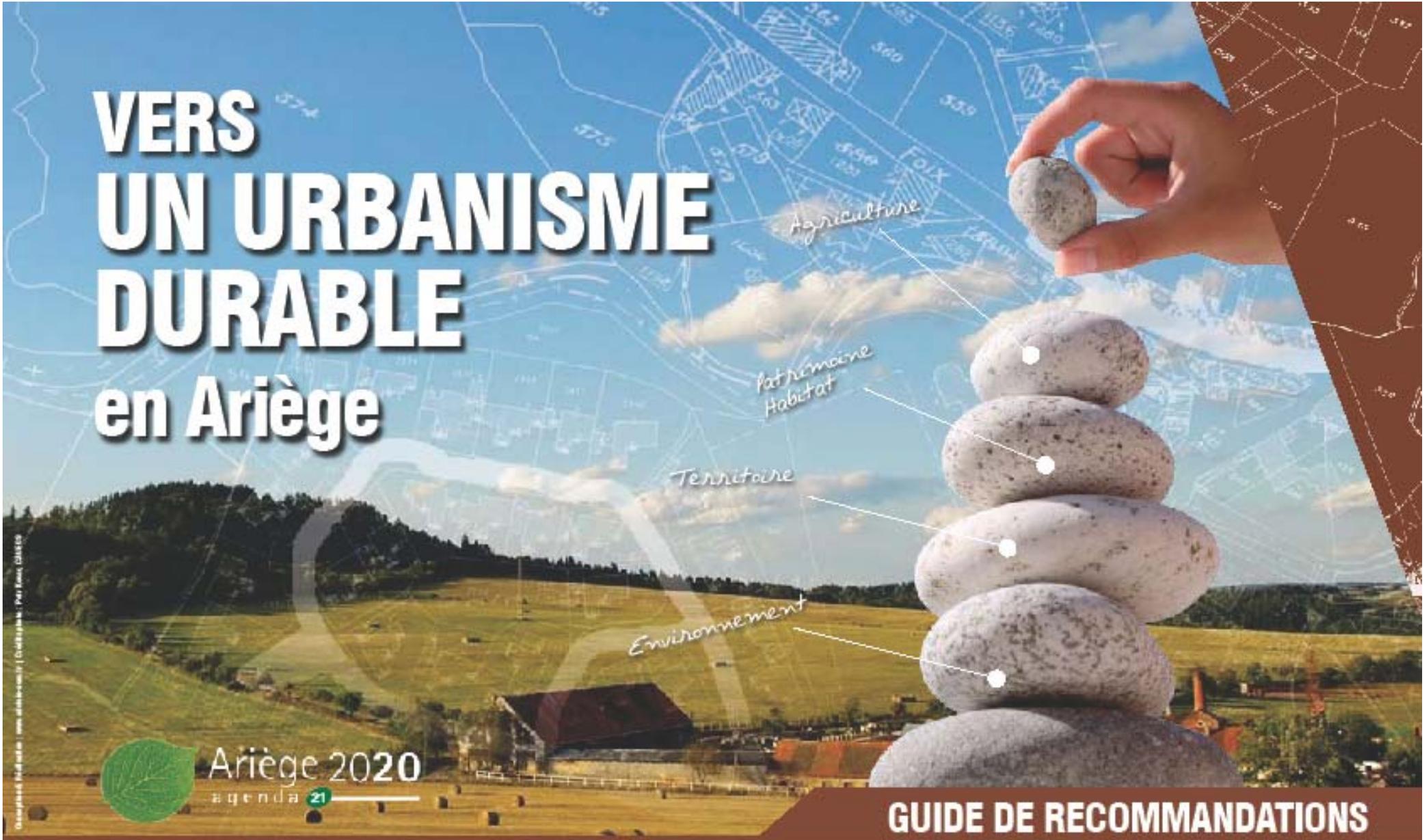


# VERS UN URBANISME DURABLE en Ariège



Ariège 2020  
agenda 21

GUIDE DE RECOMMANDATIONS

AGRICULTURE - HABITAT - ENVIRONNEMENT - TERRITOIRE - PATRIMOINE

# BÂTIR L'ARIÈGE DE DEMAIN





# Introduction

Le guide de recommandations «vers un urbanisme durable en Ariège» fait suite aux assises de l'urbanisme durable organisées à Foix le 28 novembre 2008. Il développe des préoccupations d'aménagement de l'espace raisonnées et concertées déjà engagées dans le cadre de l'élaboration du schéma « Ariège 2020 ».

Ce document vise à sensibiliser les élus du territoire à la prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme en s'appuyant sur la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Il a pour objectif d'accompagner les élus et autres porteurs de projets au plus près de leurs besoins, sans apporter de contraintes supplémentaires par rapport aux règles juridiques actuelles.

Son but est de créer un cadre de référence commun aux collectivités et aux signataires de la charte qui en découlera. En effet, ce guide est conçu comme un document de référence et un outil de prise en compte du développement durable pour les élus locaux lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme et pour les partenaires lors de la formulation de recommandations. Les principes qu'il développe seront déclinés au travers d'un cahier des charges pour l'élaboration ou la révision des PLU dont le respect conditionnera une aide financière du Conseil général de l'Ariège.

Ce guide a été élaboré dans un cadre partenarial, à partir des réflexions d'un groupe de travail urbanisme composé de représentants du CAUE, de la DDEA, de la Chambre d'agriculture, du Conseil général et de l'Association des Maires. L'élargissement à d'autres partenaires (Parc Naturel des Pyrénées Ariégeoises, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Centre Régional de la Propriété Forestière, Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural, Association des Naturalistes d'Ariège, élus départementaux) a permis de préciser et d'enrichir le document qui a ensuite été présenté aux membres du Conseil Économique Social et Environnemental de l'Ariège.

A partir de l'analyse du contexte de l'urbanisme en Ariège et des enjeux qu'il entraîne pour le territoire, la synergie entre évolution urbaine et préservation des espaces est apparue comme centrale dans la volonté d'appliquer une démarche de développement durable aux questions d'urbanisme. Huit enjeux majeurs pour l'Ariège sont ainsi définis et illustrés par des exemples au travers de fiches pratiques.

En dernière partie, une boîte à outils présente les procédures de planifications, les études et aides financières qui s'y rattachent ainsi qu'une liste de partenaires ressources que les communes peuvent consulter lors de la mise en place de leur document d'urbanisme.

En annexe, se trouve le cahier des charges mis au point par l'ensemble des partenaires qui conditionnera l'attribution de l'aide financière du Conseil général de l'Ariège pour la révision ou l'élaboration des PLU.



## Engagements des Partenaires

Le Préfet de l'Ariège,  
Le Président du Conseil Général de l'Ariège,  
Le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Ariège,  
Le Président du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ariège,  
Le Président de l'Association des Maires de l'Ariège,

- => Ont élaboré, dans une démarche partenariale, le guide de recommandations «Vers un urbanisme durable en Ariège» à la suite des Assises de l'urbanisme durable organisées à Foix le 28 novembre 2008.
- => Approuvent ce document qui crée un cadre de référence commun visant à sensibiliser les élus ariégeois, ainsi que l'ensemble des acteurs concernés sur des principes partagés, dans leur travail d'élaboration et de mise en œuvre des documents d'urbanisme. Ce guide de recommandations a pour objectif, sur la base des huit enjeux identifiés, de promouvoir un développement durable du territoire.
- => S'engagent :
  - \* à participer activement à la mise en œuvre de ces recommandations, en les intégrant dans leurs interventions respectives au niveau de l'élaboration des documents d'urbanisme, des demandes de construction et des procédures d'aménagement.
  - \* à diffuser largement ce guide de recommandations et à sensibiliser les parties concernées.
  - \* à évaluer régulièrement la mise en œuvre de ce guide, et à cet effet, réunir le groupe de travail composé des cinq partenaires au moins deux fois par an.



**Jacques BILLANT**  
Préfet de l'Ariège



**Augustin BONREPAUX**  
Président du Conseil Général



**François TOULIS**  
Président de la  
Chambre d'Agriculture



**Bernard PIQUEMAL**  
Président du CAUE



**Jean-Pierre BEL**  
Président de  
l'Association des Maires



## Urbanisme durable

- Le processus d'urbanisation dominant en Ariège
- Le développement durable et l'urbanisme
- Les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'habitat en Ariège

## Les enjeux départementaux

- Le cadre réglementaire d'un territoire montagnard
- Les enjeux départementaux de l'urbanisme durable :
  - Enjeu 1 - Limiter l'étalement urbain et conforter la centralité des centres bourgs
  - Enjeu 2 - Préserver les terres agricoles et les unités d'exploitation et insérer les projets dans l'environnement
  - Enjeu 3 - Favoriser la mixité sociale
  - Enjeu 4 - Économiser, rationaliser les réseaux et les déplacements
  - Enjeu 5 - Proposer une offre d'accueil de qualité et cohérente au territoire pour les infrastructures économiques et touristiques
  - Enjeu 6 - Préserver les milieux naturels et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale des territoires
  - Enjeu 7 - Prendre en compte les risques naturels
  - Enjeu 8 - Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie

## La boîte à outils

- Les outils de planification :
  - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
  - Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
  - La Carte communale
  - Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)
  - Le Programme Local d'habitat (PLH)
- Les autres outils :
  - Les études en amont des documents de planification
  - La charte des Parcs Naturels Régionaux
  - Le Diagnostic Territorial Agricole
  - L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU)
- Les outils financiers
- Les taxes et participations diverses
- Les partenaires ressources
- Annexe : cahier des charges



# L'Urbanisme Durable

## Le processus d'urbanisation dominant en Ariège

L'habitat individuel constitue le mode d'urbanisation dominant en Ariège. Cette forme de croissance urbaine résulte notamment de l'attractivité géographique du département qui jouit d'une perception globalement favorable, en raison de la qualité de son cadre de vie et de la relative facilité d'accès au foncier. Néanmoins, ce développement traduit aussi une tendance à la désaffection des centres anciens, perçus négativement, qui se vident de leurs habitants.

Cet abandon constitue une menace majeure pour l'équilibre du territoire ariégeois. Les centres urbains offrent potentiellement de nombreux logements vacants dans des édifices parfois vétustes, alors que leur périphérie se développe de façon incohérente, sans lien réel avec le bourg.

Le processus d'urbanisation lié aux initiatives privées, au gré des opportunités foncières rencontrées, accroît le risque d'atteinte à l'intégrité du territoire. Peu perceptible à l'échelle d'une commune, ce risque prend une tout autre ampleur à l'échelle supra communale. Il pose également un problème de cohésion sociale.

Le développement de commerces périphériques en a accentué les effets. Les opérations de revitalisation proposent des moyens et des effets dérisoires face à l'impact des politiques de développement de zones commerciales périphériques.

**Les villes et les bourgs, mêmes modestes, s'étalent en provoquant alors des conflits d'usage avec les activités agricoles et les différents modes de valorisation des ressources naturelles, la dégradation des paysages, l'augmentation des déplacements domicile-travail et domicile-lieux de consommation ou de loisirs...**

**En plus d'une dévalorisation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, les collectivités locales ont supporté des coûts d'infrastructures très élevés : voirie, réseaux d'eau, assainissement, électricité, télécommunication, enlèvement des ordures ménagères...**

L'habitat individuel répond à une aspiration sociale forte. Son développement doit nécessairement être maîtrisé et s'inscrire dans une vision cohérente et partagée de l'utilisation de l'espace.

La responsabilité des équipes municipales repose ainsi sur la nécessité d'engager des réflexions sur le logement et l'habitat au niveau communal et intercommunal, seule alternative susceptible de transformer les conditions de création de véritables nouveaux quartiers.

# L'Urbanisme Durable

## Le développement durable et l'urbanisme

Le développement durable a pour objet de réconcilier croissance sociale, développement économique et culturel et protection de l'environnement.

Il s'agit de veiller à un développement harmonieux répondant aux besoins de la société toute entière, et ne portant pas atteinte, par des pratiques non pertinentes, aux générations futures.

Cette prise de conscience associe une forte volonté politique, des compétences techniques ainsi qu'une participation active des acteurs de terrain.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 complétée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, définissent les enjeux fondamentaux de la planification dont les objectifs affichés sont de lutter contre l'étalement urbain, de rechercher l'équilibre entre développement et protection, de ne pas hypothéquer l'espace à l'égard des générations futures.

### Ces principes peuvent se résumer selon 6 axes majeurs :

- **gérer les sols de façon économe** : les terres agricoles et les zones naturelles ne sont pas à considérer comme des réserves foncières potentiellement urbanisables, elles constituent au contraire des espaces à préserver pour leur valeur intrinsèque,
- **répondre au besoin d'habiter** en favorisant les conditions d'un développement respectueux du cadre de vie qui ne compromettent pas les choix de vie des générations futures,
- **réfléchir à la mobilité** en limitant les déplacements motorisés et en favorisant les déplacements doux,
- **limiter les coûts d'équipement et de gestion en voirie et réseaux** qui grèvent fortement les dépenses des collectivités locales,
- **répondre aux conditions de mixité urbaine et sociale** en proposant une offre de logements diversifiée tant en collectif qu'en individuel, avec une bonne qualité architecturale, urbaine et paysagère et qui soit accessible à toutes les catégories de ménage, ainsi qu'une mixité des activités pour éviter une occupation monofonctionnelle par le secteur tertiaire,
- **préserver les milieux naturels et la biodiversité** et respecter l'équilibre des ressources.

# L'Urbanisme Durable

## Les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'habitat en Ariège

Le plan Ariège 2020 élaboré par le Conseil général de l'Ariège en 2003 définit les axes stratégiques de développement pour le territoire ariégeois à l'horizon 2020. Les axes stratégiques de ce document d'orientations des politiques départementales ont fait l'objet d'une déclinaison selon la démarche Agenda 21. Ce travail a permis d'identifier 72 actions concrètes articulées autour de trois enjeux majeurs pour l'Ariège :

- retrouver une croissance démographique équilibrée,
- développer une économie innovante et ouverte,
- assurer le développement ariégeois sur une armature urbaine forte et un développement solidaire de tout le territoire.

La plupart des ces axes trouvent leur fondement au sein de la loi SRU et peuvent se traduire au travers des documents d'urbanisme. Pour cela, le Conseil général de l'Ariège a mis en place une commission « urbanisme » chargée de collecter et de synthétiser les informations de ses différents services et services associés, et de les restituer sous forme d'avis aux municipalités réalisant un document de planification.

**Au niveau de l'État**, ces orientations politiques générales sont précisées dans le cadre des documents d'urbanisme (porter à connaissance, association des services de l'État, élaboration du PADD).



# Les Enjeux Départementaux

## Le cadre réglementaire d'un territoire montagnard

La montagne qui couvre une très large moitié sud du département a une influence prépondérante sur les caractéristiques socio- économiques de l'Ariège, et les enjeux d'aménagement liés à ce territoire s'inscrivent dans un cadre réglementaire qui, au fil des évolutions depuis la loi « montagne » du 9 janvier 1985, n'a cessé de poursuivre des objectifs de protection et de développement.

La **règle générale**, en zone de montagne, est celle du **développement de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante** (dispositions codifiées aux articles L.145-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » en décembre 2000, « Urbanisme et Habitat » en juillet 2003 et « Développement des Territoires Ruraux » en février 2005 ont successivement apporté des évolutions à la loi montagne afin de permettre un développement plus adapté aux particularités de chaque commune, tout en garantissant le respect du principe de préservation des espaces montagnards.

- La loi SRU a ainsi permis la rénovation des constructions isolées, et prévu que puisse être autorisée la création de petites zones d'urbanisation en discontinuité des espaces bâtis existants lorsque la protection de terres agricoles et/ou de paysages, ou encore l'existence de risques l'imposent.
- La loi UH permet d'organiser un développement de qualité en s'affranchissant de cette règle de continuité, si une étude démontre qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec les grands objectifs de protection : agriculture de montagne, paysages, milieux naturels et risques naturels. Cette étude, présentée à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, permet de délimiter, des zones constructibles qui ne soient pas situées en continuité de l'urbanisation existante.

Cette loi précise la notion de **hameau**, notion qui jusqu'alors s'était montrée source de difficultés juridiques, en l'étendant aux « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ». Elle permet aux communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU ou carte communale) de préciser dans ces documents autour de quels hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations, la commune entend autoriser des constructions.

En ce qui concerne **l'implantation en montagne d'activités touristiques**, la loi montagne a prévu une procédure d'autorisation spécifique : la procédure relative aux **Unités Touristiques Nouvelles** (UTN) qui permet de déroger à l'interdiction de construire en dehors de la continuité en autorisant des opérations (projets immobiliers résidentiels ou non, remontées mécaniques, équipements sportifs, etc.) situées en site vierge ou en discontinuité de l'urbanisation existante.

# Les Enjeux Départementaux

## Les enjeux départementaux de l'urbanisme durable

Appliquer la démarche de développement durable aux questions d'urbanisme **nécessite une volonté politique forte**. Son intégration doit s'effectuer lors de la rédaction des documents d'urbanisme en s'appuyant sur les 3 piliers suivants :

- développement économique,
- équité sociale et cadre de vie,
- préservation de l'environnement.

L'urbanisme durable doit traduire obligatoirement une réflexion croisée de ces 3 axes, hiérarchisée sous la forme de 8 enjeux prioritaires qui fixent les orientations de la charte d'urbanisme durable.

### **Enjeu 1 : limiter l'étalement urbain et conforter la centralité des bourgs**

Fiches pratiques : 1 - construire en continuité du tissu urbain existant  
2 - réhabiliter et aménager les centres bourgs

### **Enjeu 2 : préserver les terres agricoles et les unités d'exploitations et insérer les projets dans l'environnement**

Fiches pratiques : 3 - concertation et analyse des enjeux agricoles  
4 - la zone agricole du document d'urbanisme  
5 - implantation des bâtiments agricoles  
6 - limiter la fermeture des milieux

### **Enjeu 3 : favoriser la mixité sociale dans l'habitat**

Fiche pratique : 7 - densifier et favoriser la mixité sociale

### **Enjeu 4 : économiser et rationaliser les réseaux et les déplacements**

Fiches pratiques : 8 - gestion des réseaux  
9 - mixité des déplacements  
10 - organisation du stationnement  
11 - aménagements et cycle de l'eau  
12 - gestion des eaux pluviales

### **Enjeu 5 : proposer une offre d'accueil de qualité cohérente avec le territoire**

Fiches pratiques : 13 - implantation des zones d'activité  
14 - développement des activités touristiques  
15 - qualification « Terre et Nature » des hébergements touristiques

### **Enjeu 6 : intégrer les milieux naturels et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale des territoires**

Fiches pratiques : 16 - milieux naturels sensibles  
17 - gestion et valorisation des espaces forestiers  
18 - préserver et valoriser les paysages  
19 - patrimoine bâti  
20 - paysage urbain

### **Enjeu 7 : prendre en compte les risques**

Fiche pratique 21 - prendre en compte les risques naturels

### **Enjeu 8 : encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie**

Fiches pratiques : 22 - écoquartiers, quartiers durables  
23 - architecture bioclimatique – maison passive  
24 - orientation et implantation

# Enjeu 1 - Limiter l'étalement urbain et conforter la centralité des centres bourgs

Depuis 1999, le département de l'Ariège enregistre une croissance démographique soutenue, gagnant en moyenne 1500 nouveaux habitants par an. Ce phénomène résulte d'arrivées beaucoup plus nombreuses que de départs. Ce fait est le fruit de l'attractivité géographique du département qui bénéficie d'une image particulièrement favorable en raison d'un cadre de vie de qualité, se caractérisant par un environnement préservé, avec de faibles nuisances urbaines (bruit, pollution, trafic automobile...).

Cependant le département de l'Ariège note des mutations de l'occupation des sols, par l'urbanisation des communes qu'elles soient périurbaines ou rurales, se caractérisant principalement par la réalisation de lotissements situés en périphérie du centre urbain et constitués de maisons individuelles. Ce type d'extension urbaine s'accompagne de besoins de services et d'équipement de proximité. De plus, il se révèle être fortement consommateur d'espaces agricoles et naturels et ne répond pas aux préoccupations du développement durable : éloignement des commerces et des services, coûts élevés des infrastructures et des réseaux, utilisation de la voiture... Ce phénomène s'effectue au détriment des centres anciens dont les immeubles deviennent insalubres et vacants et qui perdent par conséquent de leur attractivité.



Source CAUE de l'Ariège

**Mitage** : désigne l'installation progressive de bâtiments dans un paysage non urbain : une maison apparaît, puis une autre, puis plusieurs sans aucune cohérence.

Le paysage perd ainsi progressivement son caractère rural au profit d'une coexistence de zones vertes et de zones construites comportant une faible densité de bâtiments et de services collectifs.

Cette situation génère des impacts négatifs sur les espaces agricoles et naturels. De plus, la multiplication des réseaux (voirie, eau et d'assainissement) induite par le mitage entraîne des coûts très importants pour la collectivité.

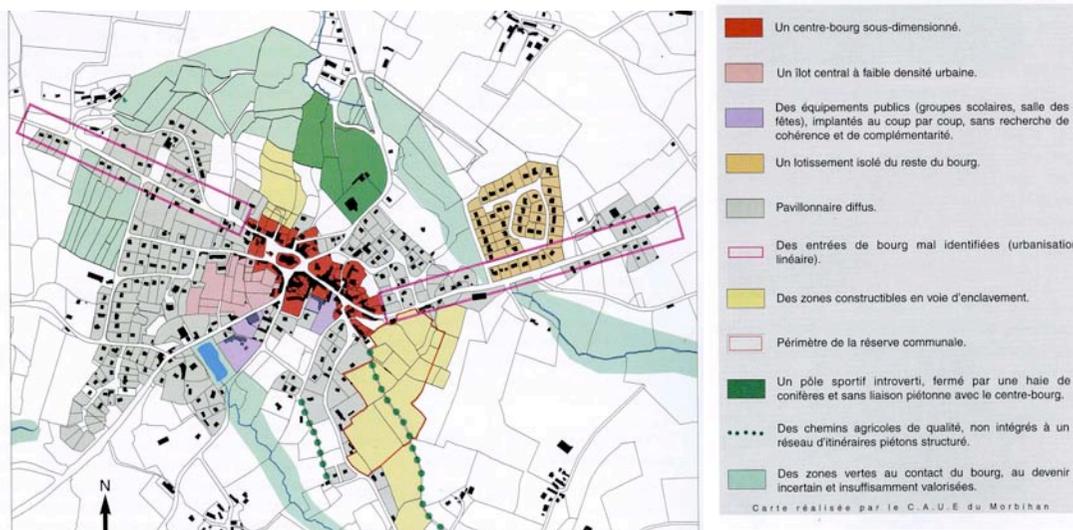
Par ailleurs, ce mode d'urbanisation anarchique provoque une augmentation des déplacements motorisés et des nuisances qui en découlent.

# Enjeu 1 - Limiter l'étalement urbain et conforter la centralité des centres bourgs

Afin de répondre à la demande en logements, il paraît nécessaire de maîtriser l'étalement urbain et de proposer des centres bourgs attractifs. Pour cela, les communes devront exploiter leur capital foncier « intra muros », avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les communes doivent porter en priorité leurs efforts sur la réhabilitation des centres anciens par la mise en place d'opérations foncières (OPAH, acquisition/amélioration d'immeubles, baux à réhabilitation).

La définition de **secteurs à enjeux urbains prioritaires pour la commune**, permettra d'éviter des extensions urbaines diffuses non structurées. Dans ces secteurs, un diagnostic foncier spécifique, avec concertation des propriétaires concernés peut être réalisé. L'objectif est de lever les blocages liés à la rétention foncière en vue d'une utilisation maximale et économe de l'espace ouvert à l'urbanisation. L'étude doit comporter une analyse de la situation foncière et une réflexion sur les procédures opérationnelles adaptées à la zone urbaine ou à urbaniser.



Exemple de diagnostic urbain

Synthèse des analyses paysagères et urbaines. La diagnostic met en avant les faiblesses et les potentialités du bourg et aborde les enjeux d'aménagement et de développement pour devenir un outil d'aide à la décision pour les élus.



Propositions d'aménagement

Source CAUE du Morbihan

## Objectifs

- limiter le mitage et l'étalement urbain
- optimiser la ressource foncière
- conserver l'attractivité des centres anciens
- combler les « dents creuses » dans les quartiers existants

## Préconisations

- prévoir et règlementer les zones à urbaniser.

## Pourquoi ?

- éviter que le développement de la ville s'effectue au détriment des espaces naturels et agricoles, entraînant une dégradation des paysages et un gaspillage des ressources naturelles (eau, forêts, ...),
- l'étalement urbain et le mitage de l'espace ont des répercussions négatives sur les activités agricoles : nuisances réciproques liées aux circulations, aux surfaces inutilisables pour l'agriculture...
- répondre aux exigences du développement durable : économie des déplacements, des réseaux et donc économie d'énergie,
- économiser et mutualiser les coûts de fonctionnement (raccordement au réseau existant, collecte des déchets,...),
- éviter le délaissement des centres anciens,
- éviter la ségrégation spatiale et la création de zones spécifiques sans lien entre elles (zone d'habitat d'ortoir, zone commerciale, ...).

## Comment ?

- construire en continuité de l'existant, de manière compacte, et privilégier la mitoyenneté,
- combler prioritairement les vides entre le centre ancien et les lotissements afin de créer une cohérence urbaine et de définir peu à peu une limite entre espace agricole et espace urbain,
- concevoir des greffes urbaines et non des quartiers isolés, ou de l'habitat diffus,
- exploiter le capital foncier « intra-muros » des centres bourgs en investissant les « dents creuses » et les cœurs d'îlot,
- favoriser le renouvellement urbain en réhabilitant l'existant et embellir les centres anciens.

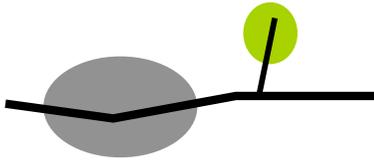
## Outil réglementaire

- l'implantation des bâtiments peut être règlementée par les Articles 6, 7 et 8 du PLU qui régissent l'implantation des constructions.
- les orientations d'aménagement, les emplacements réservés, le droit de préemption urbain, la taxe foncière sur les propriétés non bâties...

**Densification d'un îlot à Saintes (17) : réhabilitation et reconstructions neuves de logements locatifs sociaux, intégrant la reconquête des dents creuses et la diversité des types d'habitats (Source UNSFA)**



**A éviter :** développement urbain ponctuel / rupture avec la ville



Extension en rupture avec le tissu urbain existant, qui nécessite la création de nouveaux réseaux et qui forme un quartier sans lien avec le centre bourg.

