et un fabricant de meubles (Hijosa et Fils). Cet espace, d'une surface d'environ 143 000 m² soit 14 ha, est en très grande majorité bâti.

Une orientation d'aménagement et de programmation se localise au nord de la zone économique.



La commune de Camon comporte une zone UX. Cet espace est actuellement inoccupé et comprend une surface d'environ 2900 m². Celle-ci s'implante à proximité d'une zone à urbaniser, d'espaces agricoles et d'une zone urbaine ancienne.



La commune de La Bastide-Sur-l'Hers compte elle aussi une zone UX. Cette zone semble dépourvue d'activité économique. La surface totale de la zone correspond à environ 7200 m² soit 0,7 ha. Celle-ci se localise au sud de la commune, à proximité de zones naturelles et agricoles. Un espace boisé borde le sud du périmètre.

La stratégie réside dans une double approche :

- Réserver strictement les espaces proches du rond-point sur l'avenue Gabriel Faure à des activités commerciales, car ces parcelles sont accessibles et visibles depuis l'espace public, ce secteur est stratégique pour l'implantation d'activités commerciales ;
- Poursuivre l'encadrement de la taille des activités commerciales en imposant une superficie minimale afin de veiller à ne pas développer une offre concurrente à celle localisée ou pouvant se développer dans le centre-ville.

Ainsi, le reste des activités économiques du territoire intercommunal s'implante sur cinq communes : Lérans, Tourtrol, La Bastide-de-Bousignac, Camon et La Bastide-Sur-l'Hers. La typologie des activités sur le reste du territoire intercommunal correspond plutôt à des activités de commerce de gros, d'activités agricoles et d'entreprises de BTP.

Au regard de la localisation des sites de projet, la modification sera uniquement portée à l'échelle de la commune de Mirepoix et sur le secteur le plus proche du rond-point sur l'avenue Gabriel Faure, notamment par le biais de la création d'une nouvelle zone strictement réservée à l'activité commerciale.

5. IMPACT SUR LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLUi DE LA CCPM

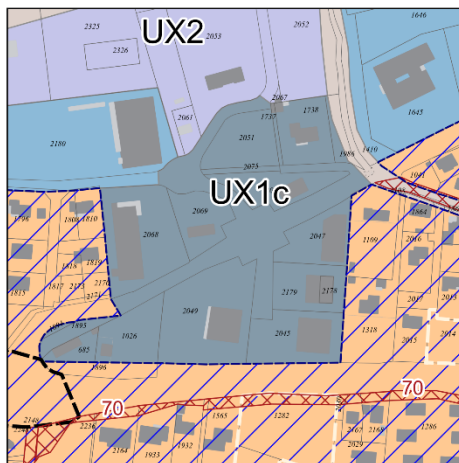
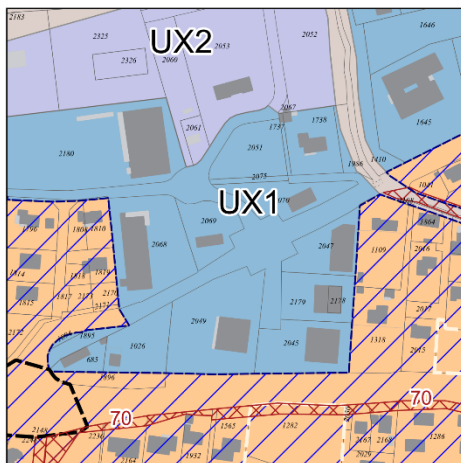
► Modification du règlement graphique

Un secteur UX1c est créé, d'une superficie de 3,4 ha. Les parcelles classées en UX1c étaient toutes auparavant en UX1.

Le règlement graphique est également modifié sur l'objet B bis afin de corriger une erreur matérielle du règlement graphique sur la parcelle E 1139, classée à la fois en zone UX1 et en zone UB. La présente modification a pour effet de la classer entièrement en zone UX1, soit un ajout de 0,17 ha à la zone UX1.

