

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE FERRIÈRES SUR ARIÈGE

1^{ère} modification du
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFIANT ET EXPLICITANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

MANDATAIRE DU GROUPEMENT

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



DECEMBRE 2019

Table des matières

I. PRESENTATION DE LA 1^{ERE} MODIFICATION DU PLU	3
1.1 – PRESENTATION DU PROJET D’OUVERTURE A L’URBANISATION DE LA RESERVE FONCIERE	4
1.1.1 – Localisation.....	4
1.1.2 – Présentation du projet.....	6
1.1.3 – Réseaux et équipements publics.....	6
1.1.4 - Dynamique urbaine depuis l’approbation du PLU.....	7
1.1.5 – Modification du règlement graphique.....	8
1.1.6 - Préservation de l’objectif de temporalité affiché dans le PADD	9
1.2 – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°5 ET 6.....	10
1.3 – REDECOUPAGE DU PERIMETRE D’UNE ZONE AU EYCHARTOUS.....	11
1.4 – AUTORISER UN CHANGEMENT DE DESTINATION	12
II. LES MODIFICATIONS DU TABLEAU DE REPARTITION DES ZONES DU PLU	15
2.1 - TABLEAUX DE REPARTITION DES ZONES AVANT LA MODIFICATION DU PLU	15
2.2 - TABLEAUX DE REPARTITION DES ZONES APRES LA MODIFICATION DU PLU.....	16
III. LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	17

I. Présentation de la 1^{ère} modification du PLU

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». **En l'espèce, la partie réglementaire du PLU (règlement graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation vont être modifiées. Le rapport de présentation sera complété par le rapport justificatif ici présent.**

Le projet de la commune ne correspond pas au contenu de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs de la révision du PLU : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; **En l'espèce, le PADD n'est pas modifié.**

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; **En l'espèce, ni n'y a aucune réduction de ces superficies.**

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. **En l'espèce, ni n'y a aucune réduction de ces protections.**

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ». **En l'espèce, la zone à urbaniser qui est ouverte à l'urbanisation (réserve foncière AUs) a été créée lors de l'approbation du PLU, en juin 2017. La procédure de modification du PLU est donc choisie pour réaliser cette démarche.**

Le territoire de Ferrières sur Ariège est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2017. Le PLU a été élaboré sous les lois ALUR et Grenelle n°2 de l'environnement, il a fait l'objet d'une évaluation environnementale de par la présence du site Natura 2000 n°FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » sur le territoire communal.

En l'absence d'impact sur les zones naturelles et agricoles, en la présence d'un PLU établi avec le cadre réglementaire de la loi Grenelle datant de 2010, en la présence de projets situés en zones urbaines ou à urbaniser au PLU ou sur un bâtiment existant, la procédure de modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale ou examen au cas par cas sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ou non.

Par délibération motivée exécutoire le 17 avril 2019, la commune a décidé de prescrire une première modification du PLU dont les objectifs sont :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière (AUs) située sur l'Avenue de Lestang. L'objectif de temporalité affiché dans le PADD entre les zones U, AU et AUs devra être préservé. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que

le règlement graphique sont à modifier. La zone à urbaniser (AU) étant existante au PLU, il n'est pas nécessaire de modifier le règlement écrit.

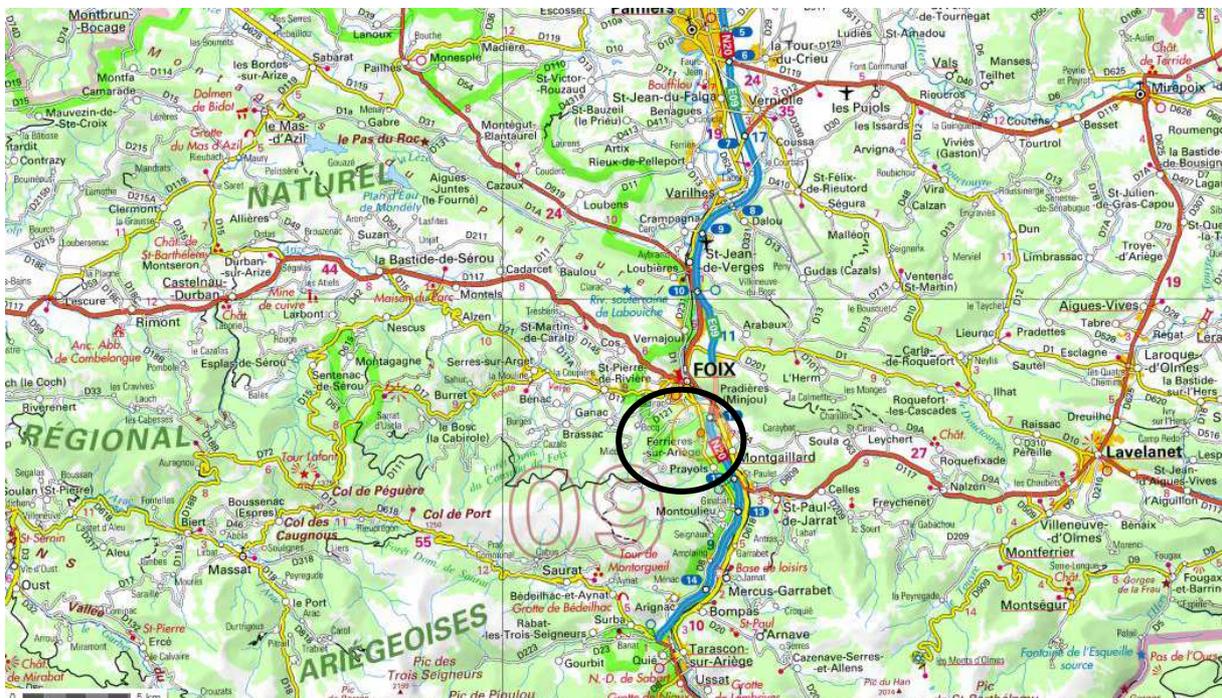
- La suppression des emplacements réservés n°5 et 6.
- Le redécoupage du périmètre d'une zone AU Eychartous.
- L'autorisation d'un changement de destination sur le bâtiment situé sur la parcelle n° 2774.