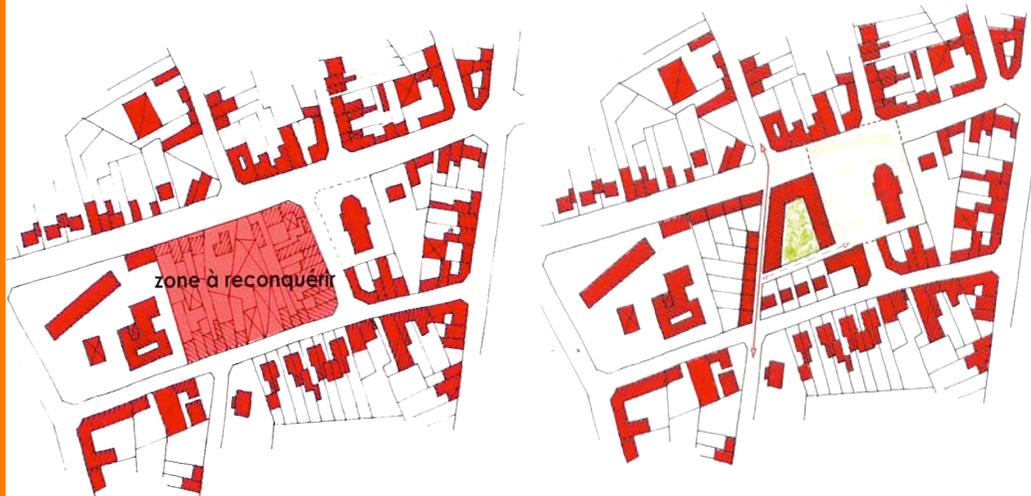
Source CAUE de l'Ariège

**A privilégier :** développement urbain continu / prolongement la ville



Nouveau quartier conçu dans le prolongement du tissu ancien, rattaché au réseau de voirie existant, constituant une greffe urbaine dans la logique du fonctionnement urbain existant.

Restructuration d'un îlot de centre bourg



Identification et repérage de la zone à aménager

Proposition de réaménagement pour mettre en valeur le centre en s'appuyant sur l'existant

Source CAUE du Pas-de-Calais

## » Réhabiliter et aménager les centres bourgs

### Objectifs

- limiter le mitage et l'étalement urbain
- optimiser la ressource foncière
- conserver l'attractivité des centres anciens
- lutter contre l'habitat insalubre

### Préconisations

- identifier et répertorier les ressources foncières « intra-muros » à réhabiliter et à rénover
- mettre en place une politique visant à réhabiliter les immeubles anciens dégradés

### Pourquoi ?

- les centres sont le noyau initial des communes et possèdent les infrastructures existantes qu'il est plus facile de réutiliser plutôt que d'entreprendre de nouvelles réalisations plus coûteuses.
- les centres des villes et villages sont le berceau de la vie communautaire et sociale. Ce sont des lieux de rencontre et de vie où se rassemblent les habitants autour d'activités communes (services, commerces, mairie, marché, fête...). S'éloigner des centres c'est s'éloigner des lieux de vie et multiplier les déplacements (maison/commerce, maison/école)
- les centres des villages sont les témoins de la vie de la commune et possèdent un patrimoine riche qui façonne l'identité du lieu.

### Comment ?

- maintenir les activités dans les centres bourgs comme les commerces et les services,
- mettre en valeur le patrimoine et les espaces publics en les réaménageant,
- réaliser des opérations façade qui permettent de valoriser le patrimoine bâti des communes,
- réaménager les traversées des villages pour les mettre en valeur (revêtement de sol, aménagements d'espaces verts paysagers) et assurer la sécurité et l'accessibilité,
- lors de la création d'un nouveau quartier, construire en continuité du tissu urbain existant et concevoir des liens avec le centre (voirie, voie piétonne et cyclable),
- inciter à la réhabilitation des immeubles des centres anciens souvent vacants et dégradés,
- investir les « dents creuses » par du bâti ou des espaces publics.

### Outil réglementaire

- lors de l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme) il est possible de déterminer des emplacements réservés en vue d'y aménager des équipements, des espaces publics, des programmes de logements dans le respect de la mixité sociale... Les terrains sont alors protégés de toute autre utilisation.

## Enjeu 2 - Préserver les terres agricoles et les unités d'exploitation Et insérer les projets dans l'environnement

La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999, consolidée par les lois du 23 février 2005 sur le Développement des Territoires Ruraux et du 5 janvier 2006 (loi d'Orientation Agricole), reconnaît les fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture et son rôle majeur dans l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

La présente charte a pour vocation d'être portée à la connaissance du plus grand nombre d'acteurs afin de mieux prendre en compte le rôle de l'agriculture dans l'action publique et les projets de territoire.

### Le territoire agricole ariégeois

Le découpage du département de l'Ariège s'opère en 4 petites régions agricoles.

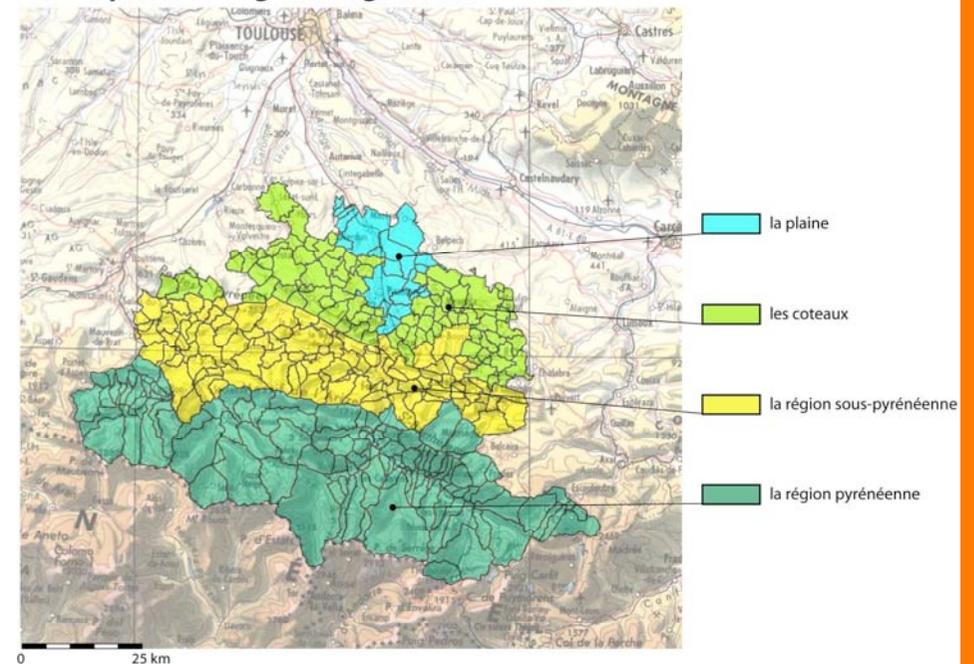
La région pyrénéenne, qui couvre la moitié sud du département est une région de bois, de forêts, et d'estives où les cultures sont cantonnées à des parcelles exiguës en fond de vallée. Les exploitations agricoles y sont peu nombreuses et plutôt de petite taille, notamment à l'Ouest (Haut-Couserans). Elles pratiquent un élevage extensif, à dominante ovins, où la double activité est fréquente.

La région sous pyrénéenne est par excellence la zone d'élevage bovin viande, même si les ovins y sont encore bien présents. Au total, les régions pyrénéenne et sous pyrénéenne représentent les trois-quarts de la superficie totale du département, plus de 60 % des prairies naturelles, mais seulement un sixième des terres arables.

Au Nord du département, l'agriculture est plus intensive. Il s'agit en majeure partie de coteaux. Céréales et oléagineux alternent avec les prairies temporaires sur des terrains parfois très pentus. L'élevage fait jeu égal avec les grandes cultures. C'est là que se trouve la majeure partie du cheptel laitier du département.

La plaine de l'Ariège, en majeure partie remembrée et irriguée, est devenue avec l'irrigation une zone de grandes cultures à haute technologie où maïs, tournesol et soja occupent une place particulièrement importante.

Les 4 petites régions agricoles



Conseil général de l'Ariège – Atlas des paysages – 2005  
Source : DDAF 09

## Enjeu 2 - Préserver les terres agricoles et les unités d'exploitation Et insérer les projets dans l'environnement

### Évolution de la consommation du foncier agricole<sup>1</sup>

Chaque année, le marché foncier rural<sup>2</sup> en Ariège représente 2000 ventes pour une superficie d'environ 4500 ha (hors baux emphytéotiques). Ces chiffres, sur 10 ans, sont à peu près fixes. A superficie relativement constante, de 1996 à 2005, le prix des 4500 ha est passé de 24 millions d'euros à 77 millions d'euros.

Le marché foncier rural est de plus en plus concurrentiel, l'offre est permanente et la demande multisectorielle explose : les prix augmentent considérablement.

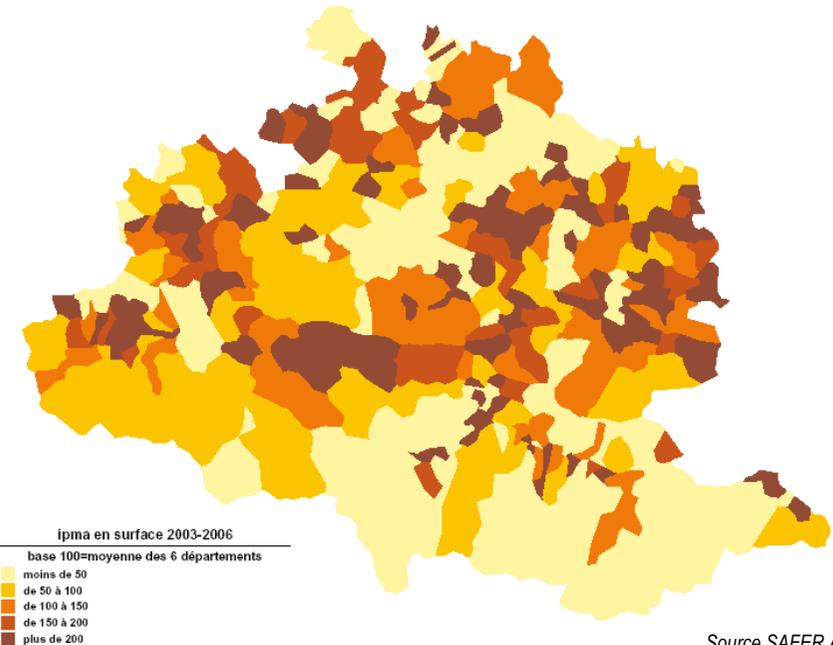
Plusieurs raisons sont avancées :

- le développement des axes de communications et urbanisation induite (habitat, zone artisanale,...)
- la proximité de l'aire urbaine de Toulouse,
- l'attrait de l'espace rural pour les « néo-ruraux », les achats des espaces de loisirs,
- des prix qui étaient « bas » en Ariège,
- un cadre de vie préservé (granges en montagne,...).

Sur l'ensemble du marché foncier rural, la part qui conservait une destination agricole représentait 4000 ha en 1996. Elle représentait 3700 ha en 2000, 3000 ha en 2004 et ne compte plus que pour 2280 ha en 2005.

La superficie vendue qui reste à l'agriculture a diminué de moitié en 10 ans, et la tendance s'amplifie depuis le début des années 2000.

Pour ce qui est des valeurs, de 1996 à 2005, les prix des biens qui conservent une destination agricole ont été multipliés par deux. Les valeurs du marché foncier agricole<sup>3</sup> sont perturbées par les prix non agricoles de l'ensemble du marché foncier rural pour des biens, à l'origine de même nature. Il a y un effet d'entraînement préjudiciable pour les agriculteurs : les prix ne sont plus en rapport avec la qualité des terres et la rentabilité agricole.



Source SAFER Ariège

Indicateur de Perturbation du Marché Foncier

**La superficie vendue qui reste à l'agriculture a diminué de moitié en 10 ans et la tendance s'amplifie depuis le début des années 2000.**

**Cette carte illustre cette évolution : l'Indicateur de Perturbation du Marché Foncier (IPMA) agricole en surface (moyenne 2003 à 2006) rend compte de la surface de biens agricoles achetés par des non agriculteurs et qui devraient rester agricoles au regard du documents urbanisme.**

<sup>1</sup> source : SCAFR et SAFER Ariège

<sup>2</sup> marché foncier rural : ensemble des biens bâtis et non bâtis vendus situés en zone rurale (hors agglomérations), ayant une vocation agricole et conservant après la vente une destination agricole ou rurale.

<sup>3</sup> marché foncier agricole : ensemble des biens bâtis et non bâtis vendus situés en zone rurale, ayant une vocation agricole et conservant après la vente une destination agricole.

## Enjeu 2 - Préserver les terres agricoles et les unités d'exploitation Et insérer les projets dans l'environnement

### Enjeux

Les espaces agricoles occupent près de la moitié du territoire départemental. Organisés et aménagés par les pratiques d'élevage et les techniques culturales, ils contribuent ainsi de fait et de façon prépondérante à la structuration et à l'identité de nos terroirs.

Au delà de son poids économique et social (200 millions d'euros de chiffre d'affaires et 5000 actifs), l'agriculture constitue donc un maillon déterminant de l'attractivité passée, actuelle et future du département de l'Ariège.

Partant de ces constats, et écartant d'emblée la vision réductrice, mais parfois encore rencontrée, d'espaces agricoles assimilés à de simples réserves foncières disponibles pour répondre à de multiples enjeux autres qu'agricoles, il est aujourd'hui nécessaire de sortir d'une opposition systématique stérile entre défense et consommation des terres agricoles.

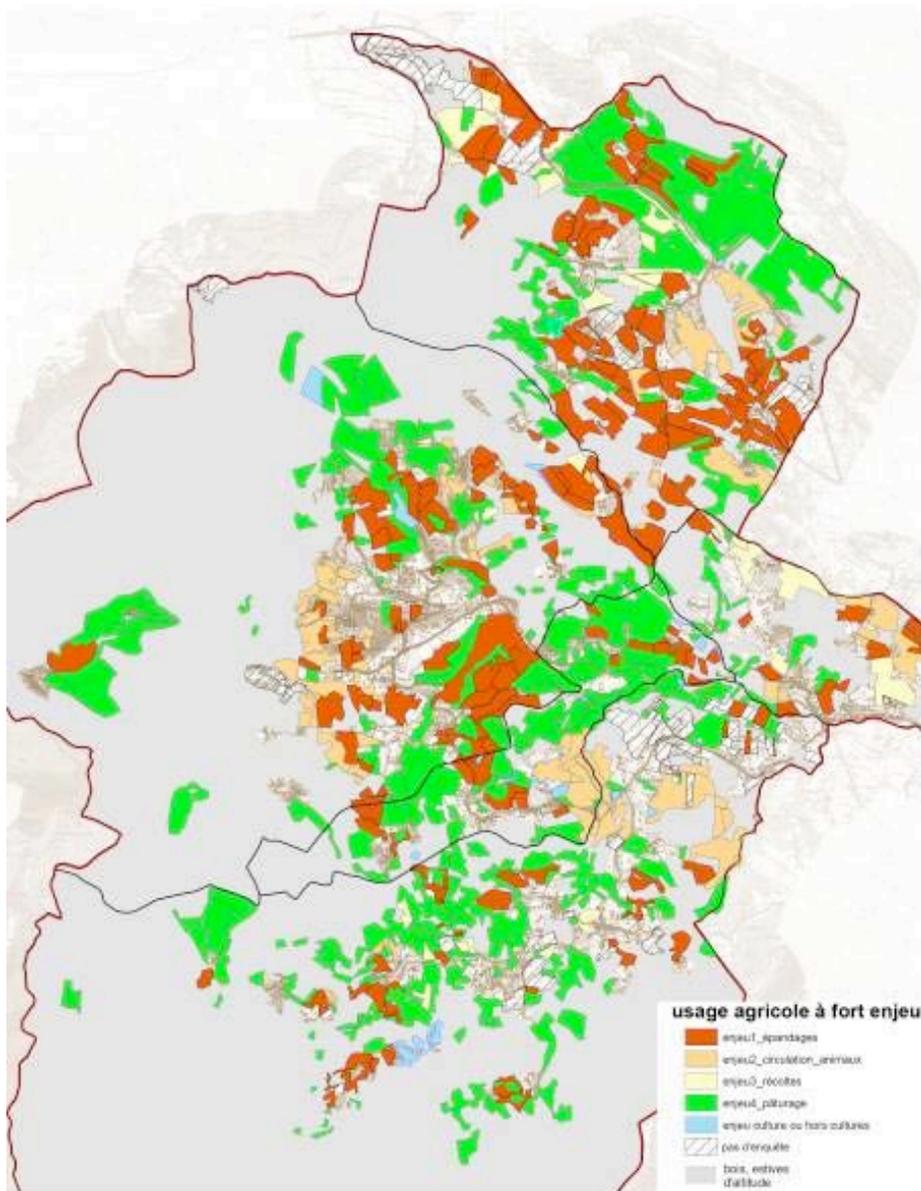
La construction de projets partagés entre le monde agricole et les acteurs du territoire au sens large, suppose que soient explorées les problématiques suivantes :

- quelles méthodes et quels outils pour bâtir des politiques d'urbanisation à la fois respectueuses des espaces agricoles mis en valeur et préservés et tirant profit de leur attractivité ?
- comment identifier les enjeux agricoles et les prendre en compte dans les procédures d'urbanisme ?
- comment aider les collectivités à préserver et valoriser leurs espaces agricoles ?

Pour cela, les communes de l'Ariège doivent s'engager à :

- associer la profession agricole au sein d'une réunion thématique sur les enjeux agricoles, qui permettra d'une part la collecte de données nécessaires à l'élaboration du document d'urbanisme, d'autre part l'implication des agriculteurs ayant leur siège sur la commune ou exploitant des terres sur celle-ci,
- promouvoir la réalisation d'un diagnostic agricole sur la base du cahier des charges établi au sein de la charte. Ce diagnostic, conduit en partenariat avec la profession agricole, constitue un volet spécifique du document d'urbanisme.

## Analyse des enjeux agricoles à l'échelle d'un territoire supra communal



Source Chambre d'Agriculture de l'Ariège

## Objectifs

- associer la profession agricole le plus en amont possible de tout projet d'aménagement
- recueillir les besoins en matière d'agriculture sur le territoire
- analyser la situation agricole et identifier les enjeux locaux

## Pourquoi ?

Art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace (...).

## Comment ?

- programmer des réunions thématiques relatives aux enjeux agricoles : recueillir les préoccupations des agriculteurs et les besoins en matière d'agriculture sur le territoire,
- s'appuyer sur les compétences des services tout au long de la procédure,
- faire appel aux exploitants agricoles et à la profession agricole afin d'aplanir les obstacles inhérents à toute action, au fur et à mesure qu'ils se présentent,
- confronter en amont les points de vue pour recenser l'existant, lister collectivement les besoins et vérifier ainsi la viabilité du projet envisagé et la pertinence de l'espace choisi,
- établir un diagnostic territorial agricole en travaillant à une échelle supra communale, plus pertinente pour prendre en compte les enjeux agricoles. Il s'agira :
  - d'identifier et caractériser les sites d'exploitation, leurs contraintes et leurs perspectives de développement,
  - d'identifier les enjeux territoriaux de préservation des espaces naturels et de développement agricole.

### Objectifs

- garantir une protection pérenne des sièges et sites d'exploitation agricole

### Pourquoi ?

- l'activité agricole doit être reconnue dans des espaces spécifiques et préservés, afin de conserver le potentiel de production du territoire et de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs

### Comment ?

- établir un diagnostic de l'activité agricole, en accompagnement d'un projet PLU ou d'une Carte Communale afin de préserver les potentialités de l'agriculture locale (potentiels agronomique, économique et sociodémographique). Cette étude doit permettre de cartographier les espaces agricoles à protéger,
- protéger par un zonage « A » dans les plans locaux d'urbanisme, les sièges d'exploitation viables et les espaces à fort potentiel agricole. Ce classement garantit la pérennité des exploitations agricoles existantes (reprise ou création) et donne la possibilité d'en implanter de nouvelles,
- s'assurer que le changement de destination d'un bâtiment à proximité d'une exploitation agricole n'empêche pas l'activité d'un éventuel repreneur par l'installation de tiers à proximité,
- reconstituer le potentiel de production lorsqu'un projet d'aménagement ou d'urbanisme a un impact sur une exploitation agricole. En fonction des conséquences estimées sur la production et le fonctionnement de l'exploitation agricole, des mesures compensatoires seront prévues par le maître d'ouvrage.

### Obligation réglementaire

*Art.R.123-7 du Code de l'Urbanisme*

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune (...) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires (...) à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans le règlement graphique, en raison de leur caractère architectural ou patrimonial, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole. »

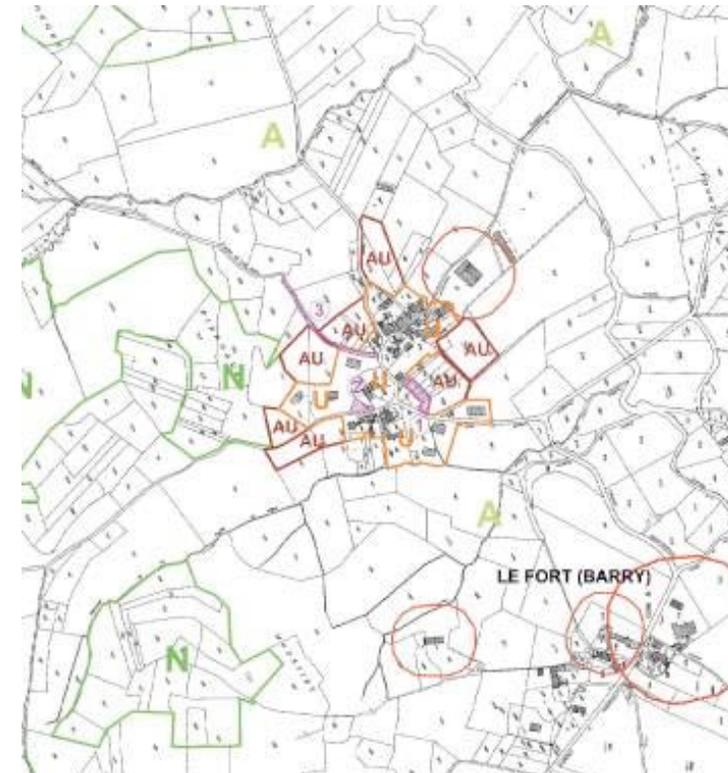
*Art.L.124-1 et 2 du Code de l'Urbanisme*

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer (...) une carte communale (...) qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises à l'exception (...) des constructions et installations (...) nécessaires à l'exploitation agricole (...). »

*Art. L.112-2 du Code Rural*

« Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées(...) »

Extrait d'un plan de zonage de PLU

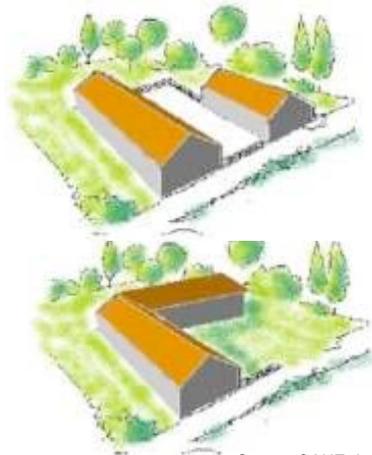


Source Chambre d'Agriculture de l'Ariège



Source Chambre d'Agriculture, Chaigneau F.

Organisation des différents bâtiments agricoles sur une parcelle



Source CAUE de l'Ariège

Utilisation du végétal lors des aménagements agricoles



Implantation de bâtiments agricoles et des divers lieux de stockage bâtis ou non bâtis autour d'une cour.



Utilisation de haies libres composées d'essences locales

Source SDAP 67

### Objectifs

- concilier la nécessité de fonctionnalité des bâtiments avec la nécessité d'intégration territoriale du projet
- insertion des bâtiments dans le paysage

### Préconisations

- réaliser une analyse paysagère et architecturale préalable pour anticiper l'impact du projet sur son environnement et déterminer une orientation optimale, en privilégiant l'approche fonctionnelle du bâtiment (place dans le système d'exploitation, topographie, localisation de la voirie et des réseaux, des espaces construits)

### Pourquoi ?

- les bâtiments agricoles sont des constructions qui ont un lourd impact sur le paysage par leur volume imposant et leur isolement
- l'insertion paysagère sera définie en prenant en compte la nécessité d'une fonctionnalité du bâtiment dans le système d'exploitation

### Comment ?

#### Implantation

- la localisation d'un nouveau bâtiment s'appréciera en premier lieu en fonction de sa vocation (stockage matériel, fourrage, bâtiment d'élevage, atelier de transformation...), de sa place et son rôle dans le système d'exploitation et par rapport aux bâtiments déjà existants, de la présence et/ou de la nécessité d'espaces non aménagés attenants (zones de manoeuvre, de stockage, aires d'exercice pour les animaux...), des voiries et réseaux, des caractéristiques physiques des terrains (nature des sols, exposition au vent et au soleil...), des réglementations (éloignements imposés aux zones d'habitat et aux points d'eau pour certaines activités...),
- les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées : éviter les implantations en crête, très visibles et soumises au vent,
- dans la mesure du possible, favoriser une implantation regroupée pour éviter d'avoir des volumes dispersés qui ont un plus lourd impact sur le paysage,
- rattacher visuellement les bâtiments aux éléments existants qui structurent le paysage : utilisation de la végétation existante, murets, chemins,....

#### Architecture

- identifier les matériaux et les couleurs des bâtiments anciens afin de préserver une harmonie entre bâtiments anciens et récents,
- en façade, privilégier les matériaux naturels qui s'intègrent mieux dans le paysage et sont non polluants en particulier le bois et la pierre,
- soigner l'aspect et les couleurs de la toiture qui a un lourd impact sur le paysage,
- éviter les couleurs en rupture avec le paysage, privilégier celles qui se rapprochent du minéral et du végétal (ton ocre, bardage brun foncé...),
- volume : atténuer l'impact visuel des constructions en jouant sur l'implantation et sur les volumes, en prenant en compte l'ensemble des contraintes fonctionnelles (encombrement et manoeuvres du matériel, maîtrise de l'ambiance...).

#### Aménagements

- l'utilisation des végétaux, notamment les essences locales, permet l'insertion paysagère du bâti. La végétation peut être aussi utilisée pour masquer les éléments comme les silos bâchés, les fumières... il faut privilégier les haies libres composées d'essences locales, d'arbres à haute tige qui marquent le paysage et l'enrichissent.
- l'impact climatique de la végétation devra être raisonné, en même temps que son impact visuel et esthétique, : atténuation ou accentuation des effets du vent, soleil et ombre, humidité...

### Objectifs

- agir sur l'ouverture et la réouverture des milieux afin de maintenir une attractivité du territoire.

### Préconisations

- protéger et gérer les espaces présentant une valeur agricole et forestière, naturelle et paysagère et ceux situés aux abords immédiats des implantations humaines.