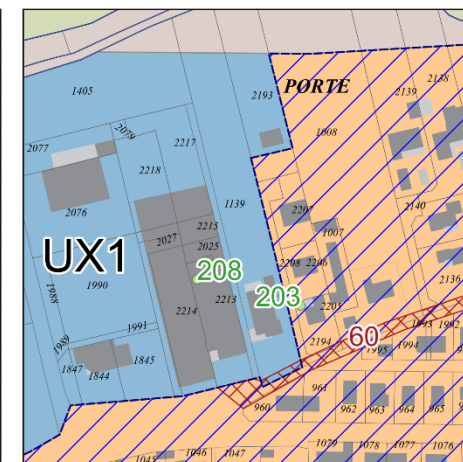
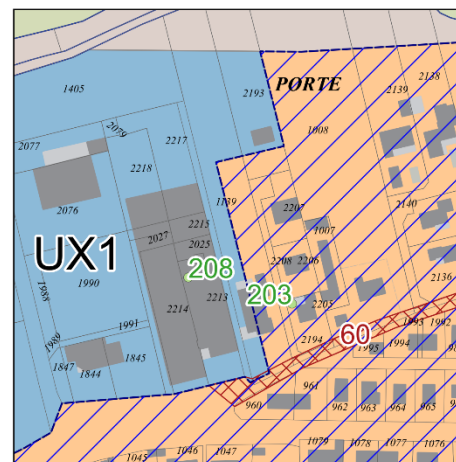
Extrait du PLUi en vigueur

Extrait de la modification



Extrait du PLUi en vigueur

Extrait de la modification



► Modification du règlement écrit

- Création d'un secteur UX1c

Un nouveau secteur au sein de la zone UX est créé pour autoriser uniquement les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

En effet, le règlement écrit des zones UX du PLUi de la CCPM autorise un panel de destination et sous-destination très large, qui doit être affiné pour veiller à réserver cette partie de la zone d'activités pour la vocation pour laquelle elle a été créée, afin de limiter les conflits de voisinage, et veiller à la préservation du tissu commercial en centre-ville.

Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau », « centre de congrès et d'exposition » sont interdites dans le secteur.

En effet, la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est à interdire dans le secteur UX1c car ce secteur est dédié prioritairement à l'accueil d'activités commerciales. Sur la commune de Mirepoix, les hébergements hôtelier et touristique sont à localiser en priorité dans le tissu ancien ou par le biais du changement de destination en zone agricole et naturelle. L'implantation d'hébergements touristiques dans une zone d'activités n'est pas opportune au vu de la stratégie communale et intercommunale.

- Mise à jour de la réglementation de la surface des constructions à vocation commerciale

Par ailleurs, la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est actuellement réglementée par une condition de superficie minimale. La stratégie est d'éviter l'implantation de petits commerces dans une zone d'activités, ces derniers devant trouver

leur place dans le centre-ville. Cependant, le PLUi de la CCPM a été approuvé avec une erreur matérielle. En effet, le règlement écrit de la zone UX1 et l'OAP Thématique commerce n° 11 sont en incohérence. La superficie minimale pour les constructions commerciales n'est pas la même.

Une harmonisation est nécessaire entre le règlement écrit du secteur UX1 et du nouveau secteur UX1c et l'OAP Thématique 11 « Stratégie économique et dynamisme territorial ».

Le règlement écrit prévoyait que les constructions à vocation commerciale présentant « une surface de plancher minimale inférieure à 150 m² sont interdites ».

L'OAP Thématique 11 prévoyait que les constructions à vocation de commerces « doivent avoir une surface de plancher de 300m² minimum pour favoriser l'implantation de moyennes et grandes surfaces ».