1.1 – Présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière

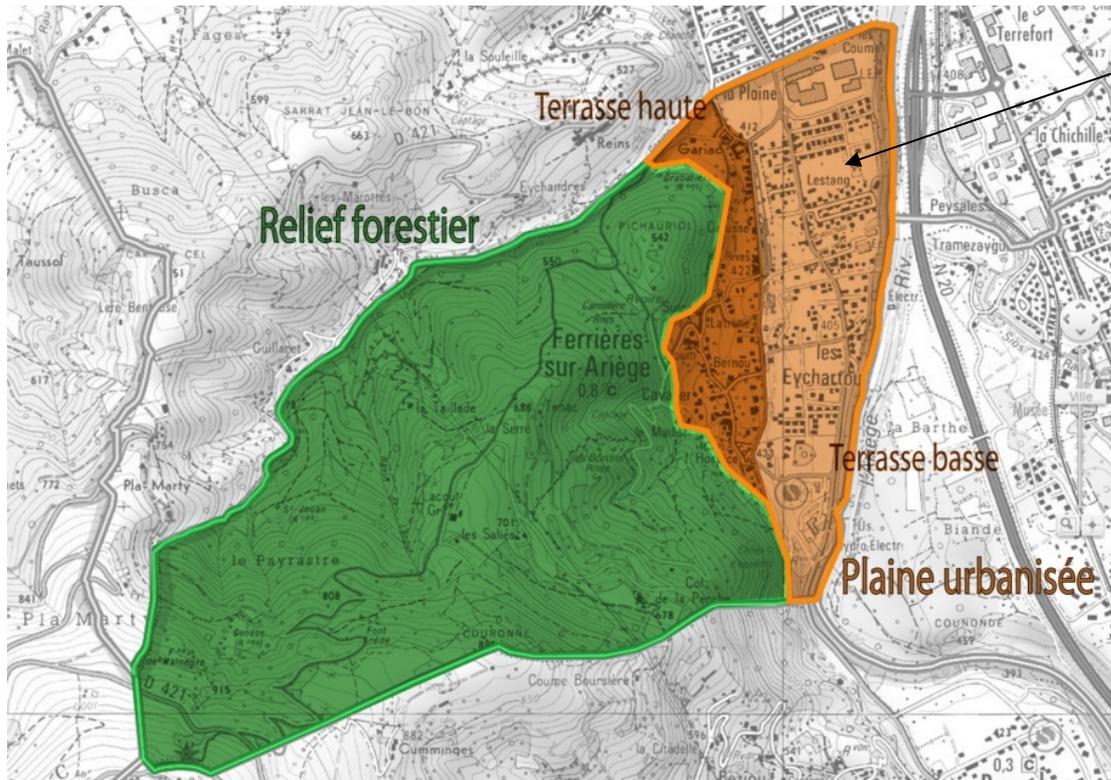
Le projet se situe sur l'actuelle réserve foncière (AUs nord) identifiée au PLU, ainsi que sur les parcelles limitrophes n°56, 57, 58 et la partie bâtie de la parcelle n°59 d'une superficie totale de 2170m², classées actuellement en zone Ub. Ces parcelles seront intégrées à la zone à urbaniser dans le cadre de cette modification du PLU pour assurer l'harmonisation du projet de développement à l'ensemble du secteur. A noter que les bâtiments existants sur la parcelle n°59 pourront être démolis.

1.1.1 – Localisation

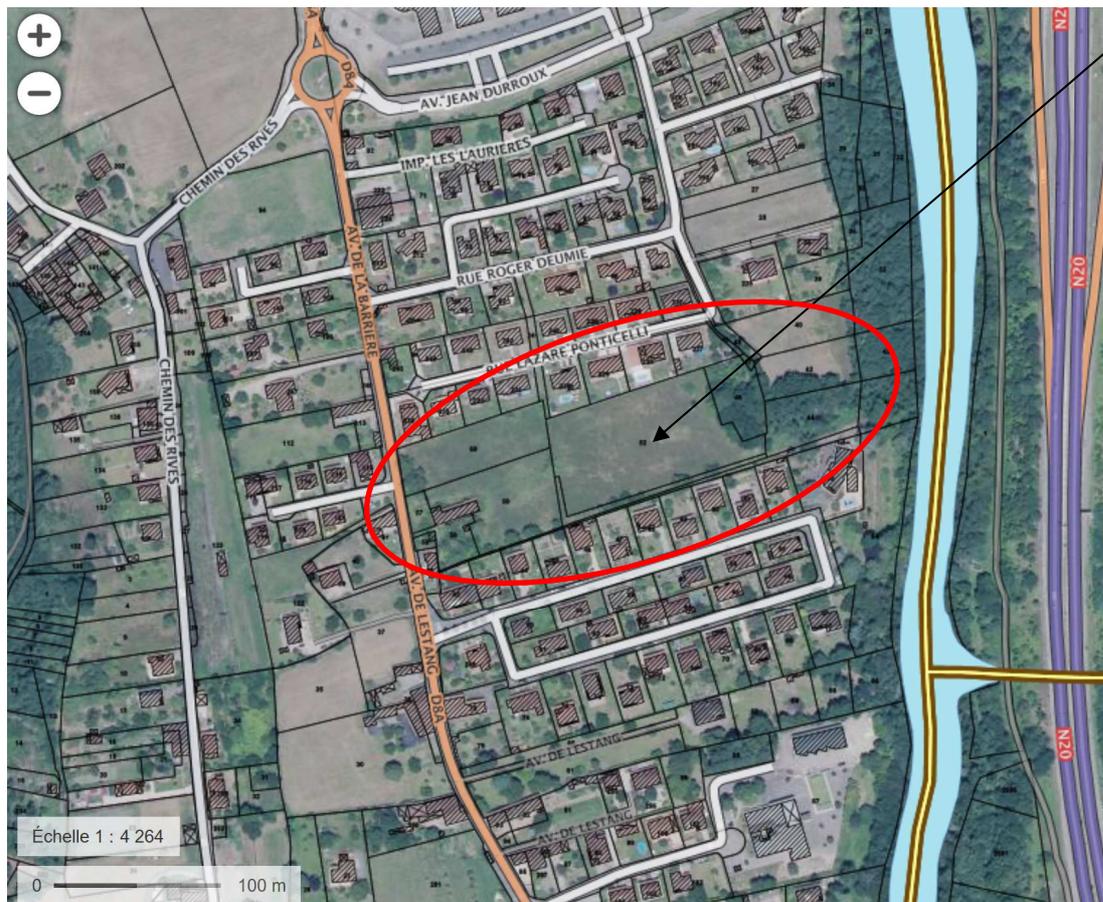
La commune de Ferrières sur Ariège se situe en partie centrale du département de l'Ariège. Elle est mitoyenne à la ville de Foix (préfecture de l'Ariège). La commune couvre 346 ha. Elle se divise en deux entités distinctes, l'une composée par le relief et l'autre par la plaine urbanisée. Elle fait partie des communes ouvrant sur la chaîne pyrénéenne de la haute Ariège et des communes faisant office d'entrée du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises.



