



DECISION N°8-2024

Avis portant sur le projet de modification du PLU de Montgailhard

Date : 23/04/2024

Emetteur : Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège – Pôle Urbanisme

Destinataire(s) : agglo Foix-Varilhes, Commune de Montgailhard.

Vu la délibération du Conseil syndical n°11-2020 du 22 septembre 2020 disposant des délégations d'attributions transférées du Conseil au Président ;
Vu la délibération du Conseil syndical n°06-2022 du 15 mars 2022 complétant les délégations d'attributions transférées du Conseil au Président sur le volet Urbanisme et sa complétude par délibération n°12.2022 du 28 juin 2022 ;
Vu la délibération de mise en révision du SCoT du 19 juin 2021 intégrant une nouvelle formule d'un Document d'aménagement commercial, artisanal et logistique ;

Vu le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme transmis par voie dématérialisée le 02 avril 2024, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

En appui du Bureau syndical, le Vice-Président du Syndicat de SCoT rend l'avis suivant.

RELEVÉ DES REMARQUES AU REGARD DU SCoT INTEGRANT UN DAC (DOCUMENTS-CADRE OPPOSABLES AU TIERS)

La Commune a approuvé par délibération du 22 septembre 2021, son PLU. Ce dernier n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis ; en attente du futur PLUi-H. Par délibération municipale du 12 septembre 2023 et par arrêté intercommunal du 14 mars 2024, l'agglo a décidé de procéder à une 1^{ère} modification du PLU pour procéder à un changement de destination des parcelles communales AA236 et AA303, afin de les intégrer au sein du périmètre de la ZaCom de Peysales.

1. ANALYSE DES LIGNES DIRECTRICES DU PROJET AVEC LA DEFINITION FONCIERE DES ZACOM SCoT (P78 DU DOO)

Le PLU actuellement en vigueur est soumis à compatibilité du Document d'Orientation et d'Objectifs intégrant le Document d'Aménagement Commercial SCoT (cf. chapitre 7.6 pages 70 à 72 et cartographies des ZaCom pages 77 à 90 du DOO). Pour rappel, le SCoT distingue trois types d'espaces au sein desquels les implantations commerciales sont règlementées :

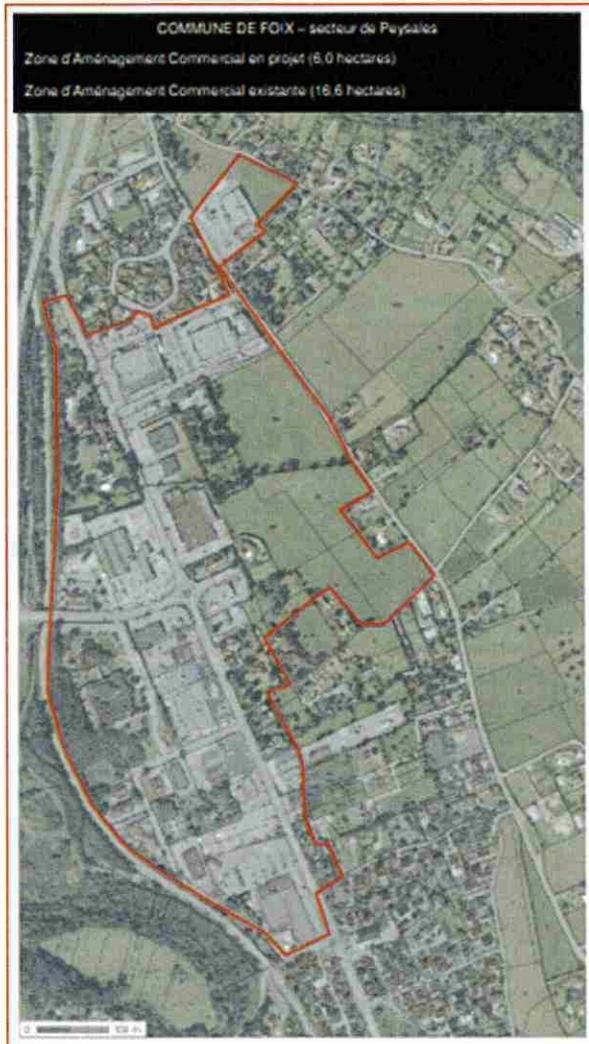
- les centralités commerciales en tissu urbain central,
- les espaces intermédiaires,
- les zones de développement commercial en tissu urbain périphérique.

Pour rappel, le changement de destination à usage commercial doit démontrer sa compatibilité ou l'absence de contrariété avec le Document d'Orientation et d'Objectifs SCoT en vigueur.