Les modifications suivantes sont apportées :

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

Extraits du règlement de la zone UX

Caractère de la zone :

La zone UX correspond à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques. Le sous-secteur UX1 correspond à des espaces à vocation majoritairement commerciale, le sous-secteur UX1c à des espaces à vocation strictement commerciale et le sous-secteur UX2 à des espaces à vocation majoritairement industrielle.

Dans le présent règlement, à l'exception des affectations des sols et destinations des constructions différenciées pour chaque zone et sous-secteur, les règles définies dans les sections suivantes s'appliquent à tous les sous-secteurs et zones (UX, UX1, UX1c et UX2).

SOUS-DESTINATIONS POUR LE SOUS-SECTEUR UX1c

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

(...)

Dans la zone UX1 et UX1c, les constructions à vocation commerciale présentant une surface de vente inférieure à 200m² ~~surface de plancher minimale inférieure à 150 m²~~ sont interdites.

► Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Extraits de l'OAP Thématique « Stratégie économique et dynamisme commercial » (TH 11)

(...)

Notons qu'en UX1 et UX1c les constructions à vocation de commerces doivent avoir une surface de ~~plancher~~ ~~vente~~ de 300 200 m² minimum pour favoriser l'implantation de moyennes et grandes surfaces.

INCIDENCES DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLUi DE MIREPOIX

A. SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE MIREPOIX

Le PLUi du Pays de Mirepoix fait aujourd'hui l'objet d'une modification. De fait, cette modification va impacter les pièces du PLUi en vigueur.

Modification des pièces du PLUi du Pays de Mirepoix

Rapport de présentation	Pas de modification de la pièce
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Pas de modification de la pièce
Règlement écrit	Modification de la pièce à travers la création d'une nouvelle zone (UX1C) et rectification des m ² pour les activités à vocation commerciale
Règlement graphique	Passage de la zone d'étude La Marinade (objet A) en UX1. Elle est actuellement en zone UB, suppression de la prescription limitation l'implantation des activités économiques et de l'ER n° 75. Passage de toute la parcelle de la zone de l'objet B bis en UX1 (actuellement en zone UX1 et UB). Création de la zone de projet UX1C.

Pièce : Notice

Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes Pays de Mirepoix

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Création d'une OAP qui intégrera le PLUi, sur le secteur de La Marinade. Le projet devra être compatible à cette dernière. Correction de l'OAP Thématique 11 pour se mettre en cohérence avec le règlement sur les activités à vocation commerciale.
Annexes	Pas de modification de la pièce.

Evolution du règlement graphique : surfaces des zones

	PLUI	Modification	Différence
UB	125,63	124,40 ▼	-1,22
UX1	12,76	10,56 ▼	-2,20
UX1c	0	3,42 ▲	3,42
TOTAL	138	138	0

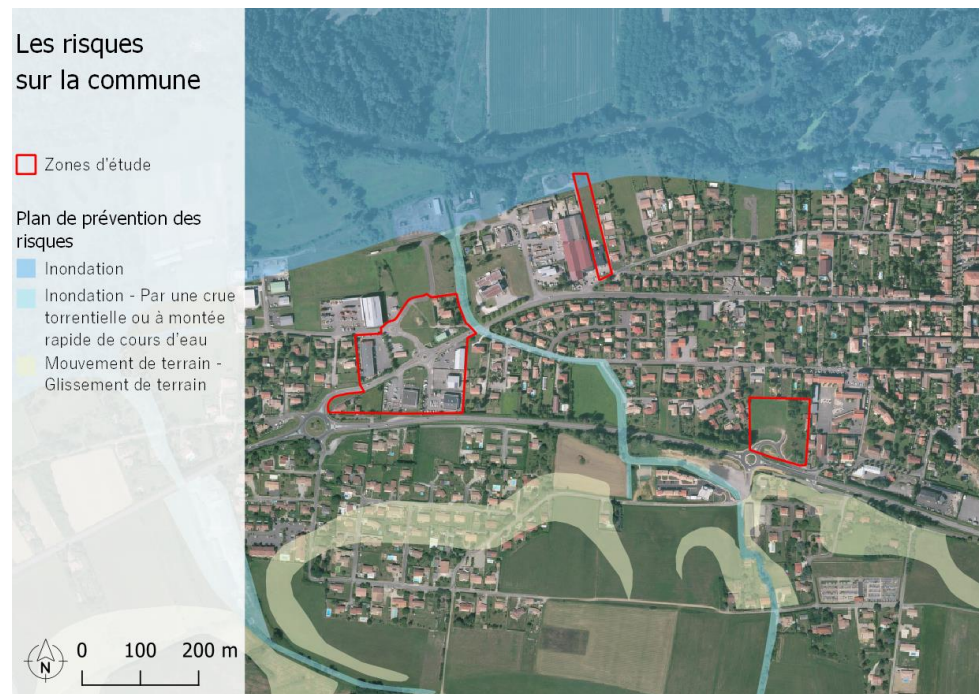
Evolution du règlement graphique : surfaces des prescriptions