Source : PLU - Localisation de la commune



Source : PLU – Entités paysagères et urbaines



Source : Interfaces +. Orthophoto Géoportail - localisation du projet de modification du PLU

1.1.2 – Présentation du projet

La zone à urbaniser est située entre deux lotissements existants composés de maisons individuelles uniquement, à un ou deux niveaux. Elle est cernée à l'est par la berge abrupte composée de la ripisylve de la rivière Ariège, à l'ouest par la route départementale n°8 et un troisième lotissement. Le projet sera porteur de l'identité de la commune. Ainsi :

- L'urbanisation créée sera cohérente avec les résidences situées à proximité, tout en affichant sa propre identité grâce par exemple à une architecture contemporaine (conception bio climatique et économe, économie d'énergie...).
- Le parcellaire sera organisé en prenant en compte la topographie, l'ensoleillement et l'acoustique afin de proposer des lieux de vies agréables et de favoriser une implantation pérenne de la population.
- Les typologies de l'habitat et du parcellaire pourront être différenciées en permettant le parcours résidentiel complet sur la commune en sortant du monotype de la résidence pavillonnaire. Le projet pourrait être une opération mixte avec possibilité d'accession sociale.
- La densité minimale de 16 logements par hectare permet la construction d'au minimum 31 logements, sur une surface d'environ 1.9ha. Cette densité contribuera à l'effet de convivialité et de bien-être, image recherchée par la future population et par les habitants présents à proximité.
- La réflexion menée sur le végétal permettra de conserver le corridor écologique est ouest reliant le versant boisé à la ripisylve de l'Ariège prévu dans le PLU. Les haies créées seront densifiées et doublées d'arbres de hauts jets. La placette commune végétalisée située en bordure de la route départementale n°8 sera créée comme élément structurant du corridor.
- Rappelons qu'aucune zone humide n'est recensée dans le périmètre de la zone à urbaniser.

1.1.3 – Réseaux et équipements publics

- La zone à urbaniser est desservie par la rue Joachim et Marsellin Lagarde pour les véhicules. Comme prévu dans le PLU, aucun accès véhicules n'est autorisé sur la route départementale n°8. Une voirie dite « partagée » entre les véhicules et les piétons sera réalisée. Les accès aux camions et aux véhicules de secours seront assurés.
- Les trois liaisons piétonnes prévues initialement seront conservées et ouvertes afin de faciliter les échanges avec le village ; sur route départementale n°8, sur rue Joachim et Marsellin Lagarde et au centre vers la rue Lazare Ponticelli.
- L'emplacement réservé n°1 institué sur une servitude du SMDEA afin de rendre publique la bande de terrain contenant le réseau des eaux usées et pluviales est conservé. Sa largeur est de 5m sur une longueur de 156m.
- Le fossé de récupération des eaux pluviales situé en bordure sud sera préservé. Le dossier loi sur l'eau sera réalisé dans le cadre des études préalables au permis d'aménager. Le terrain semblant être très peu perméable, il peut être envisagé une temporisation du ruissellement des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau pluvial existant, par un système de rétention enterré et équipé d'un ouvrage de régulation. La noue paysagère pour l'infiltration des eaux pluviales sera supprimée de l'orientation d'aménagement et de programmation.

- L'assainissement des eaux usées sera collectif et se raccordera au réseau public existant (canalisation de diamètre 200mm). Les eaux usées seront collectées gravitairement.
- L'alimentation en eau potable sera réalisée à partir de la conduite existante de diamètre 100mm située dans le prolongement de la voie d'accès.
- La défense incendie est déjà assurée par un poteau incendie situé à proximité de la zone à urbaniser.
- La desserte en électricité peut nécessiter un poste de transformation supplémentaire. La procédure sera à formaliser avec ERDF et le Syndicat Départemental d'Electrification 09.
- La desserte en réseau de télécommunication sera réalisée.
- Une ligne de transport en commun dessert le lycée professionnel situé à environ 250m de la zone. Une extension de cette ligne est en cours de réflexion au sein de la communauté d'agglomération. La placette urbaine pourra servir de liaison piétonne sécurisé pour accéder à l'arrêt existant ou pourrait être le lieu d'un nouvel arrêt.

1.1.4 - Dynamique urbaine depuis l'approbation du PLU

Depuis l'approbation du PLU, un permis d'aménager a été accordé sur les parcelles n°27 et 28, classées en zone urbaine U, d'une superficie totale de 3229m². Ce projet consiste en la réalisation d'un lotissement privé de 15 lots, soit une densité de 46 log/ha.

Cette densité n'était pas attendue pour la zone urbaine lors de l'élaboration du PLU (densité moyenne attendue 12 log/ha) mais afin d'équilibrer la densité attendue à l'échelle communale, il était prévu une densité plus importante sur les zones à urbaniser et les réserves foncières (AU et AUs).