### Pourquoi ?

- le recul de l'exploitation agricole et pastorale des terres entraîne un boisement naturel sur des parcelles anciennement cultivées ou pâturées. Les estives sont colonisées par les genêts, fougères et broussailles, les parcelles forestières ne sont plus entretenues. Certains hameaux sont progressivement emprisonnés par le couvert forestier. Ce phénomène dégrade la qualité paysagère, entraîne une diminution de la biodiversité, détériore le cadre de vie et représente un danger pour la population en multipliant les risques d'incendie.

### Comment ?

#### Suivre l'évolution des milieux et mettre en place des actions de gestion des sites

- réaliser un diagnostic foncier pour identifier les secteurs les plus sensibles et y réaliser le suivi de leur évolution. Les élus pourront organiser un suivi permanent de ces espaces ou parcelles.

- organiser des actions pour maintenir les espaces ouverts avec l'aide des agriculteurs et des forestiers. Il peut s'agir d'actions ponctuelles de défrichage, de pâturages extensifs, de gestion sylvicole... Toutefois, il faut conserver une vision à long terme de l'évolution de ces espaces.

#### Divers moyens peuvent permettre cette gestion

- création d'Association Foncière Pastorale (AFP) : cette association de propriétaires fonciers confie par convention la gestion de leurs terres à un agriculteur ou éleveur. La loi de développement des espaces ruraux est rendue attractive par l'exonération d'impôts sur le foncier non bâti pendant 10 ans, accordée aux propriétaires réunis en AFP,

- réinstallation d'agriculteurs sur des projets économiquement viables qui permettent d'envisager une utilisation durable de ces territoires,

- compétence communale et intercommunale : certains milieux et notamment les surfaces réduites et les bords de rivière peuvent être entretenus par le personnel communal ou par celui de la collectivité locale si celle-ci en a la compétence,

- conventions : des partenariats entre les communes, l'EPCI et divers organismes à vocations environnementales (Direction Régionale de l'Environnement, Conservatoire Régional d'Espaces Naturels,...) peuvent permettre la mise en place d'actions d'entretien et de gestion,

- mise en place de Plan de Développement des Massifs avec le CRPF, constituer des unités de gestion foncière.



**Ax-les-Thermes en 1900 et en 1995.**

*Reconquête forestière des massifs environnants jusqu'aux portes de la ville*



**Sem, vallée du Vicdessos, en 1910 et en 1992 : le paysage emblématique résulte d'une utilisation minutieuse du territoire qui aujourd'hui tend à s'uniformiser (CP Labouche – J.P. Métailié - GEODE)**



**Col de Catchaudégué, canton d'Oust, un paysage qui a pu rester ouvert grâce au maintien de l'activité agro-pastorale et malgré la pression forestière**

Sources: Atlas des Paysages d'Ariège Pyrénées  
Valoriser l'identité des Pyrénées dans les projets d'aménagement – guide pratique

## Enjeu 3 - Favoriser la mixité sociale

Le département de l'Ariège enregistre un solde migratoire positif depuis une dizaine d'années. **L'accueil des nouveaux arrivants apparaît prépondérant pour la vie des communes, car il participe au maintien des services** (école, commerce, service public...). Ce phénomène entraîne la construction de nouvelles formes urbaines en milieu rural, et s'accompagne de changements au sein des villages, auxquels s'ajoutent des difficultés à répondre à la demande de logements sociaux.

L'Ariège présente un taux de logements sociaux inférieur à 5 %, ce qui doit être mis en lien avec un parc locatif à bas coût, souvent insalubre et indécent. Il faut donc privilégier la résorption de ces logements. De plus, l'objectif d'au moins 20% de logements locatifs du total des résidences principales imposés par l'article 55 de la loi «Solidarité et Renouvellement Urbain » (loi SRU du 13 décembre 2000), s'applique pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants (comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ) ce qui ne concerne pas le département de l'Ariège.

La poursuite de l'objectif de mixité sociale ne se limite donc pas à l'obligation d'atteindre un pourcentage de logements sociaux. **C'est l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés existants qui doit être respecté.**

Il s'agit donc en réalité de produire plus de logements sociaux sur les parties du territoire qui en manquent, tout en préservant et en organisant une répartition des logements sociaux, dans les programmes de logements.

De plus, l'objectif de mixité sociale doit être entendu comme celui de diversité sociale, d'équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique. Si l'on considère que la diversité (ou la mixité) est le fait, pour des personnes ou des groupes de personnes différentes (par leur catégorie socioprofessionnelle, leurs revenus, leur situation par rapport à l'emploi, leur composition familiale...) de vivre dans un espace en étant susceptibles d'entrer en relations, on voit qu'en plus d'être une question de logement il s'agit d'une question de ville et de société : la rencontre ne se fait pas tant en se croisant dans un escalier qu'en fréquentant les mêmes services, les mêmes lieux de travail ou de loisirs et les mêmes établissements d'enseignement.

La mixité sociale et générationnelle d'un quartier nouveau tient notamment à la variété des typologies d'habitat et aux services qu'on y trouve : commerces et équipements adaptés à la population, accessibles à tous (prise en compte des normes handicapés), traitement des limites entre espace public et espace privé. Cette mixité concourt à une cohésion sociale à laquelle contribue également l'organisation des liens entre les nouveaux habitants et usagers avec ceux des quartiers existants. Ainsi, commerces et équipements doivent être, si possible, ouverts sur les quartiers voisins.

## Enjeu 3 - Favoriser la mixité sociale

De même, il convient de pouvoir répondre au « parcours résidentiel » des familles : du logement locatif vers l'accession à la propriété.

**En poursuivant l'objectif de mixité sociale, le droit de l'urbanisme peut favoriser la construction de logements sociaux** . Au niveau du logement, cela se traduira pour les communes rurales par la création de logements locatifs sociaux, qu'ils soient publics (communaux, HLM) ou privés.

Sur les communes disposant d'un PLU, il est possible d'imposer aux promoteurs privés la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans leurs opérations (lotissements, opérations immobilières).

Par ailleurs, dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les communes ou intercommunalités peuvent délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter des catégories de logements locatifs définis par le PLU (loi «*Engagement national pour le logement* » (ENL) du 13 juillet 2006). Il ne s'agit pas de réserver un emplacement déterminé, mais d'identifier un secteur au sein du territoire communal sur lequel un programme de construction de logements est envisagé.

Le droit de préemption<sup>1</sup>, tout comme le droit de préemption urbain<sup>2</sup> peut permettre de mobiliser du foncier ou du bâti pour la commune ou à destination d'organismes HLM en particulier.

---

*1 droit de préemption : droit légal ou contractuel accordé à des personnes privées ou publiques. Il leur permet d'acquérir un bien en priorité lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de la vendre.*

*2 droit de préemption urbain : c'est l'un des droits de préemption prévu par le droit civil. Il est attribué aux communes dotées de la compétence en matière d'urbanisme. Grâce au droit de préemption urbain, une commune peut acquérir des biens dont elle a besoin pour réaliser des projets d'aménagement sans avoir recours à l'expropriation.*

## Combien de logements sur une parcelle d'un hectare ?

Maisons individuelles en diffus :  
**5 logements**

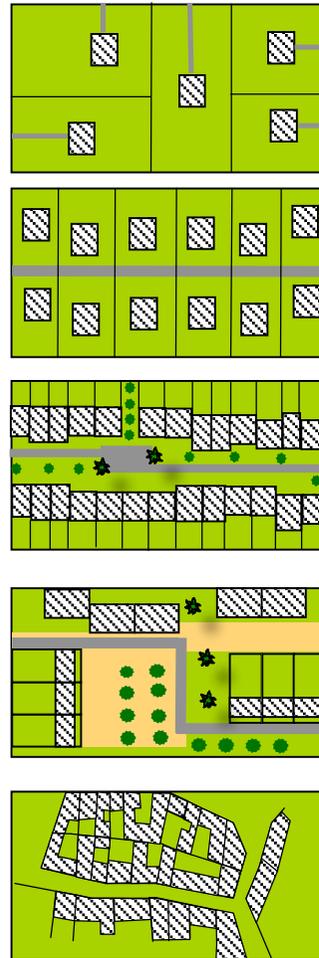
Maisons individuelles dans un lotissement ou dans une Zone d'Aménagement Concertée (parcellaire rationalisé, absence d'espace public, architecture uniforme):  
**10 logements**

Habitat individuel dense groupé. La maison quitte le centre de la parcelle, création d'espaces publics :  
**20 à 30 logements**

Mixité petits collectifs et habitat individuel groupé avec création d'espaces publics:  
**50 logements**

Centre bourg :  
**50 à 70 logements**

VERS UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE



Source CAUE de l'Ariège

## Objectifs

- optimiser la ressource foncière et s'insérer dans une démarche de développement durable
- envisager la résorption des logements insalubres et indécents
- diversifier l'offre au logement pour répondre à la demande sociale
- créer des quartiers porteurs de lien social
- rendre plus proches les services et équipements

## Préconisations

- favoriser le développement de formes urbaines plus denses, plus compactes pour économiser le foncier, l'énergie et concilier la production d'espace de qualité et les aspirations résidentielles des habitants.

## Pourquoi ?

- dans le souci de s'inscrire dans une démarche de développement durable, il est impératif aujourd'hui de limiter l'étalement urbain qui entraîne une surconsommation du foncier, de l'énergie, ... La densité permet d'économiser et de mutualiser les coûts de construction et de fonctionnement.
- les zones d'habitat pavillonnaire se caractérisent souvent par une absence d'espace commun, de lien social, alors que la densité et les formes urbaines nouvelles sont conçues pour offrir une qualité paysagère et de cadre de vie.
- favoriser la mixité sociale en diversifiant l'offre de logement permet d'attirer les nouveaux arrivants et de maintenir sur les communes les services (écoles, commerces, ...).
- des logements variés permettent d'accueillir des populations plus jeunes et évitent le vieillissement uniforme de la population.

## Comment ?

- en construisant des quartiers plus denses, plus compacts qui favorisent le lien social. Pour cela les études sur la recherche d'un nouveau mode d'habiter en continuité des centres bourgs démontrent qu'il est préférable de recourir à des parcelles plus petites (300 à 500 m<sup>2</sup>), quadrangulaires, de formes allongées, perpendiculaires à la rue sur lesquelles se développerait de l'habitat constituant une véritable entité et offrant une qualité de vie et des espaces extérieurs agréables et intimes.
- diversifier les formes d'habitat : maisons de ville, petits collectifs et habitat intermédiaire (regroupement vertical ou horizontal d'habitation dont chaque logement possède son propre accès à la rue sans parties communes)
- favoriser la mixité des activités (logements, commerces, équipements, ...) et des personnes (accession à la propriété, locatif, logement sociaux, ...) qui permettent de créer des quartiers vivants avec du lien social.

Les maisons construites à l'alignement de la rue et des limites parcellaires forment la rue et organisent un espace intérieur privé préservant l'intimité des habitants.

## Impact du parcellaire à l'échelle du quartier



**Secteur périurbain**  
 Surface urbanisable



### À éviter

Maisons isolées sur la parcelle d'où surconsommation du foncier, de l'énergie, des réseaux, des déplacements, uniformisation du bâti et absence de logement diversifié donc pas de mixité sociale et générationnelle, individualisme, absence de lien social dans le quartier et avec la commune



### Implantation conseillée

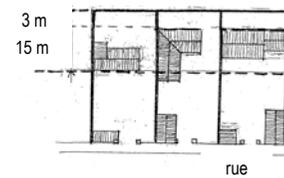
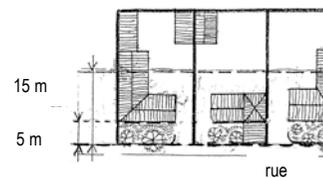
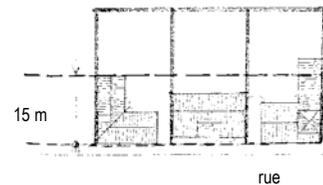
Densification, mitoyenneté recréant la rue, économie du foncier, de l'énergie, diversité de typologie de bâti favorisant la mixité sociale et générationnelle, possibilité de mixité des usages (commerces, services, équipements...), qualité paysagère et du cadre de vie : espaces publics, hiérarchie des voies et liaisons douces renforçant le lien social

### Outils réglementaires

Les formes urbaines peuvent être maîtrisées à travers :

- les articles 6,7 et 10 du règlement du PLU. Ils permettent d'autoriser des implantations à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation et de créer la continuité à travers des éléments bâtis annexes ou extensions ou des clôtures maçonnées,
- les orientations d'aménagement,
- art L123-1 16° du code de l'urbanisme : les PLU peuvent « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

## Impact à l'échelle de la parcelle



**Alignement du bâti sur la rue** (modèle des bourgs anciens) permettant de constituer un véritable front bâti le long de la voie publique. La parcelle est organisée avec un bâti qui laisse libre un jardin privatif, agréable à vivre en prolongement de l'habitation, avec des possibilités d'extension du bâti initial.

**Un recul de 5 m de la masse bâtie** par rapport à la voie permet de bénéficier d'un « petit jardin de devant » qui constitue un filtre par rapport à la rue et offre la possibilité de stationnement en dehors de l'espace public. Pour conserver le caractère paysager de la rue, il faut une homogénéité dans l'implantation des habitations.

Lorsque **la masse bâtie est en recul de plus de 5m**, (cas des parcelles situées au Nord pour bénéficier d'un jardin ensoleillé) la reconstruction du front bâti le long de la voie peut se faire par une clôture maçonnée ou des annexes (garage, ...) à l'alignement de la rue.

Sources : DDE du Puy-de-Dôme, CAUE du Morbihan, CAUE Hérault, CAUE de l'Ariège

## Enjeu 4 - Économiser, rationaliser les réseaux et les déplacements

Face au phénomène d'étalement urbain résultant d'urbanisations situées en périphérie du centre urbain et constituées de maisons individuelles ou de zones d'activité, se pose de façon prégnante le problème de raccordement aux réseaux qu'il s'agisse des voiries, de l'eau potable, de l'assainissement, de l'électricité...mais également l'augmentation des distances de déplacements (domicile/travail, collecte des déchets, ramassage scolaire...).

L'impact environnemental et le coût de ces réseaux, parfois inadaptés pour se raccorder aux nouvelles parcelles urbanisables, entraînent de lourdes charges pour la collectivité tant en investissement qu'en entretien. Par ailleurs dans le souci de limiter le mitage et l'étalement urbain, le législateur a décidé de limiter le financement de la voirie et des réseaux.

Du point de vue des déplacements, l'utilisation de la voiture est pointée comme étant un des vecteurs du changement climatique et renvoie par conséquent à mettre en œuvre de nouveaux usages et des transports de substitution.

Les schéma départemental des transports 2006-2013 définit la stratégie du département et présente le plan transport sur lequel chaque commune doit baser son développement.

### Gestion des déplacements

- implanter de manière rationnelle les fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements...) pour limiter les déplacements motorisés,
- favoriser les déplacements de proximité et maîtriser ceux vers l'extérieur, en identifiant l'offre complémentaire à prévoir (transports en commun, piétons, cyclistes...),
- développer les espaces publics privilégiant les modes de déplacements doux (pistes cyclables, parcs et jardins, trottoirs arborés, transports en commun sur voie dédiée...),
- gérer les stationnements publics et privés pour réduire la gêne occasionnée par les voitures, prévoir des aires de stationnement pour covoiturage proche des axes de desserte,
- développer l'urbanisation et les équipements en cohérence avec le schéma départemental des transports,
- aménager des pôles d'échange, interface entre la ville et les transports, des aires de covoiturage,
- rendre les transports accessibles à tous
- en matière de transports en commun, prendre en compte l'équilibre « habitat / abris bus ». Les emplacements des abris bus doivent respecter une cohérence liée aux besoins et à la sécurité, lors de la modernisation de centres bourgs comme pour la création de nouveaux quartiers.

### Gestion des eaux

- limiter l'imperméabilisation des sols et permettre la rétention à la parcelle, ou, par défaut l'infiltration des eaux (gravier, sable...),
- ralentir le ruissellement des eaux (toitures, murs et fossés enherbés),
- utiliser des espèces végétales peu consommatrices d'eau,
- prévoir la récupération des eaux en vue de leur réutilisation (entretien, arrosage),
- recourir à des ressources en eaux brutes pour l'arrosage des espaces verts,
- favoriser une gestion de proximité pour le traitement des eaux usées.

## Objectifs

- faciliter le raccordement aux réseaux (voiries, eau potable, assainissement, électricité, incendie...)
- rationaliser la ressource
- intégrer l'esthétique (enfouissement des réseaux)
- gérer les divers modes de déplacements en créant des espaces publics agréables à vivre et fonctionnels

## Préconisations

- penser à identifier en amont des projets les flux nécessaires au fonctionnement du quartier

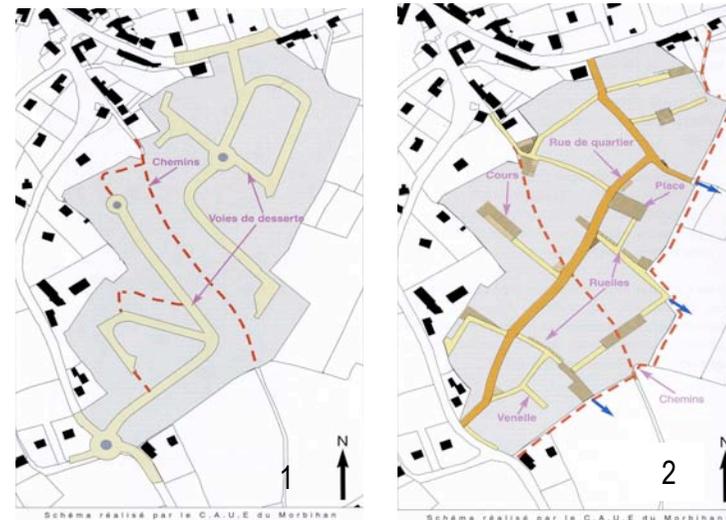
## Pourquoi ?

- limiter l'impact environnemental
- réduire les coûts d'installation et de fonctionnement
- diminuer les distances en limitant les déplacements motorisés

## Comment ?

- penser à la mise en place des réseaux à l'échelle du bourg pour garder une cohérence urbaine et créer du lien avec le centre bourg et les points stratégiques des communes (école, commerces, loisir),
- construire de manière compacte et en mitoyenneté pour regrouper les réseaux et mutualiser les coûts de fonctionnement,
- construire en continuité de l'existant pour se raccorder au réseau existant,
- créer des quartiers mixtes (logements, commerces, équipements, loisirs, services...) pour réduire les déplacements motorisés type travail /maison, école / maison,
- mettre en place un réseau viaire structuré et un maillage hiérarchisé (de la rue principale au cheminement piétons) et éviter les « cul-de-sac »,
- prévoir les extensions futures en laissant des possibilités de raccordement de futures voies,
- rationaliser la ressource en eau,
- limiter la multiplication de branchements,
- éviter d'utiliser l'eau potable du réseau pour alimenter les bornes incendie,
- favoriser des systèmes d'assainissement compacts afin de limiter les parcelles de grande taille.

### Gestion de la voirie



1 - Éviter les rues en impasse qui referment le quartier sur lui même

2 - Favoriser un maillage structuré créant des liens avec le reste de la commune

### Gestion des réseaux

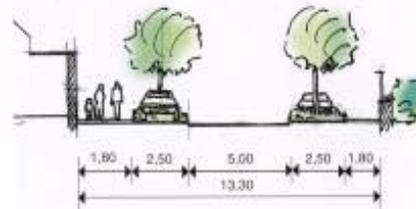


Carte de l'assainissement communal reprenant l'état du réseau afin d'évaluer les capacités actuelles des ressources et d'estimer les besoins liés à une future urbanisation

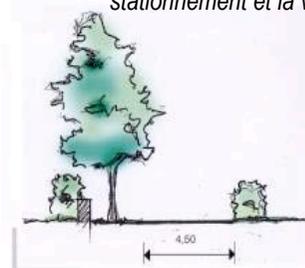
Sources CAUE du Morbihan et site du Brabant wallon



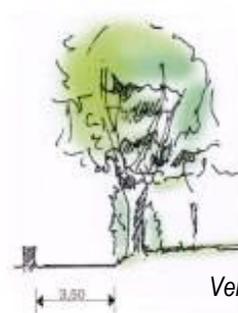
Sur une voie mixte, le végétal renforce le changement d'ambiance et oblige l'automobiliste à ralentir



Rue intégrant le piéton, le stationnement et la voirie



Ruelle à faible trafic



Venelle piétonne

Sources CAUE du Morbihan et CAUE de l'Ariège

### Objectif

- créer des nouveaux quartiers et des espaces publics agréables à vivre et fonctionnels

### Préconisations

- penser à identifier en amont des projets les flux nécessaires au fonctionnement du quartier et favoriser les déplacements doux,
- prévoir des aménagements accessibles pour tous,
- renforcer la présence du végétal et de l'eau qui peuvent accompagner et embellir les aménagements publics.

### Pourquoi ?

- la voie est un élément d'unité et de continuité paysagère et pas seulement un ouvrage technique qui relie deux points. On remarque aujourd'hui que la rue uniquement dédiée à l'automobile est souvent une coupure urbaine alors qu'elle devrait être une source d'urbanité,
- la rue est un lieu à valoriser car elle est un facteur de lien social, une rue où il est agréable de se promener favorisera les rencontres, les échanges et rendra le quartier vivant,
- la rue est un espace public pratiqué au quotidien et constitue le paysage urbain.

### Comment ?

- créer des voies mixtes, privilégiant d'autres modes de déplacement et variant les usages (circulation, jeux, lieu de rencontre et de promenade,...),
- réaliser une chaussée mixte avec circulation basse vitesse (30 km/h) et trottoir filant (sans bordures), facilitant l'accès aux différents espaces,
- développer les voies cyclables et piétonnes sécurisées qui permettent d'établir un lien entre commerces, centre ville et habitat et évitent l'enclavement des quartiers,
- éviter les stationnements le long des voies qui gênent les déplacements piétons et offrent un paysage monotone,
- prendre en compte dans tous les aménagements l'accessibilité pour les personnes handicapées (tous handicaps),
- réserver des espaces pour créer des aires de covoiturage aux abords des grands axes,
- prendre en compte le schéma départemental des itinéraires cyclables dans les aménagements communaux et les traverses d'agglomérations,
- aménager les points d'arrêt pour les rendre accessibles à tous (abaissement des trottoirs...).

**Objectifs**  
 - gérer le stationnement pour qu'il ait un impact minimum sur la qualité des espaces de vie

**Préconisations**  
 - déterminer en amont des projets les besoins en stationnement pour le bon fonctionnement du quartier

**Pourquoi ?**  
 - la place du stationnement est une question très importante dans la conception des nouveaux quartiers ou lotissements. Aujourd'hui, et particulièrement en milieu rural, la voiture est un élément indispensable. Les stationnements doivent être disposés de manière à favoriser l'inter modalité. La place qui leur est accordée au sein du quartier conditionne l'ambiance du site et l'appropriation des espaces publics par les piétons.

**Comment?**  
 - le stationnement des usagers n'est pas le seul à prendre en compte. La deuxième voiture est une réalité pour la plupart des ménages et les visiteurs sont aussi à considérer. Il est donc préférable de prévoir la possibilité de **2 stationnements sur la parcelle privée**,

- pour les emplacements sur le domaine public, il est conseillé de les regrouper en plusieurs stationnements collectifs (en accord avec l'échelle du quartier) en cœur d'îlot ou dans des cours communes à proximité des habitations. Cela évite le paysage des stationnements le long des voies bordées de portes de garages et redonne vie aux alignements sur rue dédiés aux piétons,

- un revêtement de sol adapté favorisant l'infiltration des eaux de pluie ainsi que le recours au végétal permettent de mieux intégrer les zones de stationnements.

**Outils réglementaires**  
 - l'article 12 du règlement du PLU permet de gérer les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.



*Prise en compte du stationnement sur le domaine public, le collectif et le privatif*



*Végétalisation des espaces de stationnement pour limiter l'impact sur le cadre de vie et utilisation de revêtements de sol perméables afin de favoriser l'écoulement des eaux*



Bréda - Pays Bas Source CAUE de l'Ariège



Intégration de l'eau dans les aménagements



Noues enherbées



Caniveau urbain

## » Aménagements et cycle de l'eau

### Objectifs

- intégrer les caractéristiques physiques et climatiques dans la conception des aménagements,
- développer les éco aménagements.

### Préconisations

- limiter l'imperméabilité des sols et favoriser le végétal qui permet l'absorption de l'eau et diminue le ruissellement (essences locales),
- repérer en amont des projets le cheminement naturel des eaux,
- utiliser l'eau pour accompagner et embellir les aménagements publics.

### Pourquoi ?

- les surfaces imperméables (bitume, ...) empêchent l'absorption de l'eau par les sols (augmentation des risques d'inondations en cas de fortes précipitations) et peut entraîner une saturation des réseaux d'assainissement,
- une gestion alternative des eaux permet de limiter l'évaporation en surface, de contribuer à la réalimentation des nappes phréatiques et de limiter le volume d'eau ruisselant,
- l'écoulement des eaux pluviales peut devenir un élément paysager et créer des ambiances spécifiques (ruisseau urbain, bassin de rétention paysager, noues...).

### Comment ?

- éviter l'imperméabilisation des sols en favorisant la création d'espaces verts aux abords des constructions et l'utilisation de revêtements de sols poreux (dalles alvéolées, pavés, pierres poreuses, sols en stabilisé,...),
- envisager la gestion des eaux pluviales comme un élément paysager qui structure et embellit le quartier (mise en relation avec le cheminement piéton),
- installer des systèmes de récupération des eaux de pluies pour l'arrosage des jardins et des espaces verts,
- il existe des techniques alternatives au réseau d'assainissement pluvial enterré pour gérer en qualité et en quantité les eaux pluviales de surfaces : bassins de rétention et/ou infiltration, chaussée à structure réservoir, tranchée drainante, fossé enherbé, noues...

### Outil réglementaire

Il est possible de préconiser dans le PADD la protection des nappes phréatiques et le stockage des eaux.

Sources : CAUE de l'Hérault  
CAUE du Pas-de-Calais  
CAUE de l'Ariège

## Objectifs

- inondations : limiter les crues liées au ruissellement pluvial, les phénomènes d'érosion, limiter l'imperméabilisation des sols,
- assainissement : limiter la dégradation du fonctionnement des stations d'épuration par temps de pluie et le risque de non-conformité,
- protéger la nappe phréatique et les eaux superficielles.

