

PLUi

Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'Arize

2016

[Maîtrise d'ouvrage]

Communauté de communes de l'Arize

[Maîtrise d'oeuvre]

Bureau d'étude CITADIA associé à Biotope pour le volet environnemental

[Type de travaux]

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'Arize

[Durée des études]

Avril 2010 - mai 2015

[Coût TTC]

250 000 €

Financement :

Etat DREAL : 47 200 €

Etat DGD : 58 595 €

Conseil régional Midi-Pyrénées : 5 287 €

Conseil départemental de l'Ariège : 41 764 €

soit un total de subventions de 152 846 €

[LE TERRITOIRE]

Situé au nord-ouest du département, au pied du massif pyrénéen, le territoire de la communauté de communes de l'Arize compte 14 communes et s'étend sur 17 520 ha. Limitrophe avec la Haute-Garonne, il subit l'influence de Toulouse en matière notamment d'attractivité résidentielle. Sept des 14 communes de l'Arize sont adhérentes au Parc Naturel Régional des Pyrénées ariégeoises.

Avec plus de 4200 habitants, la communauté de communes de l'Arize possède d'importantes disparités. A titre d'exemple, la commune de Loubaut compte 31 habitants et celle du Mas d'Azil, 1260 habitants.

En amont de la promulgation de loi ALUR qui transfère la compétence urbanisme aux intercommunalités, des collectivités ont fait le choix d'élaborer un PLU à l'échelle intercommunale. En Ariège, la communauté de communes de l'Arize a approuvé son document en 2015.

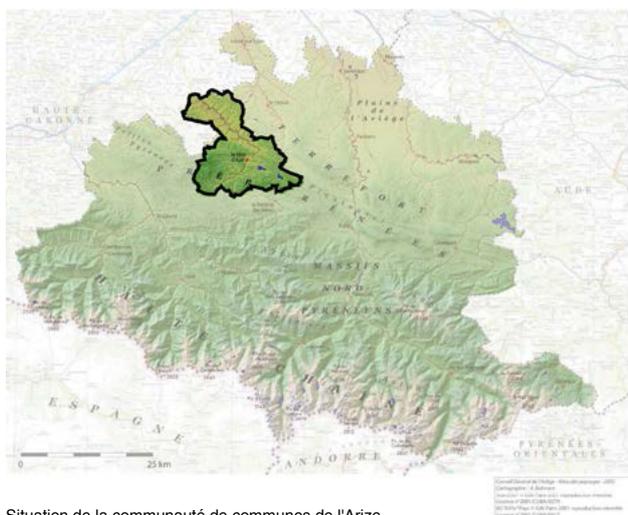


1. Hameau de Berdot, commune de Montfa (09)

[LE DIAGNOSTIC]

Sur le plan géographique, trois entités se distinguent :

- les collines du « Terrefort », zone de coteaux aux pentes fortes, au caractère boisé et sauvage laissant apparaître quelques affleurements calcaires,
- la vallée de l'Arize le long de laquelle les principaux bourgs du canton se sont développés. C'est le « bassin de vie géographique » du territoire et le domaine des cultures irriguées,
- la zone pré-pyrénéenne du Plantaurel : véritable secteur de montagne, les pré-Pyrénées se caractérisent par leurs cluses, leurs combes, leurs crêtes boisées ou « quères », leurs rivières souterraines...



Situation de la communauté de communes de l'Arize



Carte du territoire - source Citadia d'après données IGN - déc.2010



Le territoire est particulièrement riche en matière écologique avec un site Natura 2000, 6 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et un arrêté préfectoral de protection de biotope.

Le canton s'articule autour de la rivière Arize, affluent direct de la Garonne qui présente pour les villages de fond de vallée (Sabarat, Les Bordes, Campagne, Daumazan...) un risque d'inondation fort, rendant impossible le développement de l'urbanisation. Les crues à caractère torrentiel de ses affluents ont justifié l'élaboration de plusieurs PPR (Plan de Prévention des Risques).

L'artisanat comme l'agriculture sont dynamiques et sont, avec le tourisme, les principales activités économiques de l'Arize. La surface agricole utile (60 % de la superficie totale du territoire) est de 10 228 ha.

L'offre commerciale est hétérogène et se concentre sur le Mas d'Azil, Les Bordes sur Arize et Daumazan.