Cette opération réalisée en zone urbaine, sur une parcelle mitoyenne à la réserve foncière ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification du PLU, justifie la diminution de la densité projetée sans que cela ne porte atteinte à l'objectif global de densité fixé dans le SCOT pour le secteur. La nouvelle densité attendue sur la réserve foncière ouverte à l'urbanisation est de 16 log/ha.

A noter que les densités des autres réserves foncières et zones à urbaniser ne sont pas modifiées.

La réflexion menée lors de cette modification du PLU a été l'occasion de s'interroger sur la prescription de réalisation de logements conventionnés en zone urbaine « U » et en zone à urbaniser « AU ». Il a été décidé de simplifier l'applicabilité du règlement écrit en supprimant la prescription en zone urbaine « U » uniquement, laissant ainsi aux porteurs de projets d'opérations importantes en zones à urbaniser l'obligation de réaliser les logements conventionnés. Cette simplification est compatible avec le futur programme local de l'habitat en cours de réalisation sur le territoire intercommunal.

L'article 2 de la zone U est donc modifié par la suppression de la prescription : « *Les projets de logements nouveaux devront intégrer une part minimale de 20% de logements conventionnés (Etat, ANAH, HLM...) pour les opérations de 5 logements ou plus* ».

1.1.5 – Modification du règlement graphique



Extrait règlement graphique avant la modification du PLU



Extrait règlement graphique après la modification du PLU

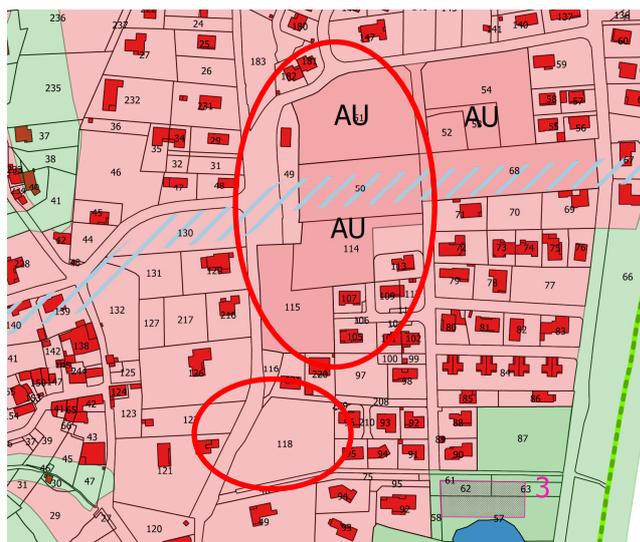
1.1.6 - Préservation de l'objectif de temporalité affiché dans le PADD

L'axe n°2 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) « Assurer un développement maîtrisé et diversifié », présente comme objectif « Maîtriser dans le temps, l'urbanisation des nouvelles zones à urbaniser par la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture (zone urbaine constructible immédiatement, zone soumise à aménagement global, réserve foncière) ».

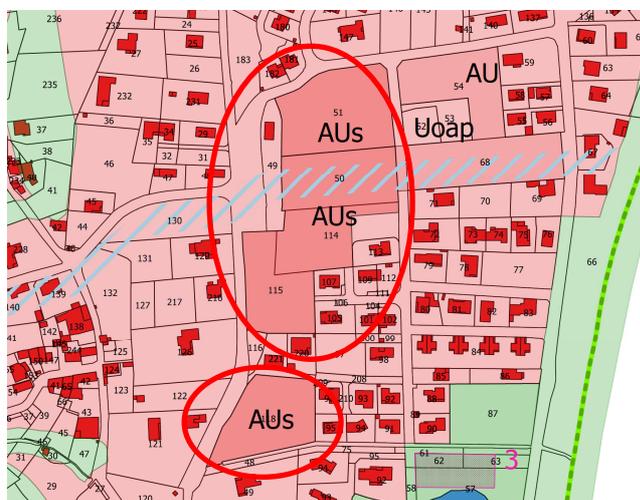
Afin d'être compatible avec cet objectif, cette modification du PLU entraîne un classement d'une superficie environ équivalente de zones à urbaniser ou urbaine en réserve foncière. Ainsi, la superficie constructible à court et moyen terme est conservée et de plus, la temporalité du PLU est préservée :

- En l'absence de projets avancés sur deux des trois zones à urbaniser (AU) au sud, elles sont classées en réserve foncière. La superficie concernée est de 1.61ha.
- De par sa difficulté d'accès, la parcelle n°118 d'une superficie de 4000m² est classée en réserve foncière.

La superficie totale nouvellement classée en réserve foncière est de 2.01ha, ce qui est légèrement supérieur à la superficie ouverte à l'urbanisation de la zone AU nord (superficie initiale 1.77ha) mais s'explique par la nécessité d'un classement cohérent assurant des aménagements globaux lors des réouvertures à l'urbanisation des zones AUs.