## Préconisations

- intégrer la maîtrise du cycle de l'eau dans le projet d'aménagement
- définir des zones non constructibles en fonction des risques
- imposer des règles constructives relatives aux surélévations, à l'assainissement non collectif, au raccordement des eaux pluviales, à l'imperméabilisation des sols, aux pratiques agricoles

## Pourquoi ?

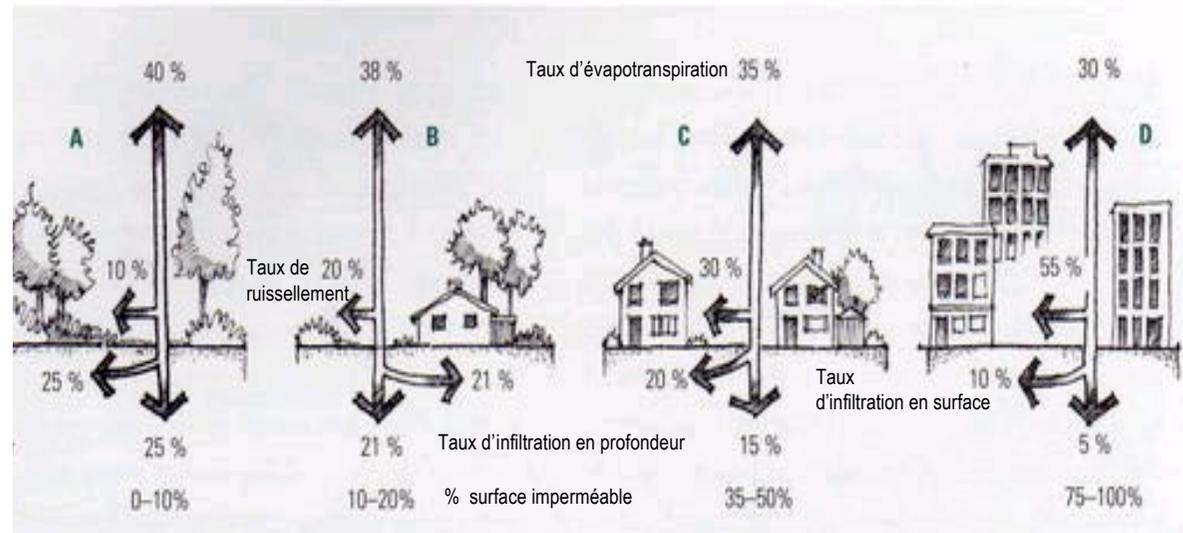
-la prise en compte de l'assainissement participe à une réelle programmation du développement urbain de la commune. Faute d'équipement adapté, l'autorité compétente peut être amenée à refuser des autorisations de construire pour risque d'atteinte à la salubrité publique, y compris en zone constructible.

## Comment ?

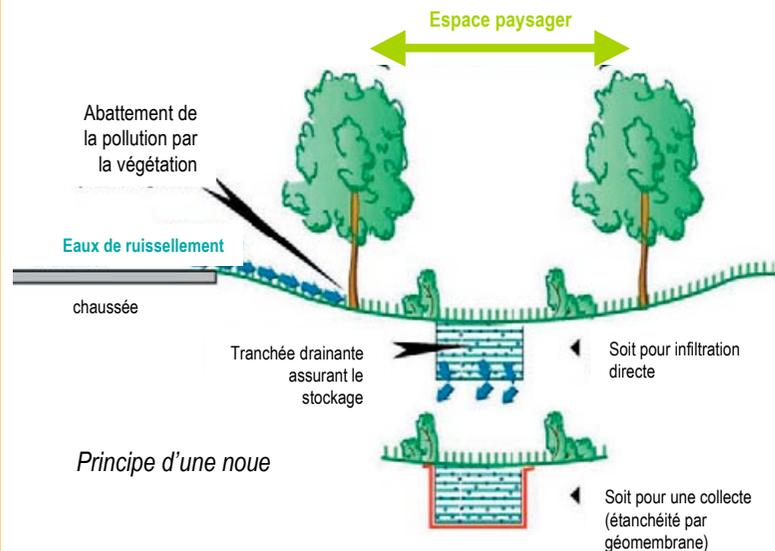
- rétablir des zones d'expansion des crues
- Interdire les constructions en zone inondable
- limiter les rejets
- ne pas aggraver les crues torrentielles
- préserver la capacité de collecte et de traitement du système d'assainissement

## Outil réglementaire

- PLU et zonage d'assainissement :
- dans le rapport de présentation du PLU figurent le résumé de l'étude et un plan de zonage,
- dans le règlement du PLU sont précisées les contraintes éventuelles pour la gestion des eaux pluviales sur les zones concernées,
- instituer des emplacements réservés pour la création de dispositifs.



Selon le milieu (rural à urbain), l'eau ne suit pas le même cycle et les aménagements doivent être adaptés



Aménagement d'une noue dans un nouveau quartier

Source CAUE de l'Ariège et site Internet Idata

## Enjeu 5 - Proposer une offre d'accueil de qualité cohérente avec le territoire

Le schéma Ariège 2020 a clairement identifié comme enjeu majeur le développement d'une économie innovante et ouverte.

En effet, l'Ariège se doit de poursuivre le renforcement de son économie pour impulser un nouvel élan aux créations d'activités et pour générer un meilleur niveau de création d'emplois.

Département à tradition industrielle, l'Ariège est engagée dans une dynamique de reconversion et de diversification de son économie. Cette dynamique concerne les secteurs industriels, mais également le domaine du tourisme et du tertiaire.

Dans cet objectif, il s'agit au niveau de chaque Pays, d'élaborer une stratégie de développement des infrastructures économiques afin de doter le territoire d'une véritable attractivité. C'est en ce sens que chaque Pays de l'Ariège s'est doté d'un **schéma territorial d'implantation des infrastructures économiques**.

Ce schéma permet de disposer d'une offre cohérente et adaptée. Cohérente dans la mesure où elle permet de hiérarchiser les zones d'activités (notamment la zone d'intérêt régional à l'échelle du Pays) et d'articuler les différents espaces de production. Adaptée dans le sens où le territoire décide, en fonction de l'environnement économique, de prioriser ces espaces de production sur des secteurs à forts potentiels de développement et donc de les spécialiser.

Au niveau de chaque zone d'activité, le territoire se doit de proposer une offre de qualité. Celle-ci concerne en premier lieu les réseaux (transports, télécommunications...), mais également les services proposés aux entreprises et aux salariés. Une prise en considération des questions environnementales participe aussi à cette offre de qualité.

Il s'avère également nécessaire de définir la capacité d'accueil d'activités adaptée au territoire ariégeois, en associant l'ensemble des acteurs de développement concernés. La création et la requalification d'espaces économiques pertinents doit permettre de concilier le double objectif de maîtrise de la consommation du foncier et du renforcement de la compétitivité et de l'attractivité de l'économie ariégeoise.

Enfin, le développement de l'économie touristique devra s'inscrire dans le cadre d'une démarche de développement durable, en faisant converger les aspects économiques, sociaux et environnementaux des projets.

### Objectifs

- créer un outil d'accueil des entreprises afin de favoriser l'attractivité du territoire et d'assurer le développement économique
- répondre aux attentes des acteurs économiques
- intégrer la zone d'activité dans l'environnement économique et social du territoire
- mettre en place une démarche environnementale dans la programmation de la zone garantissant un équilibre entre la fonction de la zone d'activité, son environnement et sa situation dans le territoire.

### Préconisation

- définir un projet global de la zone en cohérence avec le schéma territorial d'implantation des infrastructures économiques et des activités existantes
- créer une image de qualité claire et lisible, respectueuse du cadre environnemental et offrir aux entreprises des services de qualité
- intégrer les paramètres de gestion de l'espace (qualité paysagère, urbaine et architecturale), d'accessibilité et de mobilité, d'environnement (gestion de l'eau, des énergies, des déchets), de risques industriels et naturels
- prendre en considération les besoins des salariés (accessibilité, sécurité, services...)

### Pourquoi ?

- représenter un atout supplémentaire pour le développement économique du territoire (pas de concurrence avec les outils existants et entre les fonctions),
- être attractive pour ses futurs utilisateurs,
- constituer un équipement qui structure le territoire, son cadre de vie et son environnement.

### Comment ?

- conduire une réflexion en amont sur les besoins en matière économique avec les acteurs locaux et les partenaires (Ariège Expansion, Chambres consulaires, Département, Région...)
- intégrer dans l'élaboration du projet et le cahier des charges les aspects qualitatifs de la zone (services, intégration environnementale...) et des critères de choix des entreprises en fonction de leur activité, de leur impact environnemental...
- choisir le lieu d'implantation le plus approprié (flux économiques, accessibilité, configuration des espaces, environnement...)
- maîtriser les risques et les nuisances (bruits, traitement des déchets, des eaux usées, sécurité...).

### Outils réglementaires

- Code de l'Urbanisme dont articles L 311-1 et 5



Delta Sud, Verniolle



Cap delta technologies, Delta sud Verniolle



Communauté des communes Delta Sud, Verniolle



Aménagement des voiries, ZA du Pic, Pamiers



Sources et crédits photos : Ariège Expansion Marc Mesplé, Annie Fachetti et CAUE de l'Ariège



Résidence « Pierre et vacances – les trois domaines » Ax-les-Thermes



Découverte et valorisation des patrimoines naturels, bâtis et culturels de l'Ariège



Sources : DDEA de l'Ariège  
CAUE de l'Ariège

## » Développement des activités touristiques

### Objectifs

- valoriser et dynamiser le potentiel du département : stations de ski, stations thermales, patrimoine naturel et bâti...
- concevoir des projets touristiques valorisant le territoire : hébergements et loisirs accessibles à tous, produits éco-responsables...
- intégrer les projets touristiques dans les sites,
- respecter l'environnement naturel (écosystème, faune, flore...).

### Préconisation

- définir des projets globaux intégrant des services de proximité et des services à la personne,
- inciter à la diversification des activités en zone de montagne, développer de nouvelles opportunités sportives et de loisirs,
- développer le tourisme estival : circuits pédestres, voies vertes...
- soutenir les mutations du secteur hôtelier.

### Pourquoi ?

- sauvegarder le patrimoine bâti,
- reconverter les zones sinistrées,
- créer une dynamique sur le territoire et maintenir de l'emploi.

### Comment ?

- réhabiliter le patrimoine immobilier de loisir,
- promouvoir des hébergements touristiques de qualité,
- conduire une réflexion en amont sur les besoins avec les acteurs locaux (hôteliers, gestionnaires d'équipements touristiques...),
- promouvoir l'approche territoriale de l'offre touristique et déterminer les sites d'implantation les plus appropriés,
- intégrer dans l'élaboration du projet les aspects qualitatifs de la zone (transports, services...),
- pérenniser les itinéraires de randonnée.

### Outils réglementaires

- Code de l'Urbanisme dont article L 145-9 sur les Unités touristiques nouvelles

Il s'agit d'une qualification « patrimoine, environnement et développement durable » développée par l'association des Gîtes de France de l'Ariège, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ariège et le Parc Naturel des Pyrénées ariégeoises.

**Objectifs**

- développer une offre d'hébergements touristiques durables au sein du territoire du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises,
- permettre à une clientèle demandeuse d'un tourisme durable d'identifier clairement et rapidement une offre d'hébergement qui réponde à ses attentes en matière de patrimoines valorisés, de pratiques respectueuses de l'environnement et de relations privilégiées avec les acteurs du territoire.

**Préconisation**

- répondre à une clientèle exigeante en terme de besoin de nature, de tourisme respectueux de l'environnement, axé sur la découverte du patrimoine d'un territoire,
- améliorer la qualité et le confort d'un hébergement tout en intégrant le respect de l'environnement.

**Pourquoi ?**

Amener les propriétaires de ces hébergements à une meilleure prise en compte du développement durable, et à terme, bénéficier de l'un des labels proposés sur les territoires des PNR : *Gîtes Panda* qui mettent l'accent sur un environnement exceptionnel et protégé, *Eco-gîtes* pour des hébergements «sains» et économes en énergies, *Hébergements Marque Parc* qui mettent en oeuvre les principes du développement durable.

**Comment ?**

Quatre diagnostics par hébergement sont réalisés afin de rédiger un contrat d'objectifs auquel les propriétaires doivent se conformer pour l'obtention de la qualification :

- le diagnostic énergétique porte sur la gestion environnementale de l'hébergement : économies d'énergie, utilisation d'énergies renouvelable, maîtrise des consommations d'eau et gestion des déchets,
- le diagnostic naturaliste permet de faire l'inventaire de la faune, de la flore et des milieux du site,
- le diagnostic architectural porte sur le caractère du bâti et l'intégration au site,
- le diagnostic paysager est orienté sur l'intégration au site et la gestion environnementale du jardin.

Ces études sont prises en charge financièrement par le Syndicat Mixte du Parc naturel régional Pyrénées Ariégeoises (subventions Conseil Régional de Midi-Pyrénées, ADEME et Europe programme LEADER +).

Les travaux de mise en oeuvre peuvent bénéficier d'un financement du Conseil général (25% du montant des travaux plafonnés à 5 000 euros).



Une « malle de découverte » est mise à disposition de l'hébergeur pour la durée du contrat afin que la clientèle des hébergements « terre et Nature » puisse y avoir librement accès



Chambres d'hôte terre et nature à Esplas de sérou

Source CAUE de l'Ariège



Gîte terre et nature à Saurat



Gîte terre et nature à Seix

**Comment ?**

Des actions de formation à destination des propriétaires ont été proposées, afin de les aider à mettre en place les préconisations des diagnostics et d'améliorer leurs connaissances des patrimoines du Parc naturel régional Pyrénées Ariégeoises. Elles sont réparties sur 6 jours sur les thèmes : l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment, la connaissance du Parc naturel régional Pyrénées Ariégeoises (patrimoines et fonctionnement), l'accueil des personnes en situation de handicap, le caractère patrimonial du bâti, l'intégration paysagère d'un bâtiment dans son site et l'entretien des jardins sans phytosanitaires.

Deux types de préconisations différentes sont mis en place :

**- une base commune à tous les hébergements :**

- consommations électriques,
- gestion des déchets,
- gestion de l'eau,
- entretien des locaux,
- jardin,

**- des engagements spécifiques à chaque hébergement :**

- ces engagements reprennent les préconisations d'amélioration issues de chacun des diagnostics d'évaluation des hébergements candidats au label (énergétique, paysager, architectural et naturaliste).

Le Conseil général soutient financièrement les hébergements touristiques qui s'engagent dans une démarche drale (labels Eco gîtes, Clé verte, Terre et Nature, Tourisme et Handicap...).



Gîte terre et nature à Villeneuve d'Argein

Source CAUE de l'Ariège

## Enjeu 6 – Intégrer les milieux naturels et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale des territoires

**Les milieux naturels et les paysages Ariégeois** constituent un cadre de vie de grande qualité pour lequel le département est particulièrement apprécié. Au titre du patrimoine commun de la Nation et de la préservation du cadre de vie, les codes de l'urbanisme et de l'environnement rappellent que les collectivités publiques « harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'aménagement de l'espace » et que « la protection, la mise en valeur, la restauration et remise en état des milieux naturels sont d'intérêt général ».

Aujourd'hui, le territoire connaît un nouveau dynamisme principalement lié à un développement démographique retrouvé et touristique croissant. Ce développement entraîne une augmentation de la population qui a ses exigences en termes de logements, de déplacements et de services. Satisfaire ces attentes provoque une consommation et une transformation des espaces qui ont une conséquence forte sur les milieux naturels, le patrimoine et les paysages.

En Ariège, la richesse des milieux naturels se traduit par une biodiversité remarquable. Celle-ci constitue un enjeu biologique, écologique, économique, éthique et culturel majeur pour le présent et pour l'avenir.

Dans le but de la préserver, différents outils de connaissance existent dont les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) et les inventaires floristiques et faunistiques qui permettent de localiser les milieux naturels. Ils contribuent à déterminer des enjeux de préservation qui peuvent déboucher sur la mise en place d'outils réglementaires de protection : le réseau Natura 2000, les PLU, les APPB (Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope)...

L'élaboration d'un PLU permet de travailler à une bonne échelle pour prendre en compte les éléments de patrimoine naturel ainsi que la fonctionnalité des milieux. C'est l'occasion pour la commune d'approfondir les connaissances sur l'environnement local et en particulier sur la nature dite « ordinaire ». Les PLU (de même que les SCOT) doivent notamment intégrer les trames vertes et bleues définies dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et constituées des grands ensembles naturels, des cours et masses d'eau ainsi que des corridors les reliant ou servant d'espaces tampons.

L'établissement d'un zonage adapté permet d'assurer la pérennité des espaces à enjeux en fonction de leur destination. Il est possible de distinguer des orientations différentes selon les milieux : agricoles, forestiers ou naturels.

## Enjeu 6 – Préserver les milieux naturels et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale des territoires

La grande **diversité des milieux naturels** s'exprime également au travers des paysages variés du département qui sont souvent d'une très grande qualité. Ils abritent de nombreux sites emblématiques reconnus au niveau régional et national (massif du Mont Valier, Quié de Tarascon, grotte de Niaux...).

C'est pour respecter ce patrimoine et préserver le cadre de vie dans les démarches d'aménagement du territoire que le Conseil général, en partenariat avec l'ensemble des institutions concernées, a édité : *l'Atlas des Paysages d'Ariège Pyrénées*. Fruit d'un travail collectif, cet inventaire constitue un outil de connaissance partagé, véritable support de sensibilisation des citoyens. Il propose une description des grands ensembles de paysages Ariégeois à une échelle pertinente ainsi qu'une évaluation des grands enjeux paysagers départementaux.

C'est un document qui peut alimenter le diagnostic des documents de planification.

Au travers de leur document d'urbanisme, les communes peuvent proposer un cadre pour valoriser ou préserver les éléments identitaires du paysage communal, les ouvertures visuelles et les points de vue remarquables.

**Le patrimoine bâti participe à l'identité du territoire.** Les typologies architecturales sont l'expression des différents aspects du travail humain et de son adaptation à un contexte naturel et socio économique. Les principes d'implantation du bâti déterminent les formes urbaines, traditionnellement très groupées. Au-delà des outils classiques de protection du patrimoine, le PLU peut permettre de préserver les ensembles bâtis remarquables et les éléments de petit patrimoine identitaire.

En proposant des règles simples concernant l'organisation des futures zones constructibles, il peut contribuer à :

- préserver les silhouettes des bourgs et des hameaux et définir le traitement des lisières entre les nouveaux quartiers et les espaces naturels ou agricoles,
- organiser les futures constructions dans le respect des formes urbaines traditionnelles en règlementant l'implantation, le volume, l'aspect extérieur, le traitement des abords afin d'éviter la banalisation de l'architecture,
- proscrire ou limiter l'urbanisation sur les espaces remarquables (cônes de vue, entrées de village, crête...),
- maintenir des espaces libres entre les hameaux et éviter l'étirement de l'urbanisation linéairement le long des voies.

## Objectifs

- préserver les milieux naturels sensibles et endiguer la perte de la biodiversité

## Pourquoi ?

- la biodiversité est aujourd'hui menacée. Des espèces animales ou végétales disparaissent sur un rythme anormalement élevé. La France, dans le cadre du Grenelle de l'environnement, et l'Union européenne s'engagent à mettre en œuvre un cadre institutionnel cohérent qui doit permettre de stopper la perte de biodiversité d'ici 2010,
- les facteurs responsables de la perte de la biodiversité sont multiples : changements d'affectation des sols provoquant des pertes d'habitat, fragmentation des espaces naturels, surfréquentation des milieux, réchauffement climatique, etc...
- la richesse de la biodiversité du département de l'Ariège constitue un atout qui nécessite une prise en compte responsable de la part des acteurs locaux,
- valoriser le travail d'inventaire existant réalisé sur les milieux naturels remarquables.

## Comment ?

- connaître et faire connaître la biodiversité (inventaires ZNIEFF, Natura 2000, des zones humides, etc.), et la prendre en compte dans les projets d'aménagement,
- suivre les recommandations des documents d'objectifs des sites Natura 2000 (15% de la superficie du département) en les intégrant dans les projets d'aménagement et les documents de planification (SCOT, PLU, carte communale),
  - limiter l'étalement urbain,
  - réduire au maximum l'artificialisation des sols dans les projets,
  - limiter la fragmentation des espaces naturels dans les projets nouveaux et l'atténuer sur les infrastructures existantes en créant ou re-crédant des continuités écologiques,
  - valoriser les espaces naturels libres, ne pas rechercher systématiquement une vocation économique pour ces « vides vivants », ceci afin d'éviter une sur fréquentation des milieux fragiles,
  - planter des essences locales afin de ne pas perturber l'équilibre écologique en introduisant des espèces exogènes invasives (buddleia, érable negundo, etc.).

## Outils réglementaires

- les documents d'objectifs (DOCOB) des sites Natura 2000 contiennent des mesures de gestion et des préconisations à prendre en compte dans les projets,
- la trame verte (grands ensembles naturels et corridors les reliant ou servant d'espaces tampons) et la trame bleue (cours d'eau, masses d'eau et bandes végétalisées associées), doivent être intégrées dans les SCOT et les PLU,
- dans les SCOT et les PLU : zones N, protection au titre de l'article L. 123-1.7, espaces boisés classés, évaluation environnementale, etc.
- arrêté préfectoral protection de biotope,
- sites classés, réserves naturelles.



papillon



bergeronnette



gentiane



marmotte

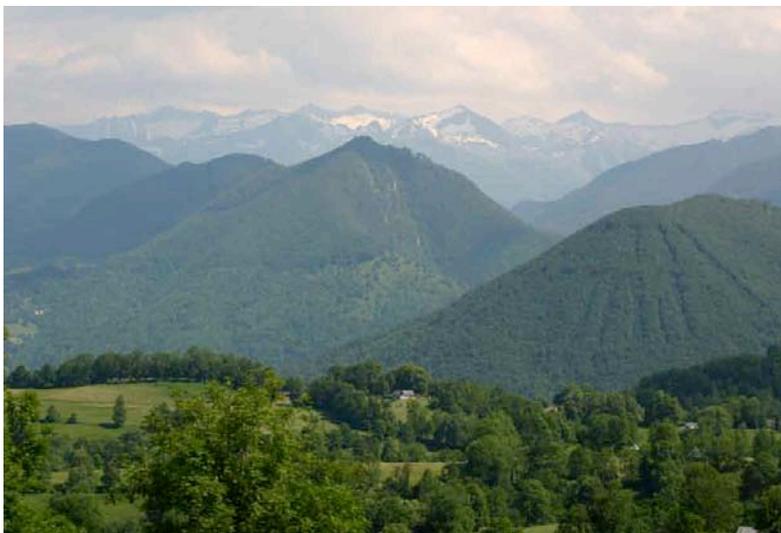


tarier patre



lis des Pyrénées

Source DDEA09/SER  
Jean Jacques BERNE



Paysages forestiers des vallées d'Ustou et du Haut Salat



Sapinière de Belesta



Source Atlas des Paysages d'Ariège Pyrénées

## » Gestion et valorisation des espaces forestiers

### Objectifs

- valoriser et entretenir les ressources locales

### Pourquoi ?

- l'expansion des forêts non gérées favorise la fermeture des paysages
- l'absence de gestion engendre une perte potentielle de revenus non négligeables.

### Comment ?

- la forêt privée peut être gérée par l'intermédiaire d'un Plan Simple de Gestion, soumis à l'agrément du CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) et conforme au Schéma Régionaux de gestion sylvicole,

- la loi d'orientation forestière de 2001 ainsi que la Loi relative au développement des territoires ruraux de 2005 permettent de mettre en place les outils suivants :

- la Charte forestière de territoire est proposée aux propriétaires forestiers publics et privés, aux acteurs de la filière bois, aux collectivités et associations pour qu'ils établissent et mettent en œuvre, ensemble, sur un territoire approprié, un plan d'action forestier après analyse de la situation et la définition d'objectifs communs.

- les associations foncières, les groupements forestiers, en constituant des surfaces significatives, permettent de mettre en place des plans de gestion et divers équipements de desserte forestière, de récolte, de plantations...

- la réalisation de « schémas de desserte internes au massif » permet d'exploiter l'ensemble d'un massif soit en concentrant les bois dans une arborescence routière (routes forestières) vers un axe routier public principal préalablement aménagé et renforcé, soit au moyen de quais de reprise permettant une combinaison de porteurs (engins de moins de 20 tonnes jusqu'au quai de reprise puis enlèvement des bois triés et stockés par des gros porteurs de 40 tonnes et plus).

### Pour assurer la mise en oeuvre de ces objectifs

- accompagnement des dynamiques collectives d'entreprises d'exploitations forestières et de première transformation du bois,

- appui au projet locaux « forêt multifonctionnelle et filière locale bois »,

- appui aux opérations sylvicoles jouant un rôle de protection directe d'enjeux humains ou présentant un risques d'incendie,

- études sur l'opportunité de créer, au bénéfice des communes forestières, un mécanisme d'avance destiné à encourager l'exploitation des boisements et la mise en marchés des produits façonnés.

## Objectifs

- pérenniser et protéger les éléments de paysage identitaires (alignement, haies, bocage, verger, jardin...),
- créer de nouveaux espaces en cohérence avec les anciennes structures,

## Pourquoi ?

- ces éléments permettent de structurer les lieux et le paysage : abords de voies, limites parcellaires, séparation entre espaces agricoles et espace villageois,
- ils sont souvent menacés par la pression foncière,
- ils témoignent de l'histoire agricole et rurale (valeur patrimoniale),
- le bocage a une influence primordiale sur l'équilibre écologique local : protection contre le vent, maintien de l'hygrométrie, résistance à l'érosion, abri d'une partie de la faune...,
- la création de nouveaux espaces peut permettre d'établir une continuité entre les espaces naturels et les zones urbaines (corridor écologique).

## Comment ?

- repérer et classer les éléments naturels à préserver,
- identifier les espèces animales et essences végétales locales,
- en milieu urbain, créer des espaces verts en continuité des espaces naturels existants à l'aide de bosquets, haies bocagères, bande herbacée, fossés,...et créer une diversité des milieux (sec, humide,...),
- planter des espèces différentes pour conserver la diversité des sites,
- planter des essences locales adaptées au climat et au sol qui sont moins consommatrices d'eau, d'engrais et nécessitent moins d'entretien. Attention de ne pas perturber l'équilibre écologique en introduisant des espèces envahissantes. Un système de récupération des eaux de pluies peut être mis en place pour l'arrosage.
- prendre en compte l'impact des saisons sur les végétaux et les changements qu'elles induisent (accepter qu'une pelouse deviennent sèche en été),
- privilégier un entretien respectueux de l'environnement en évitant l'usage des produits phytosanitaires,
- favoriser la replantation de ces haies, vergers et arbres isolés et réhabiliter les murets de pierres sèches. Cela doit se faire en accord avec l'identité paysagère locale, il s'agit donc de respecter un cahier des charges préconisant le type d'essences adaptées ou de constructions dans le cas de murets, proches de celles existantes,
  - élaborer un schéma d'aménagement bocager en collaboration avec la chambre d'agriculture et le conseil général,
  - appliquer une dimension végétale aux futurs aménagements, notamment les modifications ou créations de voiries,
  - intégrer ces haies et autres moraines qui enrichissent le cadre de vie aux projets d'extensions urbaines : c'est un moyen de conserver et de souligner l'identité du territoire.