	PLUI	Modification	Différence
OAP	35,41	36,46 ▲	1,05
Interdiction types d'activités, destinations, sous destinations	129,57	128,35 ▼	-1,22
ER	35,59	35,18 ▼	-0,41
TOTAL	200,56	199,99	-0,58

B. VIS-A-VIS DES RISQUES PRESENTS

Comme indiqué dans la partie relative au contexte général du territoire de la commune de Mirepoix, la collectivité est principalement soumise à deux risques : le risque d'inondation et le risque des mouvements de terrains par tassements différentiels.

La carte ci-dessous permet de rendre compte de l'impact de ces risques sur le terrain d'assiette des zones de projet.



Concernant l'objet A, le plan de prévention des risques mouvement de terrain s'applique à proximité, au sud de la zone. La zone de projet est séparée de ce PPR Mouvement de terrain par la voie de desserte D119.

Également à proximité de l'objet A, à environ 100 mètres, et à proximité de l'objet B, se localise un PPR Inondation, suivant le tracé du ruisseau de Marinade, identifié par le risque de crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau.

A proximité de l'emprise du projet B bis, plus précisément au nord de celle-ci, le Plan de Prévention du Risque Inondation du Pays de Mirepoix identifie une zone rouge. Cette dernière correspond à un risque d'inondation important qui interdit toutes nouvelles constructions. Néanmoins, ce risque d'inondation identifié se situe en-dehors du périmètre délimité pour le projet et n'a donc pas d'impact pour sa réalisation. Seule une partie du périmètre est compris en aléa faible du risque inondation, il s'agit d'une surface minimale au nord de la zone.

De plus, un Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain relatif aux mouvements de terrain par tassement différentiels s'identifie face à la parcelle de l'objet A, séparé physiquement par la voie de desserte D 119. Il s'agit d'une exposition en aléa faible au risque glissement de terrain.

Les zones de projets se localisent ainsi à proximité de zone soumises à un plan de prévention des risques excepté la zone B bis qui comprend une petite partie de sa surface en aléa faible du risque inondation. Ainsi, cette partie du projet devra respecter de potentielles dispositions présentes dans le plan de prévention du risque « inondation » en aléa faible.

Les prescriptions liées aux mesures de prévention, de protection et de sauvegarde seront également appliquées :

- Respect d'une distance d'éloignement, conformément au PPR, en cas de plantation d'arbres ou d'arbustes.
- Mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales en cas de remplacement de ces dernières.

C. SUR L'ENVIRONNEMENT

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Sur l'ensemble des ZNIEFF identifiées sur le territoire, aucune ZNIEFF n'intègre un périmètre des objets de la modification.