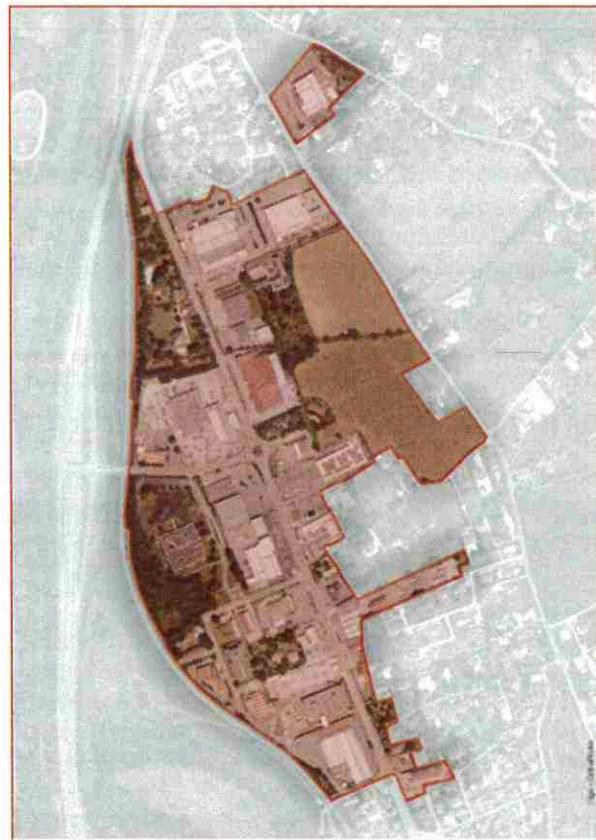


Pour rappel, en appui de la Prescription n°78 du DOO, le SCoT parcellise les surfaces cadrant ainsi un développement maximal des ZaCom. La taille de la consommation foncière est règlementée pour chaque ZaCom, avec possibilité d'adapter à la marge des limites données à ces dernières.

La Zacom de Peysales est ainsi reprise au sein du Schéma de Développement Economique de l'agglo approuvé en 2019, adaptée dans ses limites notamment sur les parcelles concernées par la présente modification.



Extrait du DOO SCoT 2015 – page 89.



Extrait de l'Atlas des zones d'activité de l'Ariège 2023, en appui du Schéma de Développement Economique de l'agglo 2019.

Il est recommandé de compléter la notice de présentation en démontrant :

- la compatibilité du projet de modification avec le DAC SCoT
- la compatibilité du projet avec le Schéma de Développement Economique de l'agglo, incluant la stratégie commerciale de Peysales.

2. ANALYSE DE PROJET COMMERCIAL AVEC LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT, L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE BATI (P79 DU DOO)

Hormis la protection d'arbres remarquables (cèdres), la zone considérée ne relève pas d'enjeux particuliers en matière d'environnement. Pour autant, avant tout dépôt d'urbanisme, il serait nécessaire d'éviter un traitement du front urbain insuffisamment appréhendé en accroche des aménagements et dessertes, depuis la voirie et espaces publics. En effet, ce foncier est à la fois un secteur en mutabilité, qu'il est intéressant d'accompagner dans la requalification du bâti.

En appui de l'agglomération, la requalification de cette entrée de zone commerciale doit être envisagée sous différents degrés d'intensité :

- le réaménagement progressif par des opérations successives portées par des investisseurs privés (volume et aspect du bâti, dimensionnement du stationnement, enseigne et éclairage extérieurs, place du végétal, etc.),
- le rafraîchissement du front urbain, comprenant les espaces publics en résonance avec le traitement architectural et végétal des espaces privés.

La collectivité joue un rôle important et impulse une concertation locale pour aboutir à un projet cohérent en la matière. Il pourrait être proposé au(x) pétitionnaire(s) de concerter sur un avant-projet de construction ou de restructuration avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme.

3. ANALYSE DE PROJET COMMERCIAL AVEC LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA DESSERTE DES TRANSPORTS ET GESTION DES FLUX (P80 DU DOO)

La notice de présentation du projet devrait être complétée par :

- l'explicitation de l'offre en dessertes en transports collectifs offerts par le réseau agglomérationBus,
- les enjeux en matière d'aménagements cyclables et piétons des parcelles considérées, depuis la voirie centrale,
- des recommandations en matière de gestion des entrées et sorties sur les parcelles foncières, des flux motorisés pluriels, incluant les marchandises, les modes doux, avec espaces de stationnements perméables de véhicules, dédiés y compris pour les deux roues motorisés et vélos.

Il serait opportun de s'appuyer sur les recommandations édictées par l'étude du CAUE sur les traverses d'agglomération réalisée sur Foix-Montgailhard et complétée récemment par l'étude communale produite en appui du cabinet Architecture et Paysage.

Le règlement écrit mériterait d'imposer des prescriptions a minima en matière de stationnement et mobilier vélo. Avant approbation du document, l'avis de la DRD du Conseil départemental serait vivement recommandé.

4. REMARQUES SUBSIDIAIRES

L'agglomération est dotée d'un projet de Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales. Il serait opportun de compléter si besoin, le règlement écrit sur cette partie.

Il est rappelé qu'avant toute modification impactant l'appareil commercial et sa déclinaison locale en matière de planification, les projets de relocalisation d'activité doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec les acteurs de la planification.

En l'absence d'une charte d'aménagement des ZAE, il est rappelé enfin que l'agglomération et la Commune peuvent s'appuyer sur l'expertise des Architecte et Paysagiste conseils de la DDT et du CAUE, afin d'accompagner la qualité des projets privés projetés, avant dépôt de la demande d'autorisation

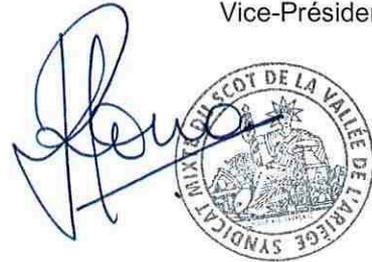


d'urbanisme. Ces conseils sont gratuits et réalisés sur demande des collectivités mais aussi, des éventuels pétitionnaires / porteurs de projet(s).

Au vu de l'ensemble des éléments cités, le Vice-Président du Syndicat de SCoT émet un avis favorable assorti de la prise en compte des complétudes édictées dans la présente décision et demande à verser cette décision au dossier d'enquête publique.

Fait le 23 avril 2024, à Verniolle.

Jean-Luc ROUAN,
Vice-Président.



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.