Extrait règlement graphique avant la modification

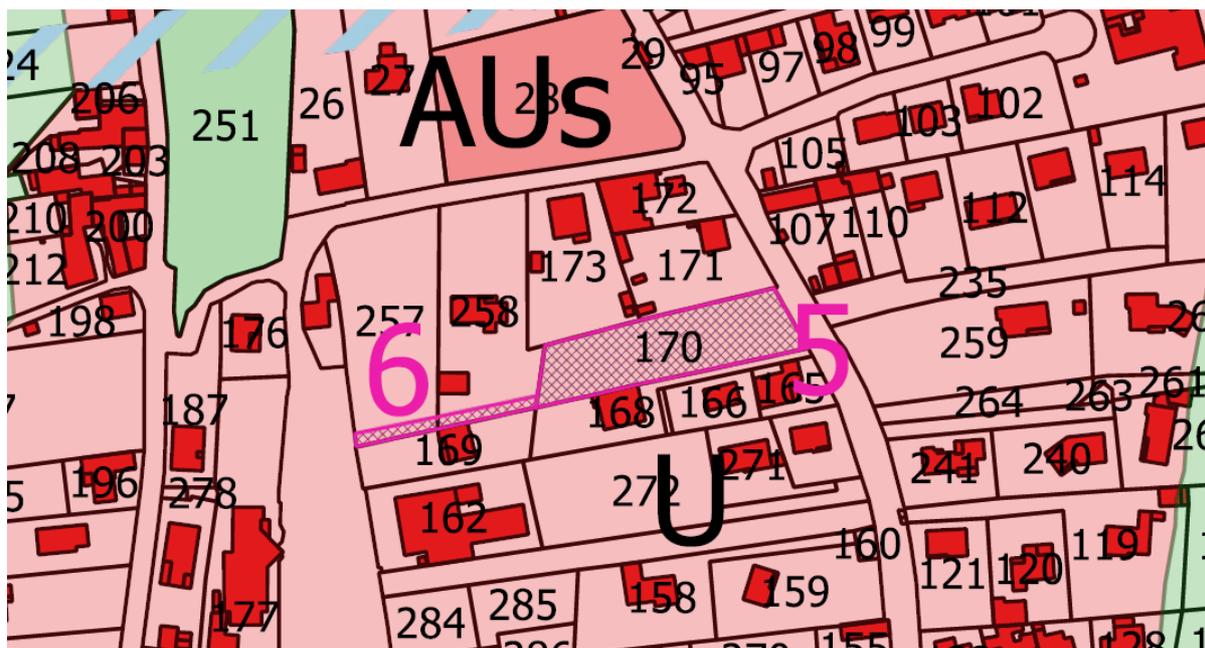


Extrait règlement graphique après la modification

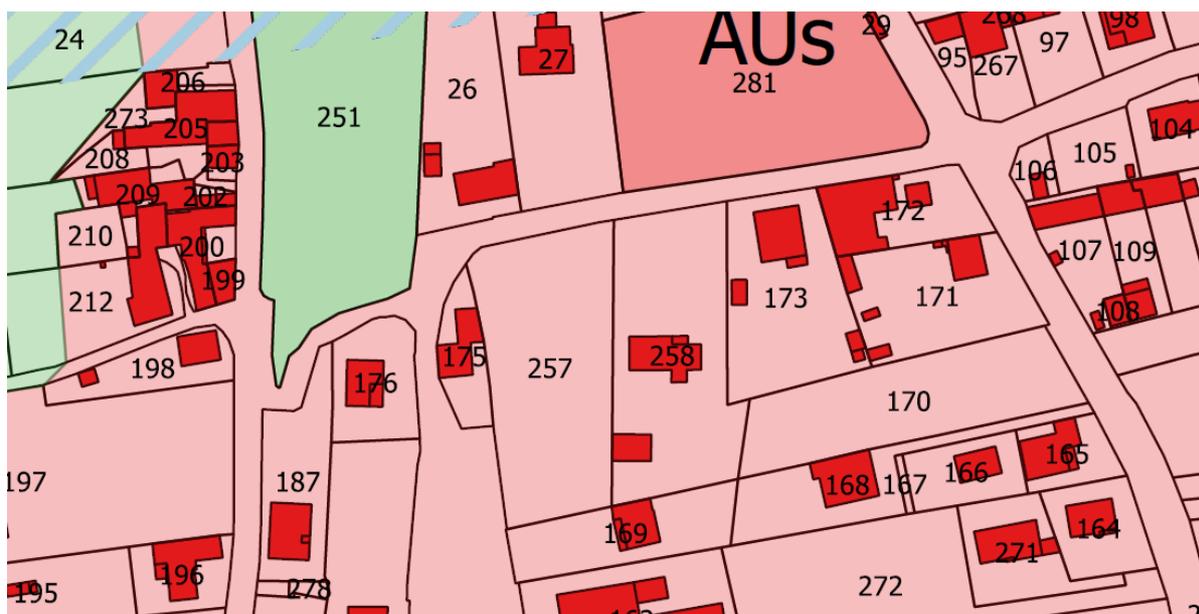
1.2 – **Suppression des emplacements réservés n°5 et 6**

Les emplacements réservés n°5 et 6 peuvent être supprimés car les opérations d'aménagement du cœur de village sont réalisées ou en cours :

- L'emplacement réservé n°5 peut être supprimé car l'opération est réalisée pour la partie commerces et en cours de réalisation pour la partie création de 11 logements HLM (début des travaux en septembre 2019). La parcelle n°170 est désormais de propriété publique.
- La liaison piétonne identifiée dans l'emplacement réservé n°6 (parcelles n°257 et 258) est en cours de réalisation (assiette des terrains nécessaires en cours d'achat).