Ce tableau identifie les facteurs de nature à influencer l'évolution de la zone et indique les effets négatifs, significatif et la réalité de l'impact en fonction du projet. Actuellement, le projet est de nature à créer :

Facteur d'influence	Effet significatif	Réalité de l'impact
Des bâtiments commerciaux et de bureaux accueillant du public	Indéterminé	Faible
Des nuisances sonores	Indéterminé	Très faible
D'éventuelles coupes d'arbres	Indéterminé	Très faible
L'aménagement de cheminement doux	Indéterminé	Très faible

Au regard du projet envisagé et de sa taille modeste, il est peu probable que ce dernier ait un impact négatif important sur les espaces naturels et paysagers du site et de son contexte à proximité, sachant qu'il vient s'inscrire en harmonie du quartier, dans un environnement déjà urbanisé.

Natura 2000

Le site du projet n'intègre pas le périmètre du site Natura 2000 présents sur le territoire de la commune de Mirepoix. Néanmoins, le site B bis de la zone économique de l'arbre blanc se situe à proximité, dans un rayon de 300 mètres.

- Natura 2000 « **FR7301822 - Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste** »

Ce site Natura 2000 a été initiée par la Directive « habitats-faune-flore ». Actuellement, le projet n'est pas de nature à engendrer des menaces et des pressions au titre des éléments répertoriés par ce site Natura 2000.

Le site B bis de l'objet n° 2 de la modification a pour finalité le passage de deux parcelles, actuellement inscrite en zone UB ; en zone UX1. Ainsi, le site B bis est déjà intégré dans la trame urbaine de Mirepoix et n'a pas vocation à entraîner quelque incidence négative sur le site Natura 2000. Les impacts de la modification n° 2 du PLUi sont donc considérés comme étant faibles.

Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

Le site du projet intègre un réservoir de biodiversité identifié par le SRCE Midi-Pyrénées. Toutefois, le SRCE n'émet pas de contraintes particulières à respecter dans le cadre de l'implantation d'un projet sur un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité. Les espaces de biodiversité identifiés par la trame verte sont corrélés avec les périmètres des ZNIEFF sur le territoire.

Au regard de la taille modeste du projet et du contexte environnant, les atteintes des espaces de corridors écologiques et réservoirs de biodiversité sont considérées comme étant très faibles. En effet, le projet s'inscrit dans la trame urbaine de la commune de Mirepoix.

Plan national d'action (PNA)

Il existe un plan national d'action sur la commune de Mirepoix, le site du projet est ainsi concerné par le PNA en lien avec la consolidation des populations du Milan Royal.

Ce plan national d'action vise à :

- Favoriser la prise en compte du plan d'actions dans les politiques publiques
- Améliorer les connaissances

- Maintenir, améliorer et restaurer l'habitat – Étendre l'aire de répartition
- Réduire la mortalité
- Favoriser l'acceptation locale
- Coordonner le plan et diffuser les connaissances et les pratiques

Le projet n'entre pas en contradiction avec les objectifs de ce plan national d'action.

D. SUR LE PAYSAGE

L'urbanisation du site de la Marinade est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le site était auparavant une dent creuse en zone UB, sans OAP donc sans orientation sur l'aménagement du secteur, l'insertion des constructions et les mobilités notamment. La mise en place de l'OAP permettra une meilleure prise en compte du paysage et de l'insertion du projet dans son environnement.

Les modifications portant sur les objets B concernent des évolutions réglementaires sur des parcelles déjà bâties. Elles n'auront pas d'effet sur le paysage.

E. SUR LES ESPACES AGRICOLES

Le projet n'est pas de nature à avoir un impact sur les espaces agricoles. Effectivement, l'espace agricole le plus proche se situe au sud-ouest de l'emprise du projet de La Marina et au nord de la zone économique de l'arbre blanc. Ces espaces représentent des prairies permanentes et des espaces de fourrage. Aucun espace agricole n'est compris dans les périmètres de projet et aucun n'est impacté par le projet.