» Typologie et évolution urbaine

Sur le territoire de la communauté de communes de l'Arize, la typologie des bourgs est dépendante du relief, de leur localisation géographique mais aussi de leur situation par rapport aux principaux axes de communication.

L'implantation du bâti se présente de manière différente en fonction du contexte géographique mais également selon la vocation du bâti.

Certaines communes, souvent remarquables, sont situées sur des points hauts (Fornex, Castex...). Ces villages ont un impact paysager faible, car les bourgs sont généralement implantés de manière à réduire les effets de covisibilité. Ils se distinguent peu depuis les divers horizons.

La commune du Mas d'Azil s'inscrit dans un «amphithéâtre» naturel de crêts calcaires, une des portes monumentales de la montagne pré-pyrénéenne.

Les villages de la vallée ont su profiter de la proximité avec l'Arize pour permettre de diversifier tous les usages de l'eau (moulins, eau potable...) et se sont, de fait, plus développés que les bourgs situés dans les secteurs des collines du Terrefort et du Plantaurel.

1. Les Bordes-sur-Arize

2. Le Mas d'Azil

» L'urbanisation récente

Le développement de l'urbanisation de ces dernières années engendre des conséquences lourdes sur la qualité et la beauté des paysages. Comme souvent, les nouvelles formes urbaines et les nouveaux modes d'habiter viennent bouleverser l'implantation historique du bâti traditionnel qui s'adaptait aux spécificités du territoire. Les nouvelles extensions urbaines s'intègrent généralement mal dans le paysage cherchant à profiter des points de vue remarquables sur la chaîne pyrénéenne. Ces dernières sont souvent mal articulées, voire déconnectées avec le tissu urbain existant.

[LE PLU INTERCOMMUNAL]

Pour les élus de la communauté de communes, l'élaboration d'un PLU intercommunal visait à réunir un maximum d'acteurs autour d'un véritable projet de territoire, fédérateur, au travers d'une démarche participative et pédagogique.

» Les objectifs de développement

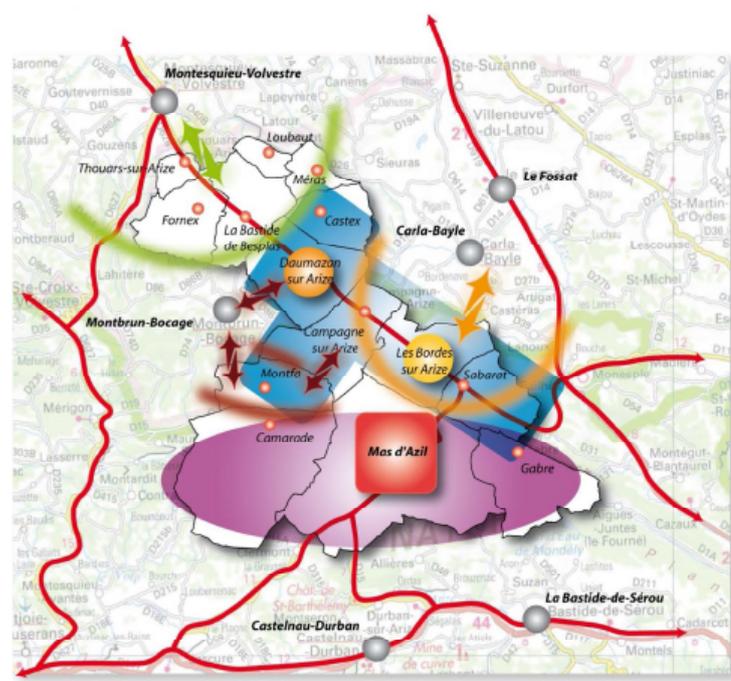
Le plan d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 3 axes :

- préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et les paysages de l'Arize,
- favoriser un développement économique durable s'appuyant sur les ressources locales (agriculture et tourisme notamment),
- organiser et structurer durablement l'attractivité résidentielle au sein d'un espace solidaire.

Concrètement, les objectifs affichés par le projet de PLUi visent à l'accueil de 40 à 50 habitants par an poursuivant ainsi le développement observé ces dernières années. En choisissant d'élaborer un PLUi, les élus espèrent aussi corriger certaines imperfections identifiées : développement axé sur Le Mas d'Azil et la vallée de l'Arize, disparité importante entre les communes...