## Outils réglementaires

Dans le PLU il est possible de déterminer des zones naturelles N qui peuvent interdire ou limiter les constructions. Il existe aussi le classement en Espaces boisés classés (EBC) qui permet de protéger les espaces boisés existants sur la commune. Les haies, vergers et autres éléments peuvent être identifiés « éléments remarquables du paysage », selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme (toute destruction doit être soumise à autorisation en



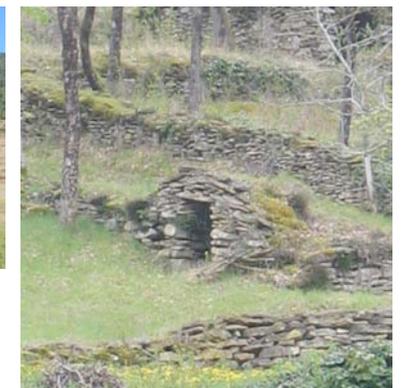
Ripisylve de l'Hers



Replantation de haies à Saverdun



En plaine comme en montagne, l'objectif est de maintenir la qualité paysagère, l'équilibre écologique local et la biodiversité



Sources Chambre agriculture de l'Ariège, Conseil général de l'Ariège et CAUE de l'Ariège



Source : CAUE de l'Ariège

### Objectifs

- mettre en valeur le patrimoine bâti et sa richesse

### Préconisations

- repérer les édifices, et sélectionner ceux qui peuvent constituer des points d'appuis pour les futurs aménagements.
- utiliser les atouts du petit patrimoine dans les aménagements publics (abreuvoirs, fontaines)

### Pourquoi ?

- le bâti ancien est un témoin de la vie communautaire passée et du savoir faire local. Son intégration à la conception des formes nouvelles est un atout majeur,
- le patrimoine fait partie de l'identité d'un territoire et constitue des points d'attrait. Il est vecteur de développement économique, touristique, culturel...
- la valorisation du patrimoine permet de renforcer l'identité locale et l'attachement des habitants à leur quartier. Il participe à la création d'un cadre de vie de qualité et au paysage urbain (matériaux, couleur, ...).

### Comment ?

- repérer et décrire les éléments de patrimoine au travers d'un inventaire qui peut être réalisé à une échelle intercommunale,
- protéger en répertoriant les éléments de bâti présentant un intérêt patrimonial remarquable dans le document de PLU,
- restaurer : entretenir et rénover le bâti existant dans le respect de la tradition, des savoir faire et des typologies,
- communiquer : développer la communication autour d'activités touristiques, culturelles et pédagogiques.

### Outils réglementaires

- pour le petit patrimoine et le bâti remarquable, il est possible de protéger les éléments inventoriés en tant qu'éléments remarquables du paysage (art. L. 123-1.7 du codes de l'urbanisme pour le PLU ou art. R 421-23 du code de l'urbanisme dans une commune non couverte par un document d'urbanisme)
- instaurer des ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) pour les quartiers remarquables.

## Objectifs

- créer des nouveaux quartiers et des espaces publics agréables à vivre
- créer des formes architecturales en cohérence avec l'identité du territoire

## Préconisation

- chercher une adaptation fonctionnelle afin de rentabiliser au mieux les espaces résiduels et de restituer à la rue ses continuités visuelles.

## Pourquoi ?

- la création d'un nouveau quartier peut changer l'image d'une commune et modifier la perception du paysage. Une réflexion sur l'impact paysager est très importante car c'est un facteur déterminant pour la qualité du cadre de vie.

## Comment ?

- composer les nouveaux quartiers en accord avec leur environnement et transcrire les spécificités de chaque entité paysagère mettant en valeur l'identité des lieux (petit patrimoine local, matériaux,...),
- construire les nouvelles habitations en continuité du patrimoine bâti de la ville ou du village,
- fixer dans la réglementation des normes sur la manière de bâtir : aspect extérieur, couleur de toitures, clôtures, implantation, hauteur des constructions, afin de restituer une harmonie de l'ensemble,
- donner de la place à l'innovation architecturale,
- rechercher des variations dans les relations spatiales pour plus de richesse et éviter la monotonie de simple juxtaposition d'éléments bâtis,
- construire un espace bâti plus dense, plus compact, qui raccourcit les distances, et enrichit le tissu urbain, favorisant une dynamique d'échange,
- traiter la relation entre espace public et espace privé : le traitement des limites est très important pour la perception du quartier. La qualité des limites détermine l'ambiance du quartier et la qualité des voies (clôtures, jardins, limites parcellaire,...),
- construire en continuité : l'implantation des constructions joue un rôle important dans la perception depuis l'espace public et participe largement à la qualité paysagère,
- créer des espaces collectifs attractifs, sécurisants et accessibles à tous.



Quartier Vauban Fribourg



Continuité urbaine et traitement végétal des limites entre privé et public

Sources : IAURIF  
CAUE de l'Hérault  
CAUE de l'Ariège

## Enjeu 7 - Prendre en compte les risques

En matière d'urbanisme, il revient aux collectivités territoriales de prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les documents d'urbanisme. La loi SRU a confirmé cette obligation : les PLU, les SCOT et les cartes communales doivent chacun dans leurs dispositions, et notamment dans leur PADD, permettre de faire les meilleurs choix en matière d'aménagement en limitant l'exposition des biens et des personnes dans les zones soumises à un risque et en réduisant la vulnérabilité des biens existants.

**Il en va de la validité de ces documents et de la responsabilité des autorités pour empêcher dorénavant des constructions dans les zones à risques forts et pour définir les mesures de prévention nécessaires à la protection des habitations et activités existantes.**

Le département de l'Ariège est soumis à 5 risques naturels majeurs : inondations, mouvements de terrain, avalanches, séismes, incendies de forêts. La prise en compte de ces risques naturels dans les documents d'urbanisme permet de mieux connaître ces phénomènes et leurs incidences sur le territoire communal.

La pression démographique et l'urbanisation croissante peuvent augmenter la vulnérabilité des territoires.

L'urbanisation limite la zone d'expansion des crues et le développement économique peut se traduire par une occupation croissante des zones à risques et par l'augmentation des dommages aux personnes, aux biens et aux activités lors des catastrophes naturelles.

Au-delà des obligations réglementaires, la prise en compte des risques doit s'inscrire dans une perspective de gestion, d'aménagement et de mise en valeur des territoires pour :

- intégrer très en amont les risques dans les projets de développement,
- répondre à la « nécessité de sécuriser » et au « besoin de développer » les territoires,
- maîtriser l'urbanisme et orienter le développement des territoires.

Aménager et développer durablement son territoire, c'est anticiper sur ce qu'il sera demain et veiller à ne pas augmenter sa vulnérabilité et donc de ne pas aggraver les risques.

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) est la seule procédure spécifique à la prise en compte des risques naturels dans l'aménagement et les documents qui réglementent l'occupation des sols (SCOT, PLU, carte communale) doivent intégrer les risques et annexer le PPR au titre des servitudes d'utilité publique, lorsqu'il existe.

## Contexte départemental

Sur les 332 communes du département :

- 97 communes sont repérées en zones inondables,
- 68 en zone de mouvement de terrain,
- 25 en zone d'avalanche,
- 247 en zone à risque sismique.

## Objectifs

- ne pas ajouter de population dans les zones les plus exposées,
- ne pas augmenter le niveau de risque,
- permettre le maintien des activités existantes.

## Pourquoi ?

- l'information préventive dans les zones à risques, la formalisation de la connaissance acquise et le respect des règles édictées... autant de moyens pour une réduction des impacts sur l'existant, pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation future, et pour un développement durable des territoires concernés.

- le risque d'inondation représente plus de la moitié du coût des dommages imputables aux catastrophes naturelles. Il est impératif d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en aval.

## Comment ?

- le principe général est l'inconstructibilité des zones inondables les plus exposées. Si certaines zones exposées sont déjà fortement urbanisées, la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens pourra justifier un endiguement ou un remblaiement. A l'exception de ce seul cas, tout endiguement est interdit.

- pour le risque de mouvement de terrain, (chutes de blocs, glissements, ravinements, gonflements et retraits du sol), il est essentiel de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones déjà urbanisées, de ne pas créer de nouveaux risques sur les secteurs voisins et de préserver les secteurs non urbanisés. Les travaux de protection ne se justifient que pour protéger des enjeux existants, et sous réserve de la garantie de la pérennité des ouvrages et de leur entretien.

## Outils règlementaires

- Art.L121-1 du Code de l'Urbanisme : le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) annexé au PLU au titre des servitudes d'utilité publique, lorsqu'il existe.
- DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
- PCS : Plan Communal de Sauvegarde



L'église de Salau (Ariège) en 1960 et en 1982, après la crue



Inondations vallée de la Lèze (Ariège)



Avalanche sur la route de Guzet (Ariège)



Chute de blocs dans l'Ain

sources : DDEA09/SER/Philippe Neveu  
CAUE de l'Ariège  
préfecture de l'Ain

## Enjeu 8 - Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie

Face au phénomène de réchauffement climatique et à la raréfaction des ressources naturelles dont les énergies fossiles qui contribuent à l'augmentation de l'effet de serre, en particulier dans les domaines des transports et de l'habitat, une véritable prise de conscience et une réaction s'avère nécessaire au niveau des instances internationales, des états, des collectivités territoriales, des entreprises et des citoyens.

Ce défi, vers de nouvelles pratiques, ne portera ses fruits que s'il s'inscrit dans une dynamique collective. A ce titre les communes et leurs groupements qui demeurent au plus près des citoyens, des lieux de vie, d'échange, de partage, et de lien social ont un rôle prépondérant d'exemplarité pour insuffler de nouveaux comportements.

Les textes de la Loi Grenelle<sup>1</sup>, 2 et 3, en cours d'élaboration, vont amener des exigences fortes en matière de rénovation et de construction neuve. L'objectif est de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre, plan climat voté en 2004 instituant le facteur 4, c'est-à-dire la réduction par 4 des émissions (date référence 1990), d'ici à 2050.

Dans le neuf, le bâtiment basse consommation (inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an) doit devenir la norme. Cette exigence s'appliquera à toutes les constructions à la fin de 2012 et dès 2010 pour les bâtiments publics et le tertiaire. Puis, à l'horizon 2020, les bâtiments à énergie positive prendront le relais.

Pour le bâti ancien, l'objectif de réduction de la consommation est de 38% d'ici à 2020. Il se traduit par l'obligation de conduire des travaux dès 2012.

Afin d'atteindre cet objectif, il faut favoriser le développement d'approches bioclimatiques dans la conception des bâtiments, qu'ils soient privés ou publics :

- les projets doivent privilégier dès la conception une utilisation de dispositifs passifs limitant les apports solaires en été et les favorisant en hiver : exposition, compacité, morphologie des toitures, des balcons, des baies et des loggias, végétalisation, protection solaire...
- introduire des énergies renouvelables : solaire thermique, bois énergie, photovoltaïque...
- construire des bâtiments à l'empreinte écologique limitée : impacts des matériaux sur l'environnement et la santé, chantier propre...

Pour les bâtiments existants, l'accent doit être mis sur la sobriété (isoler, réguler, se protéger du soleil), l'efficacité des systèmes de chauffage, eau chaude, ventilation et l'utilisation d'énergies renouvelables à bon escient.

## Enjeu 8 Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie

Le bâtiment est responsable de 42% des consommations d'énergie en France, et l'éclairage public représente 17% des consommations d'énergies des communes. *Il revient à chaque collectivité aujourd'hui d'être en mesure de se situer par rapport à ces ratios, de dresser un état des lieux de son parc, et de définir en connaissance de cause des actions d'amélioration.*

Des outils existent (audits énergétiques, diagnostic d'éclairage public...), des moyens existent aussi, d'autres vont les compléter sur le département pour aider les particuliers et les collectivités au quotidien (Espace Info Energie, Agence Locale de l'Energie).

Les actions décrites plus avant à travers d'autres enjeux (limiter l'étalement urbain, rationaliser les réseaux et économiser les déplacements) contribueront bien évidemment aussi à répondre à cet enjeu.

En matière d'urbanisme, comme de construction ou rénovation, tout projet devrait être analysé sous l'angle des impacts environnementaux qu'il va générer, pour mieux les maîtriser. Lancée au début des années 90, la démarche HQE, *Haute Qualité Environnementale*, est un outil aujourd'hui reconnu, s'appuyant sur des exigences à la fois de management de projet (concertation, organisation, ...) et de qualité environnementale (14 cibles, avec objectifs quantitatifs à respecter pour certaines). Cette démarche a été étendue plus récemment aux projets d'urbanisme, à travers une méthode appelée AEU *Approche Environnementale de l'Urbanisme, démarche d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'environnement proposée par l'ADEME.*

En matière d'énergies renouvelables, les cas sont si divers qu'il est difficile de proposer des solutions standardisées, ***il est donc primordial d'étudier la faisabilité de mise en œuvre d'un équipement avant toute décision.*** Pour autant, le solaire et le bois sont les énergies les plus évidentes à utiliser pour produire de la chaleur en Ariège.

Si le solaire ne nécessite que très peu d'organisation pour que la filière se développe, il n'en est pas de même pour le bois. Le département dispose d'une importante ressource en bois, très largement sous-exploitée.



Gestion de l'eau - Quartier de Chabran, Toulon

Liasons douces - Quartier Bedzed- Beddington (Royaume Unis)  
Vesterbro-Copenhague (Danemark)

Sources : le journal du développement durable Quartiers durables – ARENE Ile-de-France

Gestion des réseaux, du stationnement et  
des déchets  
Quartier Vauban-Fribourg- Allemagne  
Hanovre - Allemagne

## » Ecoquartiers, quartiers durables

### Objectif

- Un aménagement durable de quartier se conçoit par une prise en compte de l'ensemble des impacts environnementaux, économiques et sociaux.

Ce principe doit pouvoir s'appliquer en amont du projet et accompagner les différentes phases de constructions ou de rénovations puis d'exploitation du quartier.

### Pourquoi ?

- prendre en compte les enjeux du développement durable
- concilier le bien être des habitants et la densité urbaine
- réduire les émissions de gaz à effet de serre
- respecter la nature et les ressources pour mieux les transmettre aux générations futures.

### Comment ?

- créer des nouveaux paysages urbains au travers de formes bâties diversifiées, à taille humaine,
- créer et valoriser les espaces publics en assurant une accessibilité pour tous,
- limiter les nuisances, optimiser la gestion des réseaux et des rejets (eau, électricité, voirie, déchets...),
- prévoir la mixité fonctionnelle et sociale,
- optimiser l'isolation des bâtiment, récupérer l'énergie, diversifier les sources de productions d'énergies renouvelables (bois, solaire, géothermie...),
- donner la priorité aux déplacements doux (liaisons piétonnes, voies cyclables, transports en commun...) à l'intérieur du quartier et à travers le territoire,
- valoriser la biodiversité,
- réduire la consommation d'espace.

### Outils

- la concertation : réunir de nombreux acteurs pour répondre à toutes les questions (financières, techniques, décisionnelles) : décideurs, population, experts, financeurs...
- intégrer dans les règlements des PLU la notion de caractère durable.

## Objectifs

- **construire des bâtiments passifs respectueux de l'environnement et de la santé** en tenant compte des données climatiques, comme le soleil, le vent, etc..., et en composant avec la configuration du site de construction.

## Pourquoi ?

- la maison bioclimatique est moins consommatrice en énergie, que ce soit pour le chauffage en période froide, le rafraîchissement en période chaude, la ventilation, ou l'éclairage. Chacun appréciera le bénéfice d'une meilleure qualité de vie, d'un habitat plus économe en énergie, respectueux de l'environnement.

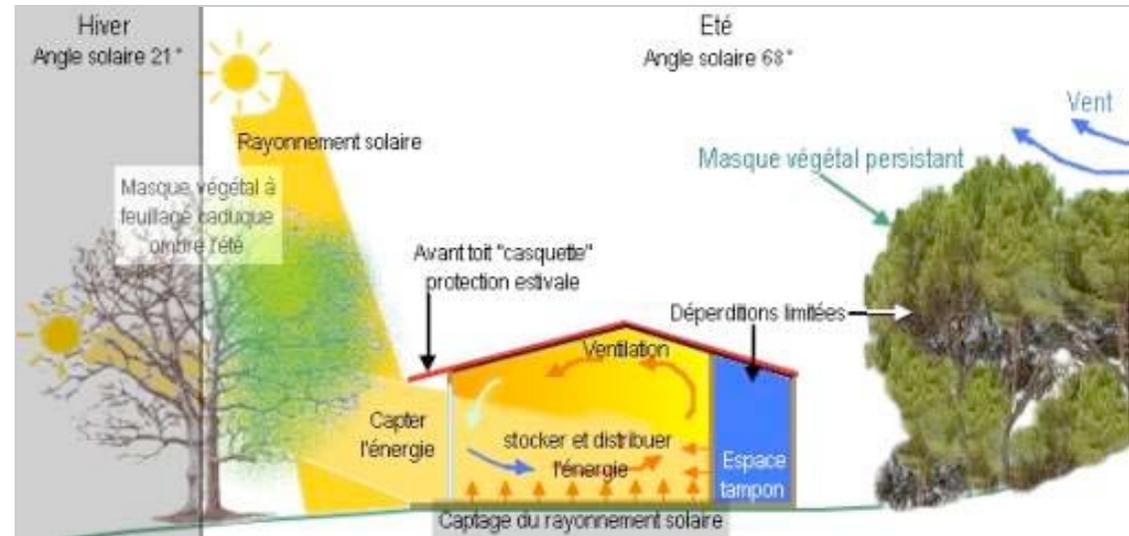
## Comment ?

- l'architecture bioclimatique repose sur cinq principes :

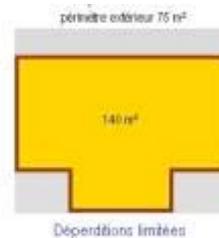
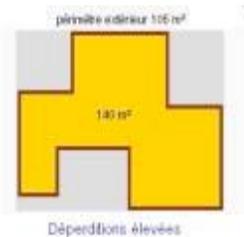
- capter le rayonnement solaire
- stocker l'énergie ainsi captée
- distribuer cette chaleur dans l'habitat
- réguler la chaleur
- éviter les déperditions dues au vent

- pour cela il est important de :

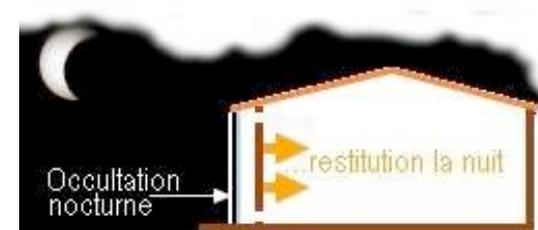
- déterminer l'implantation et l'orientation de manière à tirer profit au maximum des atouts du site (exposition sud, abriter des vents, masques végétaux, voir fiche implantation),
- concevoir des volumes simples et compacts afin de limiter les déperditions et diminuer les besoins énergétiques,
- privilégier les matériaux naturels, respirant et à forte inertie thermique (béton, pierre, terre, chaux, etc....),
- rechercher une isolation performante (l'isolation extérieure permet de conserver une bonne inertie et supprime les ponts thermiques),
- réfléchir à la répartition des ouvertures : ouvrir au sud pour profiter des apports calorifiques du soleil et de la lumière,
- mettre en place du « solaire passif » (fonctionne sans système mécanique): serre au sud, mur trombe (absorber la chaleur du soleil à l'intérieur par l'intermédiaire d'un mur capteur et la restituer),
- utiliser des doubles ou triples vitrages peu émissifs avec des systèmes d'occultation extérieurs (débords de toit, pare-soleil, écran végétal,...).



Déterminer l'implantation et l'orientation de manière à tirer profit au maximum des atouts du site

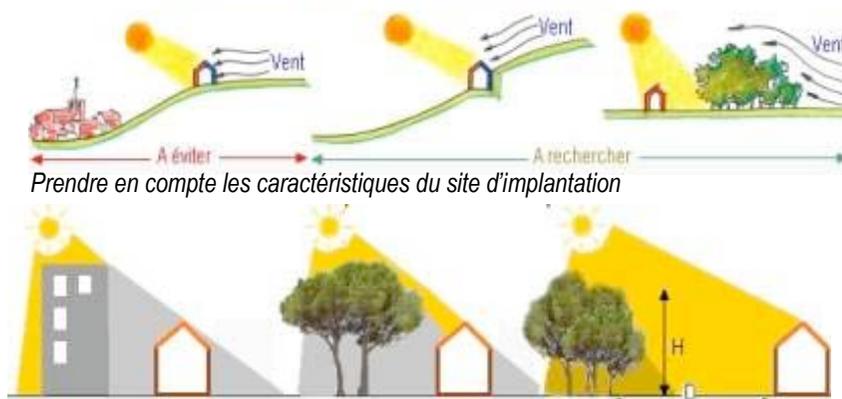


Concevoir des volumes simples pour limiter les déperditions thermiques



Mettre en place du « solaire passif »

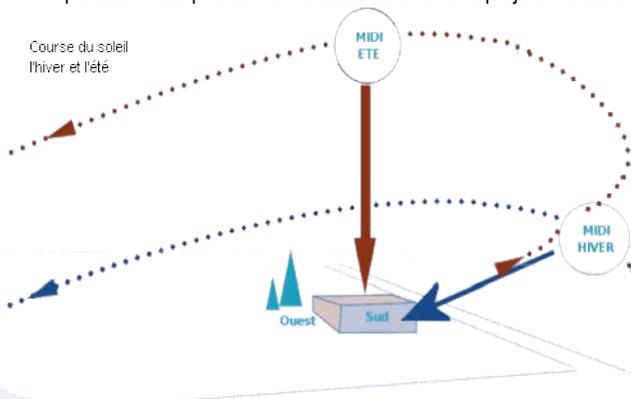
Source CAUE de l'Ariège



Prendre en compte les caractéristiques du site d'implantation

### Éviter les masques et les ombres portées

Lors de la création de murs de clôture, de construction annexe ou d'extensions en limite de parcelle il faut prendre en considération l'ombre projetée chez le voisin



Course du soleil  
l'hiver et l'été

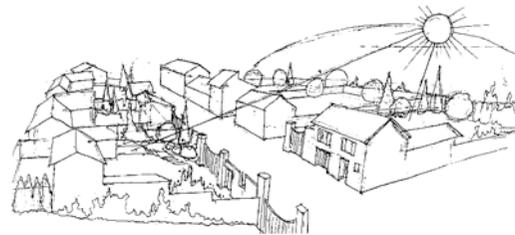
**Selon la course du soleil,** l'exposition des façades sera différente et nécessitera des protections solaires adaptées.

### Ce qu'il faut favoriser :

- au sud : espaces occupés en permanence dans la journée (salon,...)
- à l'est : chambres et cuisine (pour profiter du levant)
- à l'ouest : chambre (pour profiter du couchant)
- au nord : espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage) qui peuvent créer des espaces tampons

**Selon l'orientation de la rue,** l'implantation du bâtiment peut se faire soit en alignement de la voie, soit en recul, afin de profiter de la meilleure orientation possible sur l'espace privatif :

- pour une voie orientée est-ouest :
  - si le bâtiment est aligné sur la rue, le jardin, à l'arrière de la parcelle bénéficie du meilleur ensoleillement,
  - si le bâtiment est en recul par rapport à la rue, l'espace disponible devant le bâtiment est réservé au jardin qui bénéficie du meilleur ensoleillement.



Sources CAUE de l'Ariège et DDE 63

### Objectifs

- concevoir des espaces agréables à vivre l'été et l'hiver et qui s'intègrent aux atouts et contraintes du site
- tendre vers une architecture bioclimatique

### Préconisation

- faire une analyse du site en amont du projet : ensoleillement, vent, écoulement des eaux, intempéries,....

### Pourquoi ?

- il est primordial de définir l'implantation de la maison en vue d'une orientation optimale (en fonction de la course du soleil, de l'exposition, de la pente du terrain, des vents dominants et des intempéries) pour réaliser des économies d'énergie et avoir un cadre de vie agréable,
- une bonne orientation influe sur les déperditions thermiques, les apports solaires, l'éclaircement, les possibilités de ventilation naturelle, les vues,...

### Comment ?

- déterminer l'orientation de la parcelle et privilégier une implantation Nord/Sud qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports lumineux en toute saison. Les expositions plein Est ou plein Ouest nécessitent des protections solaires en été difficilement compatibles avec les apports lumineux,
- relever les masques proches occasionnés par l'ombre portée du contexte bâti sur la future construction,
- identifier la trajectoire des vents dominants,
- repérer les vues,
- repérer les nuisances sonores liées aux axes de circulation ou autre (bâtiment industriel, ...),
- identifier les dessertes ( voirie, transports en commun, déplacements doux) pour déterminer les accès aux parcelles.

### Outil réglementaire

- l'article 6 du PLU permet de gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et donc l'orientation du bâti et l'article 10 réglemente la hauteur des constructions, permettant d'éviter des masques et ombres portées.
- orientations d'aménagement

# La Boite à outils



# Le Développement Durable Intégré aux Procédures

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification.

Avec les **schémas de cohérence territoriale** (SCOT), les **plans locaux d'urbanisme** (PLU) ou les **cartes communales**, les collectivités locales disposent d'outils de planification et d'aménagement, dotés d'un statut réglementaire opposable aux tiers mais également opérationnel, qui leur permettent de répondre aux problématiques des territoires urbains et ruraux d'aujourd'hui, dans un souci de développement durable.

**Les principes de développement durable à respecter dans ces documents de planification** s'articulent autour de **trois objectifs** fondamentaux :

- **l'équilibre entre l'aménagement et la protection** : *renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural* d'une part, et d'autre part *la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages,*

- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** : *habitat neuf* mais aussi *réhabilitation*, en prévoyant des capacités suffisantes et *sans discrimination, activités économiques* mais aussi *sportives, culturelles, d'intérêt général* .....

- **la gestion économe et équilibrée** de l'espace : *urbain et rural, maîtrise des déplacements, préservation de la qualité de l'air et de l'eau, patrimoine bâti, risques naturels* ...

Lors de la mise à l'étude d'un document de planification, le développement durable s'appréhende à toutes les échelles d'un territoire :

- dans les **SCOT**, à l'échelle d'une communauté de communes, d'un bassin de vie ou d'une vallée .... au travers d'une réflexion qui permet à plusieurs communes de s'accorder sur l'avenir d'un territoire et sur la cohérence des politiques communales (*urbanisation, habitat, déplacements, activités économiques,...*),

- dans les **PLU**, où la commune présente ses orientations d'urbanisme dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) : démarche de projet, suivie d'un débat en conseil municipal et d'une phase de concertation avec les habitants. **Une approche intercommunale** peut s'avérer pertinente selon les enjeux locaux, soit au niveau des diagnostics et analyses préalables à l'élaboration des PLU communaux sur le périmètre considéré, soit au niveau d'un PADD intercommunal, voire même pour l'élaboration d'un PLU intercommunal,

- si les enjeux d'urbanisme en terme de pression foncière, de patrimoine architectural ou de requalification des espaces sont moindres, la **Carte Communale** reste un document simple et opposable aux tiers, qui doit respecter les principes fondamentaux du code de l'urbanisme, notamment les trois objectifs du développement durable,

- enfin, dans les petites communes rurales où l'élaboration d'un document de planification ne se justifie pas car le rythme des constructions nouvelles autorisées est trop faible, l'application, au cas par cas, du **RNU** (Règlement National d'Urbanisme) autorise les constructions dans les « parties actuellement urbanisées », c'est à dire en continuité de l'urbanisation existante. Cette règle dite de « constructibilité limitée » peut recevoir des exceptions dans des cas limitativement prévus par le code de l'urbanisme.