Extrait règlement graphique avant la modification du PLU

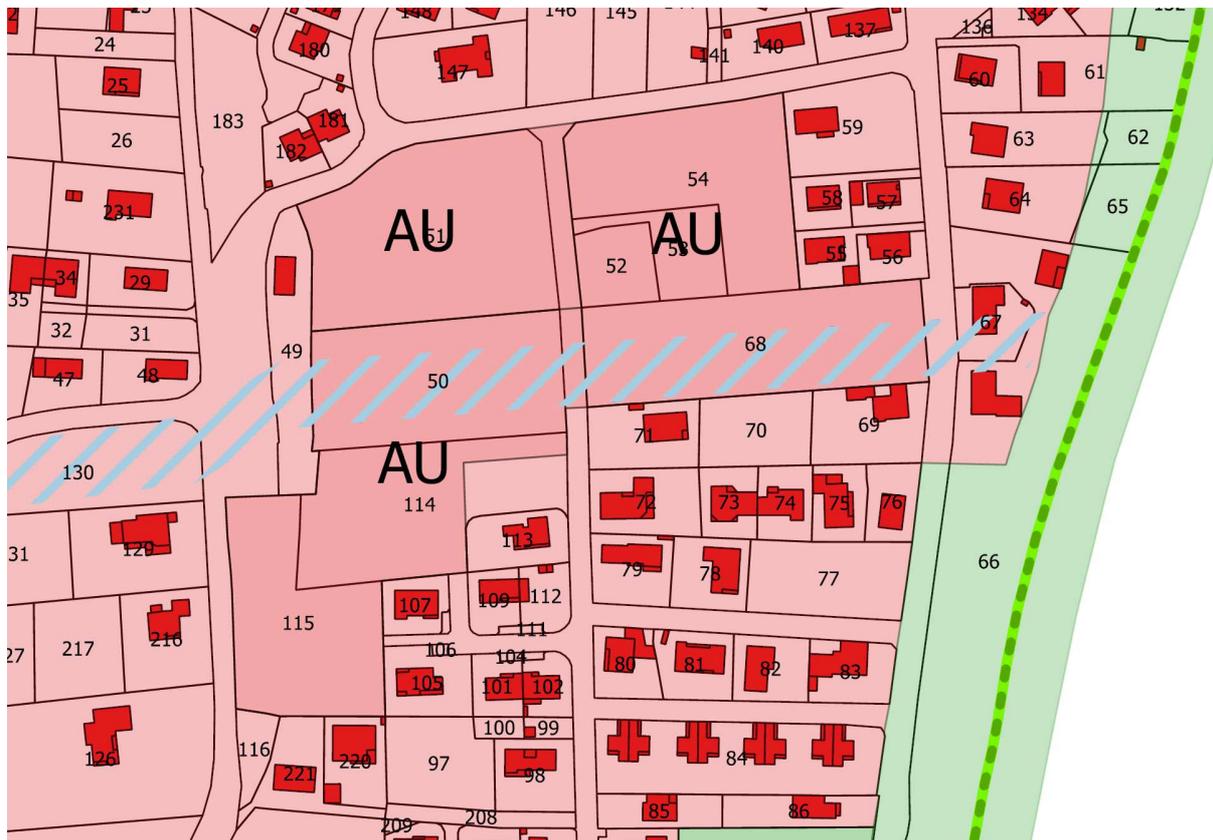


Extrait règlement graphique après la modification du PLU

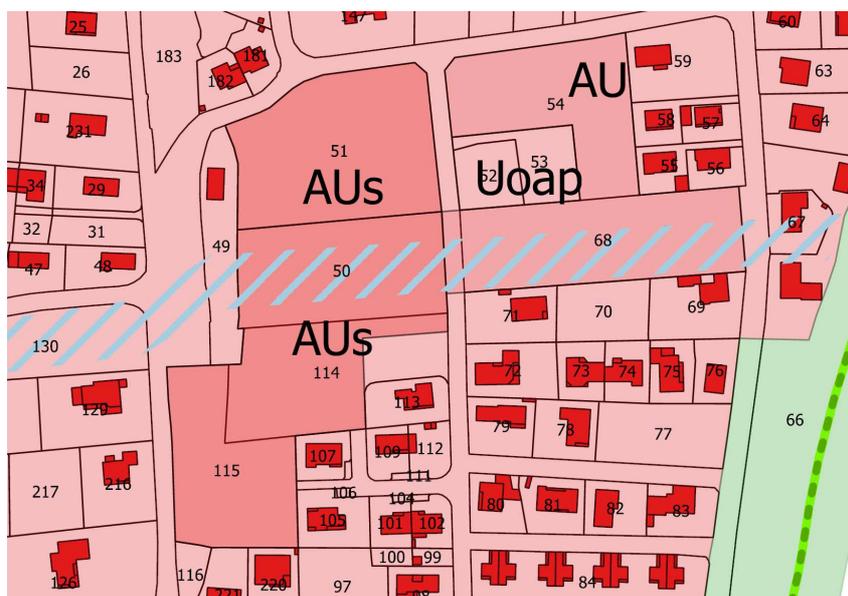
1.3 – Redécoupage du périmètre d'une zone AU Eychartous

Au secteur Eychartous, l'aboutissement des réflexions concernant l'aménagement de la zone à urbaniser à l'est implique le redécoupage de la zone, en enlevant de la zone à urbaniser les parcelles n°52 et 53, déjà viabilisées, classées en zone urbaine « Uoap ». Les orientations d'aménagement et de programmation restent inchangées. Le permis d'aménager de la zone a été déposé en avril 2019.

La superficie des parcelles n°52 et 53 est de 1811m².