Par ailleurs, le PLUi entend améliorer la qualité de l'habitat, résoudre la vacance importante sur les communes concernées par le risque "inondation", lutter contre la carence en logements sociaux.

Le projet de développement implique la production de 350 logements environ dont 20% de logements réhabilités. Il en découle un besoin foncier estimé à une trentaine d'hectares, objectif qui permet d'afficher une réduction de consommation de l'espace de l'ordre de 30% par rapport à la période précédente.



Extrait du PLUi - PADD Orientations stratégiques - BE Citadia



L'urbanisation récente : un étalement urbain à maîtriser

[UN DOCUMENT NOVATEUR]

Prescrit dès avril 2010, le PLUi de l'Arize fait alors office d'exception. En effet, si la loi SRU de décembre 2000 dispose que «les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes (...)», c'est seulement 10 ans plus tard (avec la loi Grenelle II) que le PLUi s'affichera comme la règle !

» ...avec des points forts...

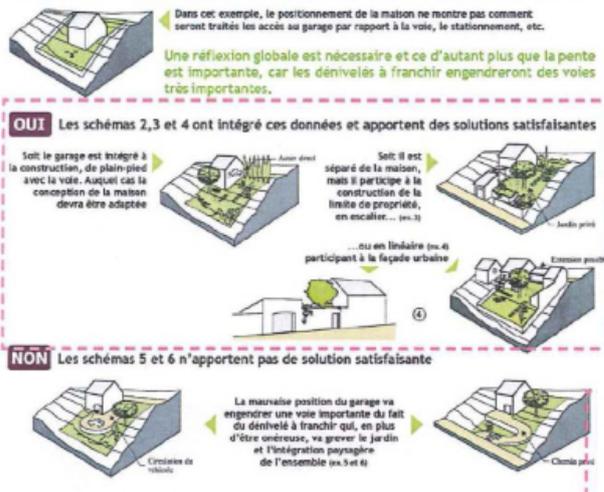
Porté par un diagnostic de qualité, le projet de PLUi s'appuie sur un scénario de développement réaliste et raisonné qui prend en compte la mixité urbaine et sociale. Le PLUi intègre un volet PLH (Plan Local de l'Habitat) avec notamment une évaluation fine des besoins en logements sociaux. La problématique agricole comme les enjeux environnementaux sont bien identifiés et bénéficient de l'approche intercommunale particulièrement pertinente sur ces questions.

» ...et des points de débats !

Malgré une réflexion globale cohérente et ambitieuse, le projet rencontre des difficultés au moment de sa traduction réglementaire. En particulier le zonage met en lumière la difficulté de travailler à l'échelle cantonale. L'objectif de modération de la consommation des espaces est difficile à atteindre du fait de l'héritage des anciens documents d'urbanisme surdotés en zones constructibles !

Ces manquements sont relevés par les partenaires institutionnels qui reconnaissent par ailleurs le travail effectué et les avancées permises par la démarche intercommunale. Les habitudes de travail prises au fil des ans par les élus leur permettront de faire évoluer le projet. Au terme de la concertation, le PLUi de l'Arize sera validé par les personnes publiques associées et approuvé en mai 2015.

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



Source : CAUE du Tarn



2

A NOTER

Amorcé avec les lois Grenelle, qui en faisaient la promotion, le PLU intercommunal (PLUi) devient la règle avec la loi ALUR qui transfère la compétence en urbanisme (SCoT, PLU, carte communale...) aux communautés de communes. Ce transfert prend effet :

- au terme d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi, soit le 27 mars 2017,
- à tout moment si l'organe délibérant de la communauté se prononce favorablement au transfert.

Dans tous les cas, la prise de compétence par la communauté ne pourra avoir lieu si 25 % des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent.

EN SAVOIR +

LIENS UTILES

- CAUE de l'Ariège : Guide pour un urbanisme durable (version mise à jour) [🔗](#)
- Communauté de communes de l'Arize [🔗](#)



Les 8 Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Midi-Pyrénées

Rédaction : Bruno AUGÉ, CAUE de l'Ariège

Date : 2016

Charte graphique : Pauline REDOULÈS