**Les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, délivrées au titre du RNU, doivent s'inscrire dans une démarche d'urbanisme durable.**

# Les Outils De Planification

## Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

### Définition

Le Schéma de cohérence territoriale, créé par la Loi SRU est un **document de planification** qui fixe l'évolution **d'un territoire intercommunal sur 10 à 15 ans**, dans la perspective d'un projet d'aménagement et de développement durable.

Il précise les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme d'un bassin de vie en favorisant notamment :

- la protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles,
- une gestion économe de l'espace par le renouvellement urbain et l'utilisation de formes urbaines plus compactes,
- l'organisation de l'urbanisation en fonction du niveau de service et d'équipement des contraintes des différentes parties du territoire,
- une organisation des déplacements privilégiant les transports collectifs et le rapprochement emploi/habitat,
- la régulation de l'offre commerciale qu'il s'agisse de la grande distribution ou de grands équipements de loisirs,
- une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- une répartition équilibrée des équipements et services de proximité.

### L'élaboration

Le SCOT est élaboré par un syndicat mixte composé de communes et de regroupements de communes.

L'État est associé à la procédure d'élaboration du SCOT conduite par le président de l'établissement public.

### Son contenu

Il doit permettre de fixer les orientations stratégiques d'un territoire au travers des pièces suivantes :

- **Rapport de présentation** : diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services du territoire auquel il s'applique.

De plus, il présente l'état initial de l'environnement et évalue les incidences du SCOT sur l'environnement et propose des mesures compensatoires

- **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** : fixe les objectifs politiques choisis et partagés par les élus sur le périmètre du SCOT, dans le respect des principes du développement durable.

- **Document d'orientations générales (DOG)** : cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'habitat, de déplacements, de commerces, d'environnement et plus généralement en terme d'organisation de l'espace.

### Son évolution

Le SCOT peut être **modifié** s'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD.

Le SCOT peut être **révisé** pour revenir sur tout ou partie du document. La procédure est identique à celle qui a conduit à son élaboration.

Le SCOT peut être **mis en compatibilité** suite à une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet pour permettre une opération non prévue à l'origine.

### La cohérence avec les autres documents

Les orientations figurant dans le SCOT doivent tenir compte des normes juridiques supérieures, ainsi que des principes fondamentaux définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le SCOT oriente à son tour les documents de planification sectorielle, les documents d'urbanisme locaux et certaines opérations foncières et d'aménagement.

# Les Outils De Planification

## Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Définition

Le plan local d'urbanisme est un document de **planification urbaine qui fixe le projet d'aménagement et de développement durable d'une commune (ou d'une communauté de communes)**.

### Pour quelle durée ?

Un moyen terme de 10-12 ans. Les données démographiques, économiques, sociales, politiques, connaissent des mutations rapides rendant aléatoire, à un horizon plus lointain, le respect des enjeux du PADD. De plus, un projet de PLU s'appuyant sur le long terme favorise une exagération des zones ouvertes à l'urbanisation contraire aux exigences d'une démarche d'urbanisme durable.

### Son élaboration

A l'initiative de la commune, en concertation avec la population et en partenariat avec les personnes publiques associées (état, région, département, chambres consulaires ...) et les associations.

Il est arrêté en conseil municipal, soumis à enquête publique et approuvé par délibération du conseil municipal.

### Son contenu

- **Le rapport de présentation** : diagnostic environnemental, enjeux agricoles, choix qui président à l'établissement du PADD, évaluation des incidences des orientations choisies sur l'environnement et l'agriculture.

- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** : orientations générales d'aménagement et d'urbanisme basées sur le principe d'équilibre entre les différents modes d'occupation de l'espace. Il définit des objectifs démographiques réalistes et des prévisions de logement cohérentes avec l'évolution de la population à l'échelle intercommunale.

- **Les orientations d'aménagement** : schémas d'aménagements cohérents avec le PADD, facultatifs mais conseillés car ils précisent la vision d'aménagement et de développement de certains secteurs : nouveaux quartiers, reconquête de centres bourgs, mixité sociale...

- **Le règlement et les documents graphiques** : division du territoire communal en zones (U, AU, A, N) et dispositions applicables à l'intérieur de ces zones. Le zonage, les emplacements réservés au profit de la commune, les espaces boisés classés sont matérialisés dans des documents graphiques.

- **Les annexes** : documents présentés dans le PLU à titre d'information : servitudes publiques, annexes sanitaires (réseaux d'eau potable, d'assainissement).

### Ses effets

Le PLU approuvé est opposable aux personnes publiques et privées. Le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune.

### Son évolution

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée, de révision simplifiée, de modification ou de révision générale.

### La cohérence avec les autres documents

Le PLU doit être compatible avec les documents existants de rang supérieur élaborés par l'État ou les collectivités territoriales tels que : loi montagne, directive territoriale d'aménagement, SCOT, PLH, plan de développement urbain, charte de parc régional, schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)...

## La carte communale

### Définition

Elle précise les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme (RNU) et délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions sont interdites.

### Élaboration

A l'initiative du conseil municipal. Après enquête publique, le projet est **approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet**.

### Contenu

Un rapport de présentation et des documents graphiques. A l'inverse des PLU, la carte communale ne comporte pas de règlement propre.

- **le rapport de présentation** : analyse de l'état initial de l'environnement et prévisions de développement, notamment économique et démographique. Présentation des choix retenus, les incidences du document sur l'environnement et l'activité agricole.

- **les documents graphiques** : secteurs constructibles et inconstructibles, servitudes d'utilité publique et secteurs ouverts à l'implantation d'activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

### Effets

L'approbation de la carte communale donne la possibilité à la commune, par délibération du conseil municipal, de délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols. Elle permet aussi d'instituer un droit de préemption urbain au profit de la commune.

### Évolution

La carte communale peut être révisée suivant les formes qui ont présidé à son élaboration.

## Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Le Code de l'Urbanisme organise l'occupation des sols sur le territoire des communes **dépourvues de document de planification urbaine (PLU, carte communale)**. Dans le cadre de ce règlement national d'urbanisme ou **RNU**, s'applique la **règle dite de « constructibilité limitée »**. Celle-ci consiste à interdire toute construction en dehors des parties actuellement urbanisées (**PAU**) du territoire de ces communes. Les **exceptions à ce principe** sont expressément visées par le code de l'urbanisme.

L'objectif de cette règle est double : inciter les communes à organiser la gestion de leur sol en se dotant d'un document d'urbanisme et, lutter contre l'habitat dispersé et l'urbanisation diffuse.

Ce sont les services de l'état qui gèrent les autorisations d'urbanisme, au cas par cas, en s'appuyant sur **une doctrine** spécifique élaborée en collaboration avec la chambre d'agriculture.

### **La notion de Partie Actuellement Urbanisée (PAU)**

La PAU est constituée des bourgs, hameaux ou groupes d'habitation. L'appréciation de la localisation d'un projet de construction dans ou hors PAU s'effectue selon sept critères principaux à considérer cumulativement :

- **Le nombre de constructions** : un hameau est caractérisé par l'existence de plusieurs bâtiments suffisamment proches les uns des autres pour être regardés comme groupés.

- **La distance par rapport au bourg ou hameau** : sont hors PAU, les parcelles situées à plus de 50 mètres de la dernière construction. La distance peut être modulée en fonction de la topographie, la densité du bâti, les limites naturelles, la sensibilité agricole...

- **La contiguïté du bourg ou hameau** : pour être contiguës les parcelles doivent se toucher et ne pas être séparées du groupe d'habitations par un cours d'eau, une voie publique ou privée, une voie ferrée, un bois...

## Le Programme Local d'Habitat (PLH)

Le PLH a pour objet de définir, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre différentes communes et entre les quartiers d'une même commune. Le PLH traite de l'Habitat entendu au sens large et ne se réduit pas aux seuls enjeux de l'Habitat social.

Ce programme est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour tout ou partie d'une agglomération ou pour un ensemble de communes qui entendent par leur coopération répondre à des objectifs communs en matière d'habitat (CCH : art. L. 302-1).

Le PLU quant à lui « doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions [...] du programme local de l'habitat » (CU : art. L. 123-1). En cas d'incompatibilité, le PLU doit être révisé dans le délai de trois ans. Si la commune n'a pas modifié son document passé ce délai, le préfet peut prendre l'initiative de la révision ou de la modification du PLU afin de le rendre compatible avec les orientations du PLH (CU : art. L. 123-14.3).

Le PLU et le PLH n'ont pas la même échelle d'intervention ni les mêmes effets, mais l'articulation entre ces deux documents est nécessaire, le PLH fixant les objectifs en matière de logements (prévision et programmation) et le PLU devant les traduire en obligations à respecter localement.

### Composition d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Le programme local de l'habitat comprend :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière,
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et **par secteurs géographiques** définis à l'intérieur de celui-ci par l'EPCI compétent.

# Les Autres Outils

## Les études en amont des documents de planification

Ces études sont menées à l'échelle d'un territoire plus large que celui de la commune (Pays, intercommunalité, agglomération...) : les processus d'urbanisation résultent de dynamiques supra communales et inversement, un projet d'urbanisation mené par une commune donnée aura des répercussions au-delà de son territoire.

Ces études visent à déterminer les orientations stratégiques des acteurs de ce territoire en matière d'aménagement de l'espace, sur la base d'un diagnostic visant à identifier les caractéristiques majeures de celui-ci, ses atouts, ses faiblesses et perspectives d'évolution.

Ces études, souvent qualifiées de chartes, diagnostics territoriaux, permettent d'identifier les outils d'intervention appropriés en matière d'aménagement de l'espace et constituent un matériau de base très utile à leur mise en œuvre. Elles contribuent ensuite à alléger le coût d'élaboration des documents d'urbanisme communaux et peuvent alimenter d'autres démarches de type « agenda 21 ».

Le coût de ces études varie de 20 000 à 50 000 euros en fonction de l'importance du territoire et du contenu du programme sollicité.

### ▪ **La Charte paysagère ou architecturale**

Cette charte est un outil technique générant un contrat moral.

A partir d'une démarche paysagère volontaire, un document de référence est élaboré à l'échelle intercommunale afin de mettre en place une politique de valorisation du paysage et de l'architecture.

Les orientations et les actions déterminées par le diagnostic peuvent ensuite avoir une traduction réglementaire (documents d'urbanisme), opérationnelle (mise en œuvre de projets de transformation de l'espace, contrats de paysage) et/ou pédagogique (sensibilisation, formation, publication, expositions...).

### ▪ **Le Plan de Développement de Massif (PDM)**

Le PDM a pour objectif :

- d'intégrer les espaces forestiers dans la politique de gestion durable de territoires (Pays, PNR, chartes forestières...)
- de développer une gestion équilibrée des différentes fonctions des forêts, veiller au renouvellement des peuplements, prendre en compte la qualité des milieux et des sols
- de valoriser la richesse que doit représenter le bois pour l'économie locale, en mobilisant cette ressource actuellement sous exploitée (1/4 de la production annuelle de la forêt ariégeoise est exploitée)
- de mettre en place des services de qualité en matière environnementale
- de respecter les espèces et les écosystèmes remarquables.

# Les Autres Outils

## La charte des Parcs Naturels Régionaux

Les Parcs naturels régionaux s'inscrivent dans le Développement Durable et mettent en œuvre des actions en lien avec les 5 missions définies par Décret :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel,
- l'aménagement du territoire,
- le développement économique et social,
- l'accueil, l'éducation et l'information du public,
- l'expérimentation et la recherche.

**La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire** (dite LOADDT) reconnaît les Parcs naturels régionaux comme *outils d'aménagement du territoire*.

La loi **Urbanisme et Habitat** (juillet 2003) instaure la coordination du Parc sur les missions qui sont les siennes sur le territoire commun.

Les Parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des documents d'urbanisme pour les communes et agglomérations. Leur charte est opposable à ces documents de planification.

La charte d'un Parc naturel régional détermine pour son territoire les orientations de protection, de mise en valeur et de développement ainsi que les mesures permettant de les mettre en œuvre. Elle comporte un plan élaboré à partir d'un inventaire indiquant les différentes zones du parc et leur vocation. La charte détermine les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du parc.

Le projet de charte constitutive est élaboré par la région avec l'ensemble des collectivités territoriales concernées, en concertation avec les partenaires intéressés. Il est soumis à enquête publique, puis approuvé par les collectivités territoriales concernées et adopté par décret portant classement du territoire en parc naturel régional pour une durée de douze ans au plus.

Partie intégrante des politiques nationale et régionale d'aménagement du territoire, un Parc Naturel Régional contribue à définir et orienter les projets d'aménagement menés sur son territoire, dans le respect de l'environnement.

L'État et les collectivités territoriales adhérant à la charte appliquent ses orientations et ses mesures dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent.

Le Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises, créé au mois de mai 2009, couvre environ 40 % du département de l'Ariège. Il a pour objectif de répondre aux enjeux des Pyrénées Ariégeoises au moyen d'une politique partagée de développement durable appuyée sur la préservation, la gestion active et la mise en valeur des patrimoines.

## Les Autres Outils

### Le Diagnostic Territorial Agricole

Une prise en compte de l'activité agricole, dès le début de l'élaboration de tout projet communal ou intercommunal de planification, est indispensable : elle accompagne son élaboration et figure dans le dossier arrêté par l'organe délibérant.

La finalité du diagnostic territorial agricole est de démontrer que le document de planification respecte les objectifs de préservation, de protection et de développement des activités agricoles ou pastorales, découlant du dispositif législatif et réglementaire applicable. Obligation réglementaire, la délimitation de la zone agricole de tout document d'urbanisme doit être le fruit d'un véritable diagnostic et non le résultat d'un zonage s'imprimant en négatif en fin d'élaboration du zonage urbain.

Le contenu de l'étude doit permettre l'identification, la connaissance de l'espace agricole, et une prise en compte, dès le début de l'élaboration du document d'urbanisme, de l'ensemble de ses composantes. Elle doit en outre faciliter les choix qui débouchent sur un projet de territoire solidement argumenté, respectant le principe de limitation de la consommation de l'espace agricole et naturel et apportant une protection à l'économie agricole.

La collectivité reste juge de la méthode de conduite d'étude la plus adaptée à la commune, à adopter. Il est toutefois vivement recommandé d'associer et d'impliquer dans la réflexion la profession agricole sous la forme de réunions ou de contacts individuels. Dans ce cadre, l'analyse agricole peut être définie dans la prestation du bureau d'études chargé d'assister la collectivité dans l'élaboration du document d'urbanisme, (et notamment dans le cahier des charges), ou réalisée par un organisme compétent sur ces questions. Une convention entre la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général de l'Ariège définit le cadre de réalisation des diagnostics territoriaux agricoles, favorisant une réflexion à échelle supra-communale plus cohérente.

L'étude figurera dans le rapport de présentation, au même titre que l'évaluation des incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et les éléments du diagnostic général.

Ces analyses justifieront les choix retenus par la commune au niveau du PADD et traduits dans le règlement graphique.

L'analyse, adaptée au territoire et à ses projets, doit être suffisamment complète et précise pour permettre d'apprécier le bien fondé de l'évaluation des incidences du document de planification sur l'agriculture et des mesures compensatoires associées.

Le diagnostic territorial agricole comprend :

- l'identification et la caractérisation des sièges d'exploitations et des sites d'activité agricole, leurs contraintes et leurs perspectives de développement,
- l'identification des enjeux territoriaux de protection des espaces naturels et du développement agricole en caractérisant la dynamique agricole du secteur.

L'identification des sièges d'exploitation agricole et des sites d'activité agricole doit faire l'objet d'une cartographie au sein du rapport de présentation du document d'urbanisme et une carte synthétique des espaces agricoles à protéger. La localisation des bâtiments d'élevage sera transcrite au sein du règlement graphique en vue de l'application du principe de réciprocité.

Le diagnostic territorial agricole s'appuie sur une approche organisationnelle des espaces agricoles :

- en privilégiant une organisation foncière qui permette la continuité des accès aux îlots agricoles, la facilité des déplacements agricoles (engins et troupeaux),
- en limitant l'isolement ou l'enclavement d'îlots agricoles, les interférences négatives avec des secteurs à vocation urbaine en proximité immédiate.

Seront exposées en second lieu les incidences sur la pérennité et la fonctionnalité des exploitations agricoles, la justification des choix retenus et les mesures destinées à réduire ou résorber les dommages constatés (opérations de restructuration foncière, rétablissements de dessertes agricoles, désenclavement de sièges d'exploitation, mise en œuvre de compensations foncières, etc.).

## Les Autres Outils

### L'approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

Développée par l'ADEME, l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) est un outil d'aide à la décision à destination des maîtres d'ouvrage de projets urbains et des praticiens de l'aménagement et de l'urbanisme. Cette démarche peut intervenir lors de la programmation, de la conception ou de la réalisation de projets d'urbanisme opérationnel ou de planification. Elle facilite la prise en compte d'aspects environnementaux et offre la possibilité aux collectivités de réfléchir aux enjeux du développement durable à l'échelle d'un projet d'urbanisme. Elle leur permet d'identifier et d'évaluer les impacts environnementaux de leur projet et les moyens de les maîtriser au mieux.

L'AEU est une démarche volontaire des maîtres d'ouvrages. En optant pour une AEU, ces derniers bénéficient d'une aide à la décision et d'un accompagnement de leur projet grâce à la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage réalisée par un bureau d'étude. L'AEU implique une concertation de l'ensemble des acteurs du projet. C'est donc un travail sur le projet, de sa conception à sa réalisation.

L'AEU débute par un diagnostic pluridisciplinaire portant sur les impacts liés au projet, l'évaluation des besoins à venir, l'identification des enjeux environnementaux... Il porte sur l'ensemble des champs environnementaux qui deviennent des facteurs d'orientation privilégiés du projet. Toutes les thématiques environnementales sont traitées. Elles sont ensuite croisées pour aboutir à un ensemble de solutions possibles.

Le diagnostic est alimenté par les réflexions de groupes de travail réunissant les différents acteurs concernés par le projet, des représentants d'association ou des collectifs d'habitants... Des préconisations permettant de répondre aux objectifs du projet tout en tenant compte des enjeux environnementaux sont ensuite formulées. Elles pourront être déclinées dans le cadre d'une charte et traduites dans un certain nombre de documents : règlement du PLU, document d'orientation des SCOT...

Au niveau du planning de l'opération, l'AEU nécessite une prise de temps supplémentaire, pour la concertation notamment. Par contre, elle peut favoriser une meilleure acceptation du projet et permettre alors un gain de temps. Les choix retenus auront souvent une incidence sur les coûts d'investissement mais ils permettront à terme de réaliser des économies au niveau énergétique et en matière d'eau et d'assainissement.

L'AEU prend souvent la forme d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dont le but est de questionner en permanence le projet du point de vue de son impact environnemental. Elle apporte les connaissances nécessaires pour mieux comprendre et décider. Elle peut mettre en évidence la nécessité d'engager des expertises supplémentaires : comparaison de solutions de dessertes différentes du point de vue énergétique, faisabilité d'une chaufferie bois ou de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

## Les Autres Outils

### ▪ Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU

#### Energie et climat :

- favoriser l'efficacité énergétique de l'aménagement en prenant en compte la topographie, le climat la végétation...
- optimiser les scénarios de desserte énergétique par une estimation des besoins et une analyse de l'offre (ressources locales, solaire...).

#### Déplacements :

- favoriser le renouvellement des friches urbaines et l'urbanisation des zones déjà desservies par les transports en commun.
- concevoir des espaces publics qui privilégient des modes de déplacement doux.

#### Déchets :

- optimiser le projet pour améliorer les circuits de collecte et en réduire les coûts.
- prévoir des aménagements visant l'implantation raisonnée des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique.
- intégrer dans le projet l'exigence de limitation et de valorisation des déchets de chantier.

#### Eau :

- permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales et ralentir leur ruissellement.
- mettre en œuvre des techniques de proximité pour le traitement et la réutilisation des eaux pluviales.

#### Biodiversité et paysage :

- respecter le patrimoine naturel existant en y intégrant harmonieusement les projets urbains (trame bocagère, relief...).
- attribuer aux espaces verts une fonction et un mode d'entretien écologique (corridor entretenus sans produits phytosanitaires).

#### Bruit :

- limiter les émergences sonores et organiser l'espace en fonction des sources de nuisance.

L'AEU offre un cadre propice à la mise en œuvre des principes de développement durable : participation (éclairer les choix, partager les attentes), transversalité (mise en évidence des interactions entre les différents champs environnementaux), solidarité (réduire les inégalités d'accès aux déplacements, à l'énergie...). Elle produit des bénéfices relatifs à l'intelligence globale du projet qui dépassent la seule qualité environnementale :

- des projets urbains créatifs,
- respectueux de l'identité locale,
- où priment qualité de vie et lien social,
- porteurs d'économie.

L'AEU n'a pas pour objectif de se substituer aux démarches visant à satisfaire les obligations réglementaires telles que l'état des lieux initial, l'étude d'impact, l'évaluation environnementale d'un SCOT ou d'un PLU.

Au contraire, selon son niveau d'intégration dans le projet, elle permet de les anticiper et de les enrichir. Elle vise des objectifs qui dépassent le simple respect des normes environnementales et qui s'articulent également avec des objectifs économiques et sociaux.

# Les Outils Financiers

- **L'aide de l'état pour les documents d'urbanisme**

Les services de la DDEA peuvent apporter aux communes, gratuitement, une assistance à maîtrise d'ouvrage sous la forme d'une conduite d'étude comprenant : l'élaboration du cahier des charges nécessaire à la consultation des prestataires de service, l'analyse des offres des bureaux d'étude ainsi que le suivi de l'élaboration du document tout au long de la procédure.

Le coût des études nécessaires pour ces documents de planification est variable suivant les réflexions à mener, les études déjà existantes, les enjeux, ...

L'État, par l'intermédiaire de la dotation générale de décentralisation (DGD), apporte une compensation financière aux communes qui élaborent ou révisent un document d'urbanisme (PLU ou carte communale) ainsi qu'aux communes ou aux groupements de communes constitués en établissement public qui élaborent ou révisent un SCOT. Une enveloppe globale est attribuée chaque année pour le département et le taux d'aide par commune peut varier d'une année sur l'autre en fonction du nombre de communes éligibles.

- **L'aide du Conseil Général pour les études PLU**

Le Conseil Général a décidé d'accorder, par la délibération du 10 janvier 2008, **une aide à hauteur de 25 % (plafonnée de 3 500 euros)**, pour les études en vue de l'élaboration ou de la révision des PLU. Cette subvention est attribuée **sous réserve de l'acceptation du cahier des charges** reprenant les 8 enjeux du guide de recommandations pour un urbanisme durable. Les communes s'engagent ainsi dans une démarche de gestion économe de l'espace.

- **L'appui technique de l'ANA (Association des Naturalistes de l'Ariège- Conservatoire Départemental des Espaces Naturels)**

Le soutien par des financements du Conseil Régional et de l'Europe permet à l'ANA de fournir un appui gratuitement auprès des communes (2 journées de travail par commune).

Cet appui consiste en une expertise dans le cadre de l'élaboration des PLU, complémentaire au travail du bureau d'étude :

- localisation des milieux naturels et des espèces patrimoniales à forts enjeux,
- rendu cartographique par commune,
- synthèse présentant les milieux, les espèces et les enjeux.

- **L'aide du Conseil Général pour les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)**

Le Conseil Général intervient à hauteur de 25 % du coût des études. Les orientations et objectifs du PLH devront associer rénovation urbaine des centre bourgs et construction de logements neufs conformément aux nouveaux critères édités par le Conseil Général .

- **La convention Conseil Général / chambre d'Agriculture pour la réalisation du diagnostic territorial agricole**

Cette convention définit les conditions de prise en charge financière des diagnostics territoriaux agricoles. Pour un diagnostic sur une commune isolée ou pour le premier diagnostic d'une démarche collective (diagnostic supra-communal), la part restant à la charge de la commune ou de l'EPCI est de 500 euros HT ; elle s'élève à 250 euros HT pour tout diagnostic supplémentaire dans le cadre d'une démarche collective.

# Les Outils Financiers

- **Le financement des Études OPAH (Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat) RU ou RR (Renouvellement Urbain ou renouvellement Rural)**

Ces études déterminent, positionnent et quantifient le nombre de logements (propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, logements très sociaux) susceptibles d'être financés sur une année par l'ANAH, la collectivité (EPCI), la Région et le Conseil Général. L'étude pré opérationnelle à l'OPAH est financée par l'ANAH (20 à 50 %) et par le Conseil Général (20 %) avec un plafond de 20 000 euros. Suite à l'étude, l'animation des ces OPAH est financée par l'ANAH et le Conseil Général.

- **L'aide du Conseil Général pour les opération façades**

Une aide aux communes ou structures intercommunales est accordée dans le but d'encourager l'embellissement des centres anciens par des actions sur les façades. Le Conseil Général intervient à hauteur de 10 % du coût des travaux à la charge de la commune.

- **L'aide du Conseil général pour la réalisation de Chartes paysagères ou architecturales**

Le Conseil Général de l'Ariège, après avoir initié l'atlas des paysages départementaux, qui constitue l'un des outils cités précédemment, mis à la disposition des communes et des bureaux d'étude, propose une aide financière à destination des communautés de communes pour la réalisation de chartes paysagères. Cette aide représente 40 % du coût de l'étude (estimé entre 35 000 et 60 000 euros HT).

Les services de la DDEA peuvent apporter une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration du cahier des charges nécessaire à la consultation des prestataires de service et le suivi de leur intervention.

- **L'aide aux communes pour la requalification urbaine des espaces publics**

Les communes peuvent bénéficier d'une aide pour la requalification de leurs espaces publics. Cette aide est conditionnée par la réalisation de logements à caractère social sur la commune. L'aide est de 20 % pour l'acquisition, de 25 % pour les travaux de démolition et de 20 % du montant des travaux plafonné à 80 000 euros.

- **L'aide aux communes pour la réhabilitation ou la création de logements communaux à caractère social**

Dans le but d'encourager la création ou la réhabilitation de logements sociaux, une aide est apportée aux communes ou structures intercommunales.