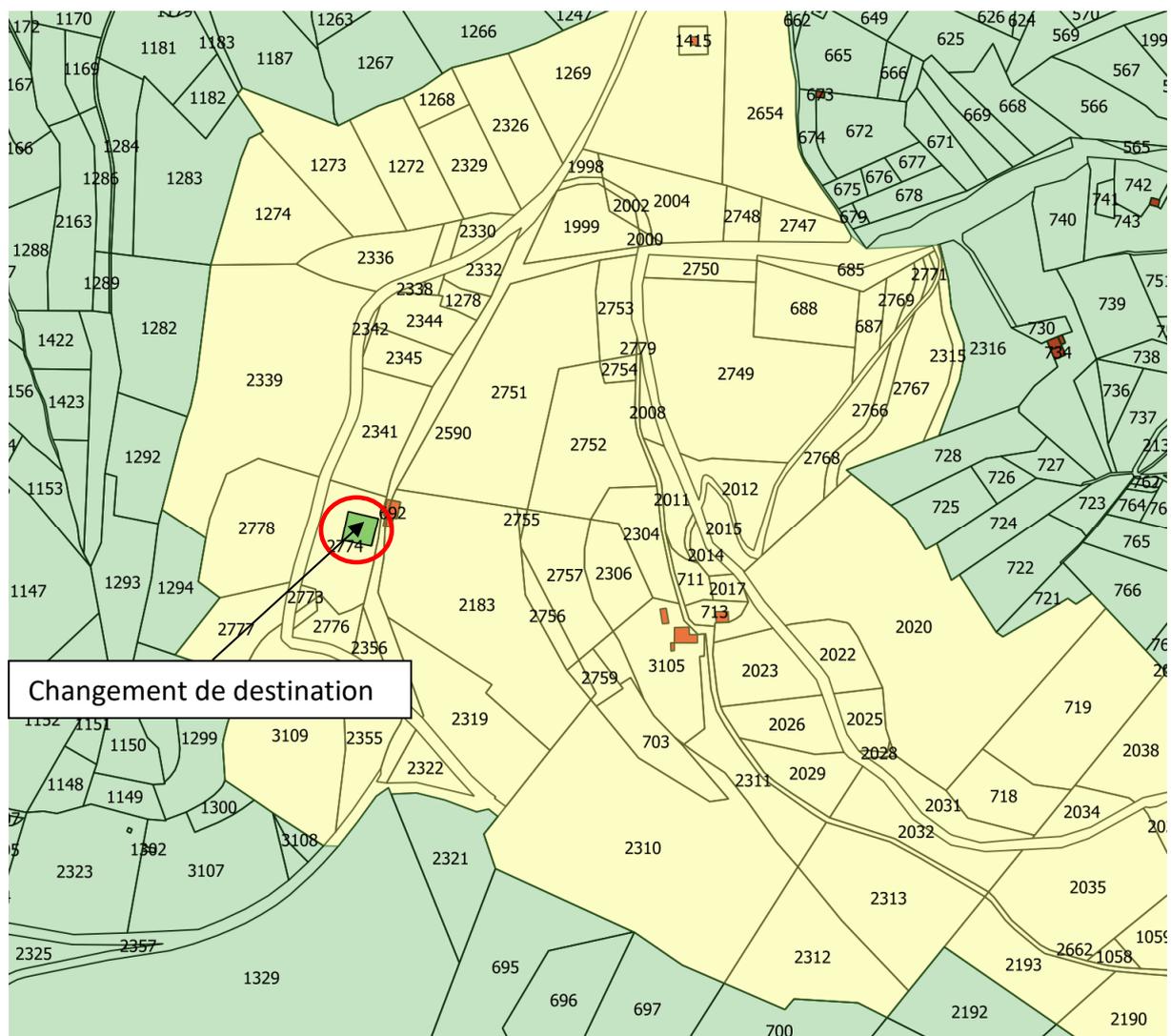
Extrait règlement graphique avant la modification du PLU

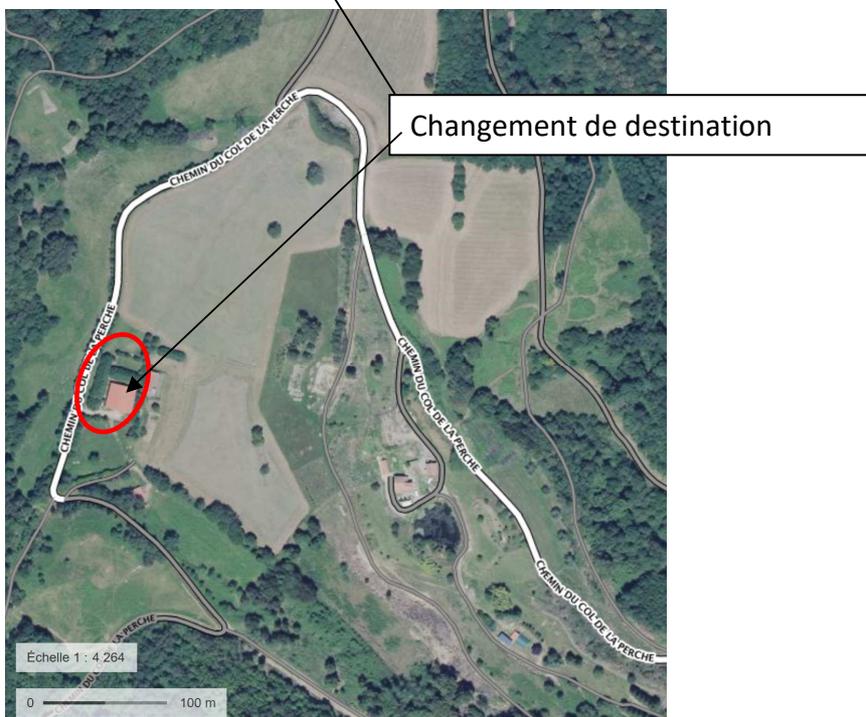
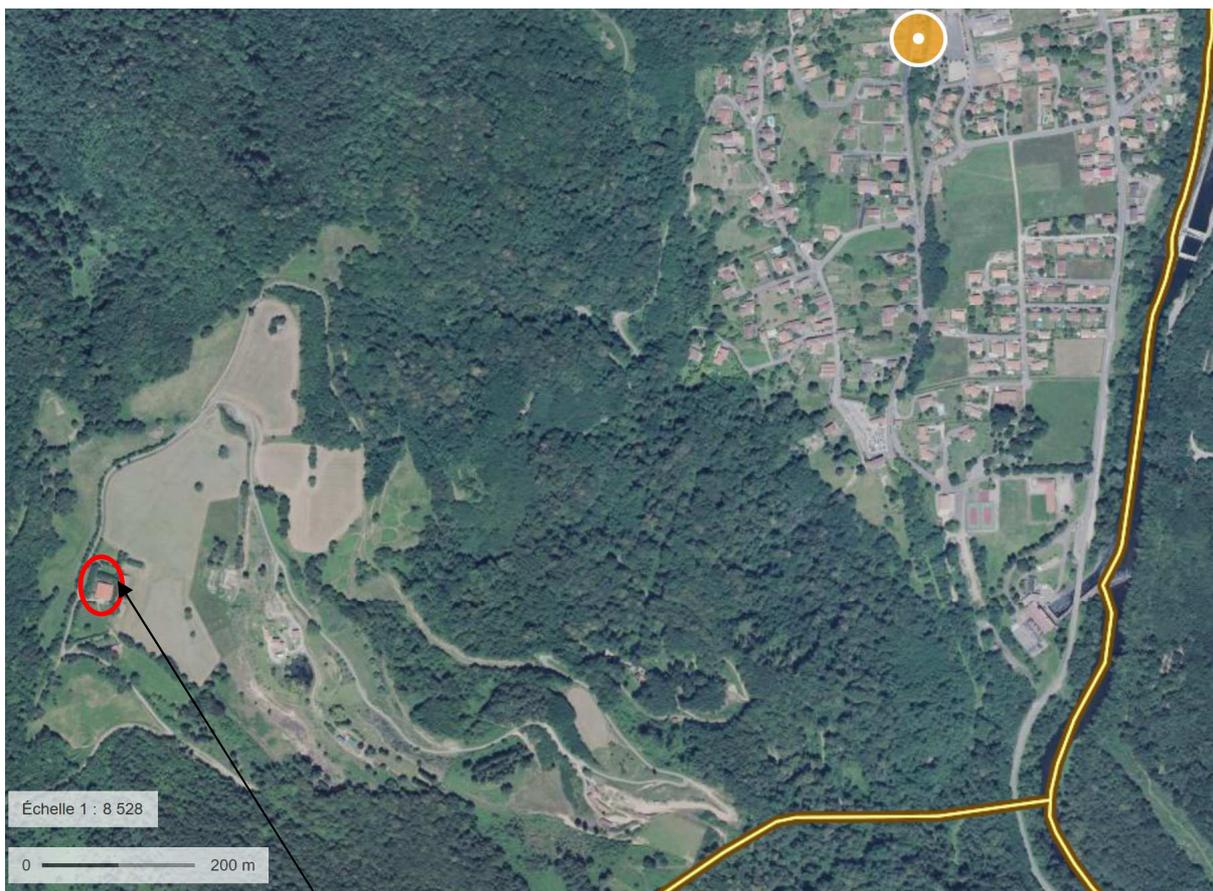