Le Conseil général intervient à hauteur de 10 % du montant de l'achat pour l'acquisition et de 30% du montant des travaux plafonnés (7 650 euros pour un logement allant du studio au T3, 11 400 euros pour des T4 et T5 et 15 200 euros pour des T6 et plus. Ces plafonds sont majorés en cas de gestion par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale).

Une aide de 30 % plafonnée à 900 euros est apportée dans le cas de valorisation du patrimoine (points architecturaux remarquables). De même, pour une adaptation du logement aux personnes en situation de handicap (30 % plafonné à 900 euros).

- **Le Plan de Développement de Massif (PDM)**

Le coût d'un PDM est de 11 euros/ha, assuré pour 60% par un auto financement du CRPF et de la coopérative et à 40% par des financements extérieurs (FEDER, FNADT, Conseil Général).

- **Financement de l'ADEME pour une démarche AEU**

L'ADEME propose aux maîtres d'ouvrage qui s'engagent dans une démarche AEU un accompagnement technique et une aide financière au taux de 50% du coût de l'étude, plafonné à 20 000 euros pour les projets d'aménagement et à 50 000 euros pour les documents d'urbanisme.

# Les Taxes et Participations Diverses

L'ouverture à l'urbanisation de terrains à bâtir, nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics qui sont nécessaires à leur « viabilité ».

Il s'agit des équipements publics tels que la voirie, l'eau, l'assainissement, l'électricité... Les terrains en retirent une plus-value certaine. La question se pose donc de savoir qui doit porter la charge du financement de ces équipements. Le financement par les budgets publics représente le mode d'intervention le plus fréquent, pourtant existent des mécanismes de financement des équipements publics par les constructeurs et les aménageurs.

## Taxes et participations des constructeurs ou aménageurs au financement des équipements publics

### ▪ **La taxe locale d'équipement (T.L.E)**

Elle s'applique de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants qui peuvent cependant y renoncer, elle est facultativement instituée dans les autres communes par délibération du conseil municipal.

Le fait générateur de cette taxe est le permis de construire. La T.L.E s'applique aux opérations de constructions, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments de toute nature. Des cas d'exonération décidés par décision du conseil municipal sont néanmoins prévus (logements sociaux, bâtiments agricoles...). La T.L.E ne se cumule pas avec les participations sectorielles (cf infra). La T.L.E est calculée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, sur la base d'une valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> fixée par décret. Le taux varie dans une fourchette de 1% à 5 % est fixé par délibération du conseil municipal.

### ▪ **Les taxes sur les logements vacants : TLV ou THLV**

La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne certaines communes de plus de 200 000 habitants dont la liste est fixée par décret.

Elle vise les agglomérations où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Cette taxe est perçue au profit de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

**Depuis 2007**, les communes dans lesquelles la TLV ne s'applique pas ont la possibilité de voter une nouvelle taxe appelée **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**.

## Les participations d'urbanisme

▪ **Les participations sectorielles** : programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E), participation de l'aménageur dans le cadre d'une Zone d'aménagement Concertée (Z.A.C). Dans ces cas de figure le conseil municipal définit le programme d'équipements publics et la contribution financière de l'aménageur en tenant compte des besoins spécifiques du projet.

### ▪ **Les participations ponctuelles** :

- Participation pour raccordement à l'égout (P.R.E) : financement de l'assainissement collectif (délibération de la collectivité publique compétente).

- Participation pour voirie et réseaux : (P.V.R): financement de la voirie et des réseaux publics (délibérations de la collectivité publique compétente).

- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement : financement des parkings (délibération de la collectivité publique compétente).

- Participation pour équipement public exceptionnel : financements de tous les équipements publics liés aux projets de nature industrielle, commerciale, artisanale, agricole, faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Le caractère exceptionnel du projet doit être démontré.

- Cession gratuite de terrain qui peut être imposée lors de la délivrance du permis de construire afin d'être affectée à des usages publics. La cession ne peut excéder 10% du terrain objet de la demande de permis.

### ▪ **La Taxe Foncière**

Le dernier dispositif sur la fiscalité, introduit par la Loi Engagement National pour le logement, vise à limiter la rétention foncière : majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles.

Cette loi crée également une taxe sur les cessions de terrains nus rendus constructibles, pour les aménagements supportés par la commune.



# Les Partenaires Ressources

## Urbanisme – Habitat

### **Direction Départementale des Territoires de l'Ariège (DDT)**

#### **Service Aménagement Urbanisme et Habitat**

10 rue des Salenques- BP 102

09007 FOIX Cedex

Tél. : 05 61 02 47 00

[www.ariège.equipement.gouv.fr](http://www.ariège.equipement.gouv.fr)

### **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)**

Rue de la Préfecture

09000 FOIX

Tél.05.34.09.36.21

### **Conseil Général**

Hôtel du Département BP 60023

BP 60023

09001 FOIX CEDEX

Tél. : 05 61 02 09 09

[www.cg09.fr](http://www.cg09.fr)

### **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)**

Hôtel du Département BP 60023

09001 FOIX CEDEX

Tél. : 05 61 02 09 50

[www.caueariège.org](http://www.caueariège.org)

### **Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises**

Ancienne école d'Unjat

09240 LABASTIDE DE SÉROU

Tél. : 05 61 02 71 69

[www.projet-pnr-pyrenees-ariégeoises.com](http://www.projet-pnr-pyrenees-ariégeoises.com)

# Economie

## Préfecture

### Direction du Développement Durable

Hôtel de la Préfecture

09007 FOIX

Tél. : 05 61 02 10 15

[www.ariège.pref.gouv.fr](http://www.ariège.pref.gouv.fr)

## Conseil général

### Service Économie Solidarité Territoriale et Tourisme

Hôtel du Département

BP 60023

09001 FOIX CEDEX

Tél. : 05 61 02 09 09

[www.cg09.fr](http://www.cg09.fr)

## Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège

21 Cours Gabriel Fauré

09000 FOIX

Tél. : 05 61 02 03 04

[www.ariège.cci.fr](http://www.ariège.cci.fr)

## Chambre des Métiers et de l'Artisanat

2 rue Jean Moulin 09000 FOIX

Tél. : 05 34 09 88 00

[www.cm-ariège.fr](http://www.cm-ariège.fr)

## Agence de Développement Touristique

31 bis Avenue du Général de Gaulle

09000 FOIX

Tél : 05 61 02 30 70

[www.ariègepyrenees.com](http://www.ariègepyrenees.com)

## Ariège Expansion

Cap Delta - Parc Technologique Delta Sud -

BP24 09120 VARILHES

Tél : 05 61 67 92 30

[www.ariège-expansion.com](http://www.ariège-expansion.com)

## Réseaux - Transports

**Direction Départementale des Territoires de l'Ariège (DDT)****Service Ingénierie du Développement Durable**

10 rue des Salenques- BP 102

09007 FOIX Cedex

Tél : 05 61 02 47 00

[www.ariège.equipement.gouv.fr](http://www.ariège.equipement.gouv.fr)**Conseil général****Service Transports****Service Infrastructures****Service des Équipements Collectifs**

Hôtel du Département

BP 60023

09001 FOIX CEDEX

Tél : 05 61 02 09 09

[www.cg09.fr](http://www.cg09.fr)**Syndicat Mixte Départemental d'Eau et d'Assainissement (SMDEA)**

Rue du Bicentenaire

09000 SAINT PAUL DE JARRAT

Tél : 05 61 65 09 60

**Syndicat Départemental des Collectivités Électrifiées (SDCEA)**

BP 60023 09001

FOIX Cedex

Tél. 05 61 02 09 60

[www.sdcea.org](http://www.sdcea.org)**Réseau Ferré de France Direction régionale Midi-Pyrénées**

2 Esplanade Compans Caffarelli

Immeuble Toulouse 2000

Bât. E 4ème étage

31000 TOULOUSE

Tel : 05.34.44.10.60

# Agriculture

## **Chambre d'Agriculture**

32 Avenue Général de Gaulle

09000 FOIX

Tél : 05 61 02 14 00

[www.chambagri.fr](http://www.chambagri.fr)

## **Direction Départementale des Territoires de l'Ariège (DDT)**

### **Service Économie Agricole**

10 rue des Salenques- BP 102

09007 FOIX Cedex

Tél : 05 61 02 47 00

[www.ariège.equipement.gouv.fr](http://www.ariège.equipement.gouv.fr)

## **Direction Départementale des Services Vétérinaires (DSV)**

Impasse Las Escoumes BP130

09003 FOIX CEDEX

05 61 02 16 00

[www.ariège.equipement.gouv.fr](http://www.ariège.equipement.gouv.fr)

## **Conseil général**

### **Service Agriculture Espace Environnement**

Hôtel du Département

BP 60023

09001 FOIX CEDEX

Tél : 05 61 02 09 09

[www.cg09.fr](http://www.cg09.fr)

## **SAFER**

23 Bis av Lérída

09000 FOIX

Tél : 05 34 09 34 50

[www.safer.fr/safer-gascogne-haut-languedoc.asp](http://www.safer.fr/safer-gascogne-haut-languedoc.asp)

## **Fédération Pastorale**

Hôtel du Département

Hôtel du Département BP 60023

09001 FOIX Cedex

Tél : 05 61 02 09 13

[www.pastoralisme-ariège.com](http://www.pastoralisme-ariège.com)

## Milieux Naturels

**Direction Départementale des Territoires de l'Ariège (DDT)  
Service Ingénierie du Développement Durable  
Service de Police de l'Eau et des Milieux Aquatiques (SPEMA)**

10 rue des Salenques- BP 102

09007 FOIX Cedex

Tél : 05 61 02 47 00

[www.ariège.equipement.gouv.fr](http://www.ariège.equipement.gouv.fr)

**Office Nationale de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS)**

32 Avenue du Général de Gaulle

09000 FOIX

05 61 65 63 44

**Office Nationale des Forêts (ONF)**

9 rue du Lieutenant Paul Delpech - BP 85

09007 FOIX CEDEX

Tél. : 05 34 09 82 00

**Office National de l'eau et des Milieux Aquatiques (ONEMA)**

32 Boulevard Alsace Lorraine

09000 FOIX

Tél : 05.61.65.84.05

**Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises  
Chargée de mission espaces naturels**

09240 LABASTIDE DE SÉROU

Tél : 05 61 02 71 69

[www.projet-pnr-pyrenees-ariegeoises.com](http://www.projet-pnr-pyrenees-ariegeoises.com)

**Association des Naturalistes de l'Ariège –  
Conservatoire Départemental des Espaces Naturels  
Pôle études et gestion conservatoire**

Vidallac

09240 ALZEN

Tél : 05 61 65 80 54

[www.ariegenature.fr](http://www.ariegenature.fr)

**Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)**

Couloumié Labarre

09000 FOIX

Tél : 05 61 01 32 85

**Fédération de l'Ariège de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique**

13 Place du 59 ème R.I.

B.P. 10018

09001 FOIX – CEDEX

Tél : 05.34.09.31.09

[www.peche-ariège.com](http://www.peche-ariège.com)

**Fédération Départementale des Chasseurs**

"Le Couloumié"

La Barre

09000 FOIX

Tél. : 05.61.65.04.02

# Risques et Sécurité

## **Office National des Forêts**

### **Restauration des Terrains en Montagne (RTM)**

9, rue du Lieutenant Paul Delpech

09007 FOIX Cedex

Tél. : 05 34 09 82 20

## **Direction Départementale des Territoires de l'Ariège (DDT)**

### **Service Environnement Risques**

10 rue des Salenques- BP 102

09007 FOIX Cedex

Tél : 05 61 02 47 00

[www.ariège.equipement.gouv.fr](http://www.ariège.equipement.gouv.fr)

## **Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)**

31 bis Avenue du Général de Gaulle

09000 FOIX

Tél : 05 61 05 48 00

[www.sdis09.fr](http://www.sdis09.fr)

## **Direction des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS)**

9, rue du lieutenant Paul Delpech

BP 76

09008

FOIX Cedex

Tél : 05 34 09 36 36

## Déchets

**Direction Départementale des Territoires de l'Ariège (DDT)**

**Service Ingénierie du Développement Durable**

10 rue des Salenques- BP 102

09007 FOIX Cedex

Tél : 05 61 02 47 00

[www.ariège.equipement.gouv.fr](http://www.ariège.equipement.gouv.fr)

**Conseil général**

**Service des Équipements Collectifs**

Hôtel du Département

BP 60023

09001 FOIX CEDEX

Tél : 05 61 02 09 09

[www.cg09.fr](http://www.cg09.fr)

**SMECTOM**

LAS PLANTOS

09120 VARILHES

Tél : 05 61 68 02 02

**SICTOM du Couserans**

Palétès

09200 SAINT-GIRONS

Tél : 05.61.66.69.66

[www.sictom-couserans.fr](http://www.sictom-couserans.fr)

## Autres Partenaires

### **Direction Départemental de la Jeunesse et des Sports**

9 avenue de Lérida  
CS 20125  
09003 FOIX Cedex  
Tél : 05 61 65 71 41

[www.ddjs-ariège.jeunesse-sports.gouv.fr](http://www.ddjs-ariège.jeunesse-sports.gouv.fr)

### **Association des maires et des élus de l'Ariège**

4 rue Raoul Lafayette  
09000 FOIX  
Tél : 05 34 09 32 41

[www.maires09.asso.fr](http://www.maires09.asso.fr)

### **Direction Départementale des Territoires de l'Ariège (DDT)**

#### **Mission connaissance et animation des Territoires**

10 rue des Salenques BP 102  
09007 FOIX

### **PAYS**

Pays de Foix Haute Ariège  
Pays des Portes d'Ariège  
Pays des Pyrénées Cathares  
Pays Couserans

### **COMMUNAUTÉS de COMMUNES**

Communauté de Communes d'Auzat et Vicdessos  
Communauté de Communes du Pays de Foix  
Communauté de Communes du Canton de Varilhes  
Communauté de Communes du Donezan  
Communauté de Communes du Pays de Tarascon sur Ariège  
Communauté de Communes des Vallées d'Ax  
Communauté de Communes de la Lèze  
Communauté de Communes de l'Arize  
Communauté de Communes du Canton de Saverdun  
Communauté de Communes du Pays de Pamiers  
Communauté de Communes de la Moyennes vallée de l'Hers  
Communauté de Communes du Pays de Mirepoix  
Communauté de Communes du Pays d'Olmes  
Communauté de Communes du Canton de Castillon  
Communauté de Communes de L'agglomération de Saint-Girons  
Communauté de Communes du Bas Couserans  
Communauté de Communes du Canton de Massat  
Communauté de Communes du Séronais  
Communauté de Communes du Val Couserans  
Communauté de Communes du Volvestre Ariégeois



# Annexe : Cahier Des Charges



**COMMUNE DE .....**

**CAHIER DES CHARGES POUR**

**l'élaboration / la révision du**

**Plan Local d'Urbanisme**

## **I. OBJECTIFS DE LA REVISION ET PRESENTATION DE LA COMMUNE**

- I.1 Objectifs de la révision
- I.2 Présentation de la commune
- I.3 Autres éléments de connaissance pour la révision / l'élaboration du PLU

## **II. MISSIONS DU BUREAU D'ETUDES**

- II.1 Préambule
- II.2 Concertation
- II.3 Diagnostic (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)
- II.4 Etablissement du dossier de PLU

## **III. CONDITIONS ET REALISATION DE L'ETUDE**

- III.1 Constitution des dossiers
- III.2 Documents fournis à prendre en compte dans le PLU
- III.3 Autres modalités
- III.4 Propriété des documents

## **IV. DELAIS D'EXECUTION ET CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES**

- IV.1 Délais d'exécution
- IV.2 La remise des offres
- IV.3 Délai de réponse

## **V. ANNEXE : PRINCIPES METHODOLOGIQUES DE LA NUMERISATION DU PLU**

- V.1 Référentiel
- V.2 Système de coordonnées
- V.3 Saisie des données graphiques
- V.4 Format de la livraison des données
- V.5 Données attributaires des objets graphiques saisis

## I. OBJECTIFS DE LA REVISION ET PRESENTATION DE LA COMMUNE

### I.1 Objectifs de la révision

La révision (ou l'élaboration) du document d'urbanisme est engagée pour les motifs suivants (à adapter selon la commune) : maîtriser l'urbanisation, développer l'accueil touristique, développer l'emploi sur la commune par un projet communal et/ou inter communal, prendre en compte les risques naturels, etc ...

La commune de ..... représentée par madame / monsieur le maire, s'engage à élaborer un document d'urbanisme durable répondant aux trois principes suivants :

- Préservation de l'environnement,
- Equité sociale et cadre de vie,
- Développement économique.

La réalisation du document d'urbanisme doit traduire obligatoirement une réflexion croisée de ces trois axes.

Pour cela, la mission du bureau d'études devra intégrer les huit enjeux suivants :

- 1/ Limiter l'étalement urbain et conforter la centralité des centres bourgs**
- 2/ Préserver les terres agricoles, les unités d'exploitation et insérer les projets dans l'environnement**
- 3/ Favoriser la mixité sociale**
- 4/ Économiser, rationaliser les réseaux et les déplacements**
- 5/ Proposer une offre d'accueil de qualité et cohérente au territoire pour les infrastructures économiques et touristiques**
- 6/ Préserver les milieux naturels, valoriser l'identité paysagère et patrimoniale des territoires**
- 7/ Prendre en compte les risques naturels**
- 8/ Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie**

Ces enjeux ont été définis dans le cadre d'une réflexion départementale sur l'urbanisme associant le CAUE, la Chambre d'Agriculture, l'Association des maires, la DDEA et le Conseil général. Ils sont déclinés dans le guide de recommandations « Vers un urbanisme durable en Ariège » **téléchargeable sur les sites Internet des partenaires** cités précédemment.

Ce guide de recommandations a pour but d'accompagner les collectivités dans l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme pour la prise en compte d'un développement durable en Ariège.

La commune se fixe les objectifs prioritaires suivants : (à adapter selon la commune)

- accueillir X familles à l'horizon 20.... et maintenir le rythme de la construction observé depuis .... ;
- garantir la cohérence des aménagements et des extensions potentielles du village et des hameaux ;
- conforter la centralisme et reconquérir le centre-bourg ;
- favoriser la mixité sociale ;
- réfléchir à un projet global incluant les quartiers, les problèmes de circulation interne et externe, la sécurité et les déplacements vers les communes alentour ;
- préserver les terres agricole ;
- contrôler l'étalement urbain ;
- encourager l'utilisation des énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- mettre en valeur les paysages urbains et naturels ;
- etc. ...

La réalisation du projet de révision ou d'élaboration du PLU doit enfin intégrer la dimension intercommunale et être compatible avec les documents d'urbanisme qui lui sont hiérarchiquement supérieurs (SCOT, Charte du PNR, PLH,...).

## I.2 Présentation de la commune

A adapter à la commune

La commune de .....est actuellement couverte par un plan d'occupation des sols.

Son territoire, d'une superficie de .... ha, est situé à.... minutes au nord de .... par la RN20. La commune appartient à la communauté de communes .....

La population de ..... n'a cessé de ..... depuis le recensement de 1982 jusqu'au recensement complémentaire de 200...

Années	1982	1990	1999	200..
Population sans doubles comptes	...	...	...	...

Le mouvement intercensitaire 1990-1999 fait apparaître un solde naturel ..... appuyé par un solde migratoire en nette augmentation (.....). En 1999, l'indice de jeunesse (.....) montre une population ..... par rapport à la moyenne départementale (0,7).

Le taux de logement vacant était assez ..... en 1990 (.....%) mais a fortement diminué en 1999 (....%).  
Le rythme de la construction neuve est soutenu, puisque environ ..... logements neufs par an sont autorisés (moyenne sur les 8 dernières années 1999 à 2006).

La commune recense une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique (Z.N.I.E.F.F) de type ....., enregistrée sous le nom de « ..... ».

### I.3 Autres éléments de connaissance pour la révision / l'élaboration du PLU

A adapter à la commune

- **Amendement Dupont (art. L.111-1-4) :**

La ....., voie à grande circulation / voie express à .....voies, est soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 / 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Cette interdiction ne s'applique pas à certains types de constructions (services et réseaux publics, bâtiments agricoles, changement de destination).

Le PLU de ..... peut fixer des règles d'implantation différentes s'il comporte une **étude** justifiant que ces nouvelles règles sont compatibles avec la prise en compte :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- **Risques naturels ou technologiques :**

La commune de ..... est recensée comme commune à risques multiples sans toutefois être couverte par un plan de prévention des risques :

- Risque inondation :

La D.I.R.EN Midi-Pyrénées a conduit une opération de cartographie des zones inondables sur la région et notamment sur le bassin de l'Ariège. Ainsi, la commune est concernée par une zone inondable occasionnée par le ruisseau de .....

- Risque Sismique

- **Loi montagne :**

La commune de ..... est située en zone de montagne ..... (arrêtés du 18/04/1976 et du 20/09/1983).

- **Servitudes :**

La liste ainsi que le plan des servitudes d'utilité publique seront joints au porter à connaissance de l'État.

## II. MISSIONS DU BUREAU D'ETUDES

### II.1 Préambule

Le maître d'ouvrage est la commune de ....., représentée par madame / monsieur le maire.

Le suivi de l'étude du PLU est assuré par un comité de pilotage composé d'élus. Au besoin, il peut être élargi à des personnes extérieures au conseil municipal, dont les compétences dans le domaine traité peuvent être nécessaires (Cf. liste des partenaires ressources du guide de recommandations pour un urbanisme durable en Ariège).

La Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA) de l'Ariège, notamment l'unité planification et études du service aménagement, urbanisme et habitat est chargée de la conduite d'étude du PLU. Elle peut apporter conseil et assistance au maître d'ouvrage dans le cadre d'une convention de mise à disposition.

Le bureau d'études interviendra à tous les stades du projet de PLU :

- Concertation,
- Elaboration du diagnostic,
- Établissement du dossier de PLU.

### II.2 Concertation

Le bureau d'études aidera la commune à mener à bien la concertation et à en établir le bilan. Les modalités de concertation choisies sont les suivantes (à préciser, avec la commune, dans la délibération prescrivant le PLU - Cf. Article L.300-2 du Code de l'Urbanisme) :

- Organisation de .....réunion(s) publique(s) d'information aux étapes suivantes :
  - à l'issue du diagnostic et du PADD,
  - avant l'arrêt du projet de PLU,
- Informations par publications municipales dans le journal local
- Mise à disposition au public d'un dossier avec les informations relatives aux études au fur et à mesure de l'avancement du PLU et d'un cahier pour consigner des observations.

**Le bureau d'études sera donc amené à animer au moins une réunion de concertation avec le public et à réaliser les documents de présentation et d'exposition.**

**Le type de support proposé ainsi que le tarif de ces interventions apparaîtra dans l'offre (coût d'une réunion, coût de réalisation d'un panneau, d'un document synthétique de communication,...) par un descriptif détaillé en sus de la proposition globale.**

**Le bureau d'études pourra proposer d'autres modalités de concertation (site Internet dédié à la révision du PLU, permanences en mairie,...) qui seront explicitées et chiffrées dans l'offre.**

### **II.3 Diagnostic (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)**

Le bureau d'études conduira son analyse en intégrant les huit enjeux présentés dans le guide de recommandations pour un urbanisme durable en Ariège. Des objectifs ont été définis afin de répondre à ces enjeux (Cf. fiches pratiques du guide).

Le document final devra comporter :

- **Une analyse de l'état initial :**

⇒ **Analyse socio-économique ;**

⇒ **Diagnostic agricole :** Compte-tenu du profil « rural » du département de l'Ariège, une attention particulière devra être portée, dans le diagnostic, sur le domaine agricole et environnemental (Cf. boîte à outils du guide de recommandation).

Le diagnostic de l'activité et de l'espace agricole du PLU comprend :

- l'identification et la caractérisation des sièges d'exploitations et des sites d'activité agricole (typologie et taille des exploitations, mode de faire-valoir, productions, type d'élevage, diversification de l'activité, etc.), leurs contraintes et leurs perspectives de développement.
- l'identification des enjeux territoriaux de protection des espaces naturels et du développement agricole en caractérisant la dynamique agricole du secteur ;

Une cartographie identifiant les sièges d'exploitation et les sites d'activité agricole pourra apparaître dans le rapport de présentation ainsi qu'une carte synthétique des espaces agricoles à protéger. La localisation des bâtiments d'élevage sera transcrite au sein du règlement graphique en vue de l'application du principe de réciprocité.

Seront également exposées les incidences sur la pérennité et la fonctionnalité des exploitations agricoles, la justification des choix retenus et les mesures destinées à réduire ou résorber les dommages constatés (opérations de restructuration foncière, rétablissements de dessertes agricoles, désenclavement de sièges d'exploitation, mise en œuvre de compensations foncières, etc.).

**Le bureau d'études détaillera, dans sa proposition financière, le tarif de ce diagnostic agricole.**

⇒ **L'environnement et la biodiversité :** analyse sur les peuplements végétaux et animaux, les milieux naturels et les corridors écologiques, les équilibres biologiques, les différentes ressources naturelles, les diverses pollutions et nuisances (air, sols, bruits, eau...), les risques naturels et/ou technologiques. Cette analyse, adaptée au contexte communal et à ses projets, doit être suffisamment précise et complète afin de faciliter la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU / l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.

Le bureau d'étude pourra s'appuyer sur des structures en capacité de proposer un accompagnement des collectivités au niveau du diagnostic des milieux naturels et des espèces patrimoniales à forts enjeux (Cf. liste des partenaires ressources du guide de recommandations pour un urbanisme durable en Ariège).

⇒ **Caractéristiques paysagères et urbaines** : structures naturelles du paysage, facteurs anthropiques, les caractéristiques urbaines ;

⇒ **L'habitat, le peuplement et les modes de vie** : structure démographique, modes d'habiter, habitat avec mise à jour des constructions nouvelles sur le cadastre fourni, positionnement et fonctionnement des équipements, ....;

⇒ **Caractéristiques des réseaux** : voirie, eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, défense incendie...;

⇒ **Les déplacements et l'accessibilité** : modes, infrastructures et sécurité, personnes à mobilité réduite.

- **Diagnostic et objectifs de développement :**

Suite aux analyses et constats réalisés, le bureau d'études proposera une vision synthétique de la commune. Le diagnostic devra faire émerger les potentialités, les dynamiques, les contraintes et les besoins du territoire communal en matière de :

- développement économique ;
- d'agriculture ;
- d'aménagement de l'espace ;
- d'environnement ;
- d'équilibre social de l'habitat ;
- de transports, d'équipements ;
- de services.

**Le bureau d'études formulera les objectifs de développement et d'aménagement de la commune et les analysera en fonction des projets et contraintes identifiés initialement.**

Cette première phase devra être élaborée en étroite concertation avec les élus et devra faire l'objet d'une validation de leur part.

Les données de cette phase devront être restituées sous la forme d'un document de présentation du diagnostic. Elles seront remises, par exemple, sous forme de tableaux, photos, cartes ou graphiques commentés.

Un soin particulier sera apporté à la traduction graphique pour donner une base commune d'analyse territoriale, de consensus sur le diagnostic.

L'ensemble de ces éléments constituera la première partie du rapport de présentation. Il servira également pour la concertation de la population, des associations locales et des personnes publiques associées.

## II.4 Etablissement du dossier de PLU

Le PLU est composé, d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'orientations d'aménagement (facultatives), d'un règlement et des annexes.

### LA STRUCTURE DU PLU :

#### RAPPORT DE PRESENTATION

Un projet d'aménagement  
et de développement durable (PADD)  
qui définit le projet communal mais n'est

**pas opposable aux permis de construire**



QUI SE TRADUIT PAR :



Sur certains quartiers  
des **orientations d'aménagement**

Sur toute la commune  
**le règlement**

**dont l'esprit doit être respecté**

**dont la lettre doit être respectée**

Annexes

- **Le rapport de présentation :**

Il présente :

- le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement (Cf. chapitre précédent) ;
- l'explication des choix retenus pour établir le PADD, les motifs de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent, la justification des orientations d'aménagement ;
- l'impact du PLU sur l'agriculture et les mesures compensatoires apportées pour la préservation de l'activité agricole ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa présentation et de sa mise en valeur. Le bureau d'études développera, dans son offre, les moyens susceptibles d'être mobilisés ainsi que la grille d'analyse adoptée afin d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement. Si la commune concernée n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, cette analyse doit permettre de savoir si le PLU est soumis ou non à une évaluation environnementale (articles L.121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme), dans le cas où le plan prévoit :
  - des aménagements susceptibles d'avoir un impact sur des zones Natura 2000 ;
  - la création d'Unités Touristiques Nouvelles en zone de montagne ;
  - la création de zones U ou AU de plus de 200 ha.

Lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation doit être conforme à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD) :**

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire.

Il présente le projet communal pour les années à venir. C'est un **document simple** (quelques pages), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal.

Le PADD a une place capitale, bien qu'il ne soit pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Cependant :

- **La démarche d'élaboration du projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité ;**
- **Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie ;**
- **Il est la « clef de voûte » du PLU. Les pièces du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.**

Le C.E.R.T.U a publié en 2006 une fiche pratique « Le contenu du PADD » téléchargeable gratuitement sur Internet à l'adresse suivante :

[http://www.certu.fr/catalogue/p1091/PLU \(LE\) - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : FICHES PRATIQUES/product\\_info.html](http://www.certu.fr/catalogue/p1091/PLU_(LE)_- LE_PLAN_LOCAL_D'URBANISME : FICHES_PRATIQUES/product_info.html)

- **Les orientations d'aménagement :**

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles ont un intérêt dans les quartiers ou secteurs qui connaissent une évolution significative.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Le C.E.R.T.U a publié en 2006 une fiche pratique « Orientations d'aménagements » téléchargeable gratuitement sur Internet à l'adresse suivante : [http://www.certu.fr/catalogue/product\\_info.php?products\\_id=1092](http://www.certu.fr/catalogue/product_info.php?products_id=1092)

- **Le règlement :**

Le règlement fixe les règles générales dans les zones, délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques :

- Zones urbaines : **U**
- Zones à urbaniser : **AU**
- Zones naturelles ou forestières : **N**
- Zones agricoles : **A**

La commune n'est pas obligée de remplir toutes les règles (hauteur, destination, emprise...)[cf. art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme] ; elle choisit celles qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles (articles 6 et 7) sont obligatoires. Les constructions doivent respecter le règlement du PLU à la lettre.

**L'appellation des différentes zones devra être conforme à la nomenclature ci-dessous :**

Zone	Définition de la zone :
U	Zone urbaine à vocation d'habitat (dense) et d'activités compatibles. Eventuellement Ua, Ub,... si nécessité de réglementer les densités.
Ut	Zone urbaine à vocation touristique
UL	Zone urbaine à vocation de loisirs
Ui	Zone urbaine à vocation spécifiques d'activités économiques, commerciales, artisanales ou de services notamment susceptibles de nuisances.
AUo	Zone à urbaniser non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.
AU1	Zone à urbaniser à vocation d'habitat. Les constructions (individuelles ou groupées) y sont autorisées au fur et à mesure de l'équipement interne à la zone.
AU2	Zone à urbaniser à vocation d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération groupée sur l'ensemble de la zone.
AUt	Zone à urbaniser à vocation touristique.
AUL	Zone à urbaniser à vocation de loisirs.
AUi	Zone non équipée à vocation future d'activités notamment susceptibles de nuisances.
N	Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ...
Nh	Zone naturelle « habitat » pour pastiller les habitations non agricoles en zone A.
A	Zone agricole.
An	Zone agricole où la construction de bâtiments est interdite - zone tampon/habitat.

- **Les annexes :**

Elles indiquent diverses informations notamment les secteurs sauvegardés, les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.), les zones de préemption, les zones de périmètres de carrière, les zones de programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), les périmètres d'exposition au bruit (infrastructures, aérodromes...), les programmes locaux de l'habitat,...

Elles comprennent à titre informatif également : les servitudes d'utilité publique, les bois ou forêts soumis aux régimes forestiers, la liste des lotissements dont les règles ont été maintenues, les schémas des réseaux d'eau, d'assainissement et les systèmes d'élimination des déchets, les dispositions de plans ou projets de plan de prévention des risques, les zones agricoles protégées, les zones de publicité,...

- **Études complémentaires :**

Le bureau d'étude pourra également réaliser les études complémentaires suivantes (à adapter à la commune) :

– Lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (Cf. paragraphe sur le rapport de présentation), le bureau d'études devra la réaliser et l'intégrer au rapport de présentation du PLU, conformément à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme ;

– Étude au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, si la commune est traversée par une voie à grande circulation, une autoroute, ou une voie express et qu'elle souhaite déroger aux dispositions de cet article ;

Cette liste n'est pas exhaustive.

Le bureau d'études détaillera, dans son devis et sa note méthodologique, le tarif et la manière dont ces études complémentaires seront réalisées.

### **III. CONDITIONS ET REALISATION DE L'ETUDE**

#### **III.1 Constitution des dossiers**

- **Projet de PLU avant arrêt :**

**Le bureau d'études fournira impérativement 3 dossiers dont 1 reproductible trois semaines avant la réunion examinant le projet de PLU avant arrêt**, réunion à laquelle participeront les personnes publiques associées au PLU.

Pour préparer la réunion, le projet de PLU avant arrêt pourra être envoyé aux personnes publiques associées sous forme informatique au format «.pdf ».

Les exemplaires des dossiers au format informatique devront être complets et comporter toutes les pièces du PLU : pièces écrites et notamment les délibérations (prescriptions, arrêt, approbation), bilan de la concertation, documents graphiques (**les plans de zonage devront afficher une échelle métrique**).

- **PLU arrêté :**

Pour arrêter le PLU, le dossier, éventuellement amendé pour tenir compte des observations émises par les élus et les personnes publiques lors de la réunion précitée, sera mis en forme.

Cette phase comprend la fourniture de **3 dossiers dont 1 reproductible** pour la consultation des services sur le projet de PLU arrêté.

Les dossiers pour l'enquête publique, **au nombre de 3**, seront ensuite complétés par la mairie avec les avis des personnes publiques associées, conformément à l'article R 123-19 du Code de l'Urbanisme.

- **PLU approuvé :**

Après l'enquête publique, **3 dossiers dont 1 reproductible** tenant compte éventuellement des conclusions de l'enquête et des avis des services, seront fournis à la commune, en vue de l'approbation du PLU.

De plus, le bureau d'études fournira un exemplaire complet du PLU approuvé sous format informatique afin que la commune puisse le reproduire pour diffusion aux services.

Un cartouche des différentes pièces constituant le PLU sera réalisé pour en permettre l'identification. La nomenclature suivante sera utilisée :

- Pièce 0 – Pièces administratives : Ce dossier comprendra les délibérations du conseil municipal (prescription, arrêt et approbation), le procès verbal de débat du PADD en conseil municipal, l'arrêté enquête publique, les avis des personnes publiques associées,
- Pièce 1 – Rapport de présentation et annexes,
- Pièce 2 – PADD,
- Pièce 3 – Orientations d'aménagement,
- Pièce 4 – Règlement du PLU (zonage et règlement écrit),
- Pièce 5 – Annexes du PLU (servitudes, annexes sanitaires,...).

**Si un dossier supplémentaire doit être réalisé, en sus de l'offre de base, son coût forfaitaire devra être précisé dans l'offre.**

- **Les pièces écrites**

Elles devront être présentées sur un format A4. Elles devront également être remises sous forme de fichiers informatiques compatibles PC au format « .pdf ».

- **Les documents graphiques**

Les plans de zonage seront réalisés à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>. Le 1/2500<sup>ème</sup> pourra être utilisé afin d'agrandir des secteurs d'urbanisation dense (bourg et villages).

La liste des emplacements réservés sera intégrée dans les plans de zonage.

**Le format informatique** de fourniture de l'ensemble des documents graphiques et notamment des plans de zonage **est précisé en annexe du présent cahier des charges.**

***Tous les rendus en couleur devront être lisibles en cas de reproduction en noir et blanc.***

### **III.2 Documents fournis à prendre en compte dans le PLU**

Le Maire s'engage à fournir au bureau d'études les documents nécessaires qu'il a en sa possession ou à faciliter leur obtention auprès des administrations.

En particulier, seront remis :

- Le porter à la connaissance de l'État avec les servitudes d'utilité publiques (plan et liste),
- L'étude de zonage d'assainissement,
- Tous les plans des réseaux en sa possession (AEP, électricité,...),
- Le plan cadastral sous format informatique : le Conseil général met gratuitement à la disposition des communes, la BD-Parcellaire, propriété de l'IGN. Ainsi, par le biais d'une convention avec la commune, le bureau d'études pourra disposer des fichiers de la BD-parcellaire de la commune.

Cependant, **il appartient au bureau d'études de faire la mise à jour des plans cadastraux**. Il ne s'agit pas là d'une mission de géomètre mais de reporter les constructions très récentes afin de mieux comprendre les limites de zonage proposées, et ce en collaboration avec les élus.

### **III.3 Autres modalités**

Le bureau d'études devra s'engager pendant la durée de l'étude du PLU à ne pas participer pour le compte de particuliers ou d'organismes privés à l'exécution de travaux d'architecture ou d'urbanisme dans la commune sans avoir au préalable obtenu l'accord de la commune.

Le maire informera le bureau d'études de tous les projets structurants interférant sur le territoire de la commune pendant la durée de l'étude.

Pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, le bureau d'études s'engage à :

- **Organiser les réunions de travail, de concertation avec la population et de consultation des personnes publiques associées nécessaires à l'élaboration du PLU.**

Le bureau d'études précisera, dans sa proposition et sa méthodologie, le nombre de réunions prévues aux différentes phases de l'étude. L'organisation des réunions de concertation avec la population devra être conforme aux modalités de concertation définies dans la partie II.2 du présent cahier des charges.

**L'ensemble des personnes publiques associées** sera convoqué, **au minimum, à deux réunions** aux étapes suivantes :

- Présentation du diagnostic et du PADD,
- Présentation du projet de PLU avant arrêt.

Des réunions thématiques pourront être réalisées en particulier sur les enjeux agricoles, en partenariat avec la profession agricole, à l'attention des agriculteurs de la commune et ceux y exploitant des terres, animée par le bureau d'études, avec l'appui des services de l'État (D.D.E.A.) et de la Chambre d'agriculture.

**Si une réunion supplémentaire doit être réalisée en cours d'étude, en sus de l'offre de base, le coût forfaitaire d'une réunion devra être précisé dans l'offre.**

- **Apporter au projet de PLU toutes les modifications nécessaires jusqu'à ce que le Conseil Municipal approuve le PLU** et ce, dans le cadre de l'élaboration associée et concertée du document et lors de la phase consécutive à l'enquête publique.
- **Assurer l'animation et le compte rendu des différentes réunions** : rédaction, frappe et diffusion auprès de la mairie et de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de l'Ariège.
- **Rédiger le bilan de la concertation.**

Les convocations aux réunions **devront préciser l'ordre du jour**. Elles seront néanmoins faites et envoyées par la mairie.

### **III.4 Propriété des documents**

Toutes les études et documents produits en exécution de la commande seront la propriété de la commune et lui seront restitués au moment de l'approbation.

**Néanmoins, un exemplaire informatique supplémentaire** (voir format de livraison des fichiers en annexe V.4) **sera remis au conducteur de l'étude : D.D.E.A. de l'Ariège / Service Aménagement Urbanisme et Aménagement / Planification et études.**

## IV. DELAIS D'EXECUTION ET CONDITIONS DE REMISES DES OFFRES

### IV.1 Délais d'exécution

A titre indicatif, les phases et leurs délais de production peuvent être appréhendés de la façon suivante et feront l'objet d'une négociation avant de les notifier dans l'acte d'engagement.

Phases	Délais de production
Diagnostic	3 mois
PADD	2 mois
Formalisation du projet de PLU avant arrêt du document	6 mois
Mise en forme du PLU pour approbation après enquête publique	1 mois

**Le délai légal qui sera pris en compte est celui indiqué dans l'acte d'engagement.**

### IV. 2La remise des offres

Le règlement de la consultation précise les conditions de remise des offres et les critères d'attribution du marché.

Au terme de la remise des offres, le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de recevoir les équipes d'étude individuellement pour une audition, afin de mieux apprécier leur sensibilité et leur intérêt pour l'étude.

### IV.3 Délai de réponse

Il est précisé dans l'avis d'appel public à la concurrence.

Madame, Monsieur le maire de la commune de .....	Pour le bureau d'études Madame, Monsieur .....
--	---

## V. ANNEXE : PRINCIPES METHODOLOGIQUES DE LA NUMERISATION DU PLU

### V.1 RÉFÉRENTIEL :

La BD-Parcellaire® de l'I.G.N constitue le référentiel sur lequel est réalisé le P.L.U. Pour le département de l'Ariège il s'agit actuellement de la BD-Parcellaire® image, les limites communales étant elles vectorisées.

### V.2 SYSTÈME DE COORDONNÉES :

Les coordonnées issues des documents numérisés seront exprimées en mètre avec une précision décimétrique dans le même système de projection que celui utilisé pour le plan cadastral (actuellement Lambert II Carto).

### V.3 SAISIE DES DONNÉES GRAPHIQUES :

Les données graphiques sont de quatre types : écriture, ponctuel, linéaire ou surfacique.

- **Numérisation des surfaces :**

Le contour d'une surface est une polygone obligatoirement fermée ou plusieurs polygones obligatoirement fermées.

- **Partage de géométrie :**

Une attention particulière sera apportée au partage de géométrie entre le référentiel cadastral et le P.L.U numérisé : la saisie sera effectuée à une échelle de travail suffisante pour garantir la superposition entre le zonage et les limites matérialisées sur le parcellaire image aux échelles de consultation suivante (précision métrique visée) :

Zone urbaine : 1/500°

Zone peu dense : 1/1500°

Une vérification systématique de chaque zone sera réalisée lors de la réception du travail.

- **Numérisation de limites communes à plusieurs objets :**

Lorsque des objets présentent une limite commune, celle-ci doit être dupliquée de manière rigoureusement identique autant de fois qu'il le faut, y compris dans le cas de deux surfaces contiguës.

- **Numérisation des arcs de cercle :**

Les arcs de cercle ou d'ellipse devront être numérisés sous forme d'une polygone dont les points intermédiaires seront suffisamment nombreux pour permettre une restitution conforme à l'original.

La tangence entre les arcs et les droites d'appui sera assurée.

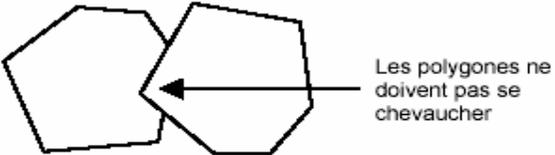
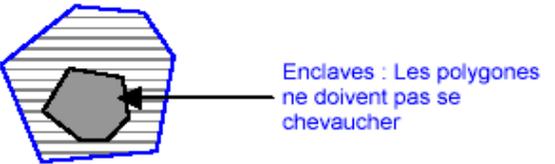
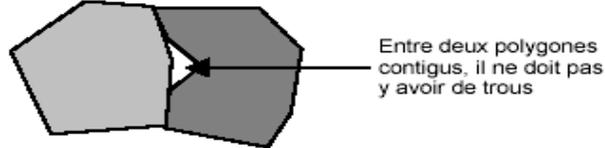
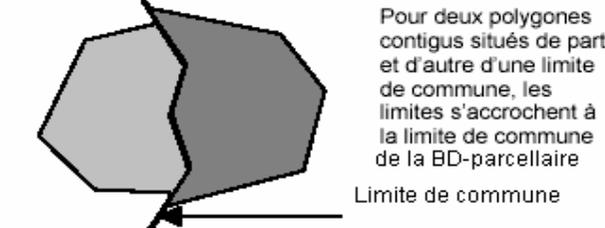
- **Règles de superposition :**

La notion de *cohérence topologique* se caractérise par l'absence de "trou" ou de "chevauchement" entre entités. Ainsi, une limite commune à deux entités en cohérence topologique doit conserver une définition géométrique unique lors de la phase de saisie mais sera dupliquée, permettant ainsi à chaque objet d'avoir sa propre géométrie.

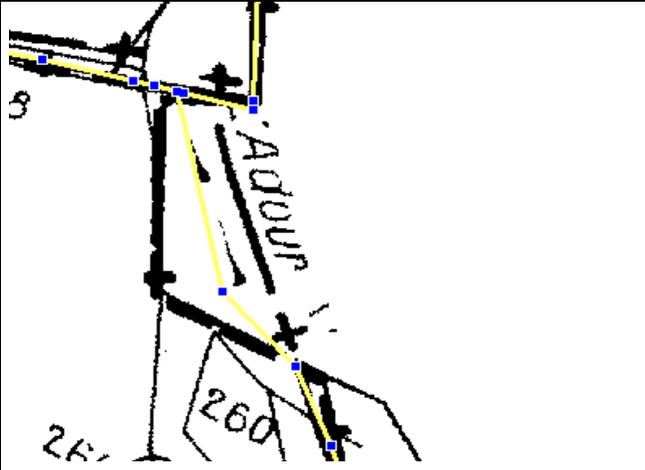
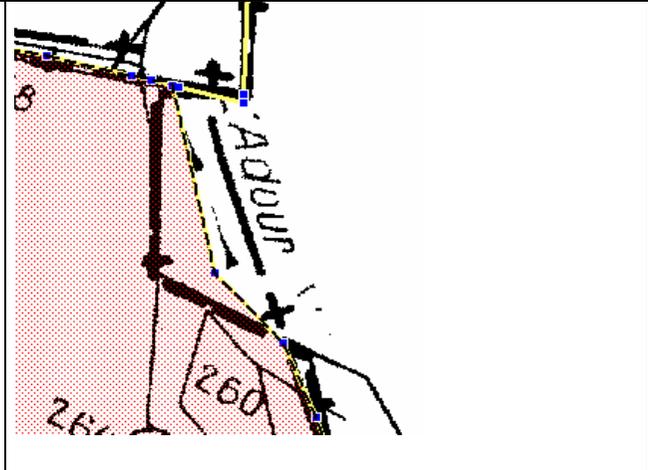
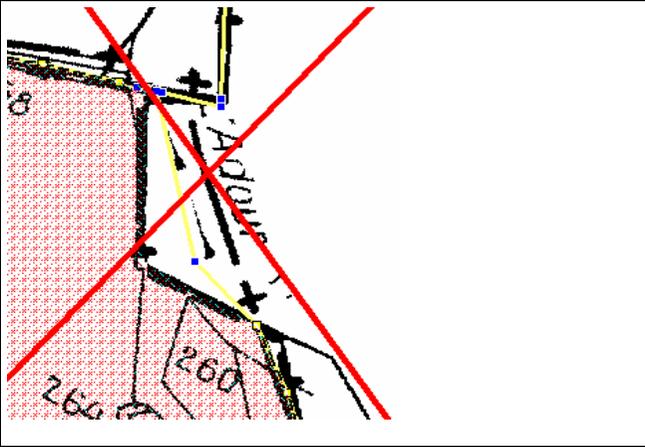
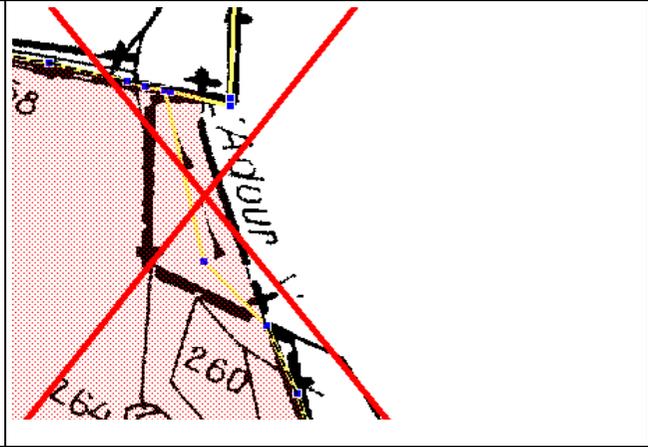
Lorsque 2 objets surfaciques du P.L.U se superposent, les limites doivent être dupliquées.

Lorsque 2 objets linéaires du P.L.U se superposent, ils doivent être dupliqués, sans décalage.

Lorsqu'un objet surfacique et un objet linéaire du P.L.U se superposent, les limites doivent être dupliquées.

 <p>Les polygones ne doivent pas se chevaucher</p>	<p>Les polygones correspondant aux zonages ne doivent pas se chevaucher. En effet, un même point du territoire ne peut être concerné par plusieurs zones du P.L.U</p>
 <p>Enclaves : Les polygones ne doivent pas se chevaucher</p>	
 <p>Entre deux polygones contigus, il ne doit pas y avoir de trous</p>	<p>Le territoire concerné par un P.L.U est intégralement couvert par des polygones. Les limites des polygones contigus sont parfaitement superposées.</p>
 <p>Pour deux polygones contigus situés de part et d'autre d'une limite de commune, les limites s'accrochent à la limite de commune de la BD-parcellaire</p> <p>Limite de commune</p>	<p>La continuité géographique des P.L.U sera établie sur un territoire inter-communal. Pour permettre une exploitation des données à l'échelle intercommunale, il faut assurer la cohérence entre zones contiguës de communes riveraines en s'appuyant sur les limites administratives fournies par la BD-parcellaire.</p>

Les limites de communes utilisées sont celles de la BD-Parcellaire®. En cas de déformations non effectuées sur des assemblages de parcellaire (car au-delà des limites de déformation autorisées par la D.G.I), le zonage viendra s'accrocher aux limites communales pour former un pavage continu et complet du territoire communal.

	
<p>Cas d'une limite communale de la BD-Parcellaire passant entre 2 parcelles non raccordées (déformation nécessaire au-delà de la tolérance D.G.I).</p>	<p>Le zonage vient s'accrocher sur la limite communale.</p>
	
<p>Cas où le zonage ne vient pas s'accrocher aux limites communales : à proscrire.</p>	

#### **V.4 FORMAT DE LIVRAISON DES DONNÉES :**

**Pour l'exemplaire destiné au conducteur d'étude (DDEA09/SAUH) :**

- **les documents graphiques (plans de zonage) devront pouvoir être exploitées avec le logiciel Mapinfo. Idéalement elles seront livrées au format natif (.tab et fichiers associées) ou au format d'échange mif/mid.**
- **les pièces écrites seront fournies sous deux formats, compatibles PC :**
  - un format modifiable « .doc »
  - un format non modifiable «.PDF ».

Les productions aux autres formats (Autocad : « dwg » et « dxf ») devront être soumises pour validation au conducteur d'étude (DDEA/SAUH/PE) avant livraison attribution du marché.

**Pour les exemplaires destinés aux autres services :**

- **les documents graphiques seront au format PDF, avec une échelle graphique.**
  - les pièces écrites seront fournies sous un format non modifiable PDF, compatibles PC.

***Support de la fourniture du fichier :***

Le fichier informatique sera communiqué au maître d'ouvrage sous l'une des formes suivantes :

- sur support CD ou DVD compatible PC ;
- soit par le biais d'une messagerie électronique.

#### **V.5 DONNÉES ATTRIBUTAIRES DES OBJETS GRAPHIQUES SAISIS :**

Les tableaux ci-après décrivent les champs associés aux tables « zonage » et « emplacements réservés »

- **Table zonage :**

<b>Champ</b>	<b>Définition</b>	<b>Exemple d'occurrences</b>	<b>Saisie/Type</b>
Type	Type de la zone	PLU : U, AU , A, N, Nh, Nd POS : NC , ND, UA, UB, UI, 1NA1, etc	Obligatoire Char (4)
Destination-dominante	Vocation générale de la zone	00 sans objet 01 habitat 02 activités 03 à urbaniser à usage d'habitation 04 à urbaniser à usage d'activités 05 à urbaniser préservée (urbanisation future) 06 activité agricole 07 espace naturel 08 naturel constructible 09 ZAC 99 autre	Obligatoire Char (2)
insee	Code I.N.S.E.E de la commune	09000	Obligatoire Char (5)
date_approbation	Date de l'approbation de la dernière procédure relative au document sous forme AAAAMMJJ	20070327	Obligatoire Char (8)
type_document		P.O.S, P.L.U, C.C	Obligatoire Char (3)
lien_document	URL ou UNC du document « règlement »		Facultatif Char(254)

- **Table emplacements réservés :**

<b>Champ</b>	<b>Définition</b>	<b>Exemple d'occurrences</b>	<b>Saisie/Type</b>
numero_er	Numéro de l'E.R tel que défini dans la pièce du document relative à l'E.R	1, 2, 3, ....	Char (3) obligatoire
libelle	Explicitation de la finalité de l'E.R (cf. pièce sur l'E.R)	Equipements sportifs et espaces de plein	Char (254) obligatoire
beneficiaire	Bénéficiaire de l'emplacement réservé	Commune, communauté de communes, département	Char(50) obligatoire
surface	Surface déclarée de l'E.R	P.O.S, P.L.U, C.C	Char (15) obligatoire
insee	Code I.N.S.E.E de la commune	09 000	Char (5) obligatoire
lien_document	URL ou UNC de la pièce du document relative à l'E.R		Char (254) facultatif

**Pour les données attributaires d'objets graphiques qui ne figurent pas dans les tables « zonage » et « emplacements réservés », contacter le conducteur d'étude (D.D.E.A 09/S.A.U.H/P.E).**

# VERS UN URBANISME DURABLE en Ariège

Agriculture

Patrimoine  
Habitat

Territoire

Environnement

CE DOCUMENT EST TÉLÉCHARGEABLE SUR LE SITE DU CONSEIL GÉNÉRAL DE L'ARIÈGE



## GUIDE DE RECOMMANDATIONS

AGRICULTURE - HABITAT - ENVIRONNEMENT - TERRITOIRE - PATRIMOINE

# BÂTIR L'ARIÈGE DE DEMAIN