Extrait règlement graphique après la modification du PLU

1.4 – Autoriser un changement de destination

- Le bâtiment se situe sur la parcelle n°2774 section A, au lieu-dit Lacout.
- Le règlement graphique et le règlement écrit sont modifiés afin de permettre le changement de destination d'un ancien hangar agricole en habitation (logement, hébergement) ou commerce et activités de service (accueil ou activités touristiques).
- Le bâtiment et la parcelle sont classés en zone agricole trame verte et bleue (Atvb) au PLU. Le changement de destination ne porte pas atteinte à la trame verte et bleue existante (parcelle déjà artificialisée en totalité).
- L'ensemble des réseaux publics (eau potable, électricité, voirie) sont présents au bâtiment, desservi par le chemin communal du col de la Perche. Il n'y a pas de création d'aire de stationnement à attendre, une plateforme de stationnement étant existante pour l'ancienne activité agricole.
- Situé à proximité d'une habitation existante non liée à une activité agricole mais liée à l'activité touristique projetée, ce changement de destination ne compromet pas une activité agricole (absence de bâtiment agricole en activité à proximité, absence de morcellement d'entité agricole, séparation avec le plateau agro pastoral du Prat d'Albis par la topographie et la clôture végétale existante), ou la qualité paysagère du site (paysage bâti d'un lieu-dit).







II. Les modifications du tableau de répartition des zones du PLU**2.1 - Tableaux de répartition des zones avant la modification du PLU**

Dénomination de la zone	Superficie en hectare	Superficie en pourcentage	Superficie constructible en ha	Nombre de logements projetés	Densité moyenne (log/ha)	Nombre d'habitants correspondant
U et Uoap	37,97	10,97	5,06 dont 1,18 en densification*	55	12	121
Ue	5,82	1,68	-			
Ui	2,12	0,61	-			
AU	2,67	0,77	2,67	62	23	136
AUs	2,94	0,85	2,94	74	25	163
An	17,49	5,05	-			
Atvb	41,54	12,01	-			
Ne	4,37	1,26	-			
Ntvb	231,08	66,79	-			
TOTAL	346	100,00	10,67	191		420

Source : PLU approuvé

2.2 - Tableaux de répartition des zones après la modification du PLU

Dénomination de la zone	Superficie en hectare	Superficie en pourcentage	Superficie constructible en ha	Nombre de logements projetés	Densité moyenne (log/ha)	Nombre d'habitants correspondant
U et Uoap	37,55	10,97	4,84 dont 1,18 en densification	59	13	130
Ue	5,82	1,68	-			
Ui	2,12	0,61	-			
AU	2,85	0,77	2,85	45	AU sud : 23 / AU nord : 16	99
AUs	3,18	0,85	3,18	87	25	191
An	17,49	5,05	-			
Atvb	41,54	12,01	-			
Ne	4,37	1,26	-			
Ntvb	231,08	66,79	-			
TOTAL	346	100,00	10,87	191		420

La modification n°1 du PLU entraîne cinq changements :

- Le classement de la zone AUs nord (réserve foncière) en zone AU (à urbaniser).
- Le déclassement des parcelles n°56, 57, 58 et la partie bâtie vouée à la démolition de la parcelle n°59 d'une superficie totale de 2170m² de la zone urbaine (U) vers la zone urbanisée (AU). C'est pourquoi la superficie constructible totale passe de 10.67ha à 10.87ha. Les parcelles n°56, 57, 58 et 59 étant bâties, elles n'étaient pas prises en compte dans le résiduel constructible de la zone U.
- Le classement de deux zones AU au sud en zone AUs (réserve foncière) (1.61ha).
- Le classement de la parcelle n°118 en zone AUs au lieu de la zone U (0.4ha).
- Le classement des parcelles n°52 et 53, d'une superficie de 1811m², en zone urbaine « Uoap » au lieu de la zone à urbaniser « AU ».

Le nombre de logements projetés et la densité de la zone U augmentent car il est pris en compte dans ce tableau l'acceptation du permis d'aménager de 15 lots sur 3229m², superficie sur laquelle il était prévu initialement 6 logements.

III. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sont intégrées dans le dossier « 5.OAP » existant dans le PLU.