

Communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées

Commune de **MONTAUT**

Révision allégée n°2
du Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'HABITAT INCLUSIF – LA VERNOUNE

C- AVIS SUR LE DOSSIER



1 - Le contexte de la consultation

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le dossier a été :

- **Adressé pour avis à l'Autorité environnementale, la MRAe**

La procédure ne relevant pas obligatoirement d'une évaluation environnementale, la commune a déposé une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale en intégrant au dossier une note d'auto-évaluation indiquant les raisons pour lesquelles la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

- **Adressé, puis présenté, pour avis à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** lors d'une réunion organisée le mardi 02 décembre 2025 dans les locaux de la préfecture de Foix.

La procédure concernant un secteur classé en zone Atvb du PLU et entraînant la création d'un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL), il a été procédé à la consultation de la CDPENAF conformément à la réglementation.

- **Notifié, puis présenté, aux Personnes Publiques Associées** lors d'une réunion d'examen conjoint organisée le jeudi 11 décembre 2025 à la mairie de Montaut.

Cette réunion, obligatoire dans le cadre de la procédure, permet d'examiner le dossier, d'apprécier la portée limitée de la révision, d'analyser les impacts du projet et de recueillir les observations des Personnes Publiques Associées en amont de l'enquête publique.

2 – Résultat de la consultation

La phase de consultation engagée par le maître d'ouvrage a permis d'obtenir 9 avis ont été émis dans le cadre de la modification 2 du PLU de Fontenilles, complétés ou non d'observations ou de réserves :

- L'Autorité environnementale,
- La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- La Direction Départementale de l'Ariège (cellule planification)
- Le Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie

A noter : les autres Personnes Publiques Associées consultées n'ayant pas transmis d'avis à la Communauté de communes, leur avis est considéré comme favorable selon les dispositions de la réglementation.

Le tableau suivant résume la liste des avis reçus ou émis lors de la réunion d'examen conjoint et la nature de ces avis.

Nom de l'organisme	Type d'organisme	Date de l'avis	Nature de l'avis
MRAE	Autorité environnementale	02.06.2025	Dispense d'évaluation environnementale
CDPENAF	Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	02.12.2025	Favorable à l'unanimité
Chambre de Commerces et de l'Industrie	Chambre consulaire	14.11.2025	Favorable
Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège	Syndicat mixte	25.11.2025	Favorable
DDT	Etat	11.12.2025	Favorable

Les avis complets, ainsi que le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint figurent dans les pages suivantes.



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,
sur la 2^{ème} révision allégée du PLU de MONTAUT (09)**

N°Saisine : 2025-014628
N°MRAe : 2025ACO81
Avis émis le 2 juin 2025

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1^{er} janvier 2024, 29 août 2024 et 25 novembre 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2025-014628 ;**
- **2^{ème} révision allégée du PLU de MONTAUT (09) ;**
- **déposée par Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées ;**
- **reçue le 02 avril 2025 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de 2^{ème} révision allégée du PLU de MONTAUT (09), objet de la demande n°2025-014628, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Annie VIU conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Cette dernière atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Avis de la CDPENAF



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Service Aménagement Urbanisme et Habitat

Affaire suivie par Nadine LAURENS

Tél : 05 61 02 47 20

Courriel : nadine.laurens@ariefge.gouv.fr

Foix, le 28 JAN. 2026

Le préfet de l'Ariège

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes des
Portes d'Ariège Pyrénées
26 bis Boulevard Delcassé
09100 PAMIER

Objet : Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montaut au lieu-dit La Vernoune.

Par courrier du 21 octobre 2025, vous avez saisi la CDPENAF pour avis sur la procédure citée en objet. La commission était invitée à se prononcer sur la création d'un STECAL conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Je vous informe que la CDPENAF a donné un avis favorable à la création de ce STECAL.

Le présent avis est à verser au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet et par délégation
La directrice départementale des territoires adjointe,

Catherine Carot

10 rue des Salenques – BP 10102 - 09007 FOIX CEDEX
Téléphone : 05 61 02 47 00 / mél : ddt@ariefge.gouv.fr

Site internet : www.ariefge.gouv.fr

Avis de la CCI



Nos Réf. : JGF/DD/OM
N° 52
Dossier suivi par D. DUBRULLE
Tél : 05 61 02 03 10

Foix, le 14 novembre 2025

Monsieur le Président
Alain ROCHET
Communauté de communes
Portes Ariège Pyrénées
26 bis, Boulevard Delcassé
09100 PAMIER

Objet : révision allégée n°2 du PLU de la commune de Montaut

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité notre avis dans le cadre de la consultation réglementaire consécutive à la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Montaut, et nous vous en remercions.

Après examen du dossier transmis, la CCI de l'Ariège émet un **avis favorable** au projet tel que présenté et n'a aucune remarque particulière à formuler au regard de la représentation des intérêts du monde économique.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

La Présidente

Josiane GOUZE-FAURE



21, cours Gabriel Fauré 09000 FOIX
Tél. 05 61 02 03 04 – Télécopie 05 61 65 28 71 – Mél : cci09@ariego.cci.fr – www.ariego.cci.fr
SIRET : 180 900 011 00016 – NAF : 9411 Z – TVA INTRA : FR 80 180 900011



Avis du Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège



Syndicat Mixte du SCoT Vallée de l'Ariège
Parc Technologique Delta Sud
78 rue Marie Curie
09 340 Verniolle



DECISION N°4-2025

Avis portant sur le projet de révision allégée n°2 du PLU de Montaut

Date : 25/11/2025

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

Destinataire(s) : Communauté de Communes des Portes Ariège Pyrénées

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 les pièces composant le dossier de révision allégée n°2 du PLU de Montaut, mis à disposition des PPA et enregistrées par voie dématérialisée le 10 novembre 2025 ;

Le PLU de la commune de Montaut a été approuvé le 16 décembre 2020. Il a fait l'objet d'une révision allégée en 2022 et d'une modification simplifiée en 2024.



Par délibération du Conseil Municipal, la Commune a prescrit la révision allégée de son PLU avant transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées.

L'objectif de cette révision allégée est la création d'un STECAL en zone Atvb permettant la réalisation d'un projet d'habitat intergénérationnel (habitat inclusif, logement étudiant, logement de fonction, annexes) au lieu-dit La Vernoune.



Avis relatif au projet de RA2 PLU de Montaut
Décision n°4-2025

1/5

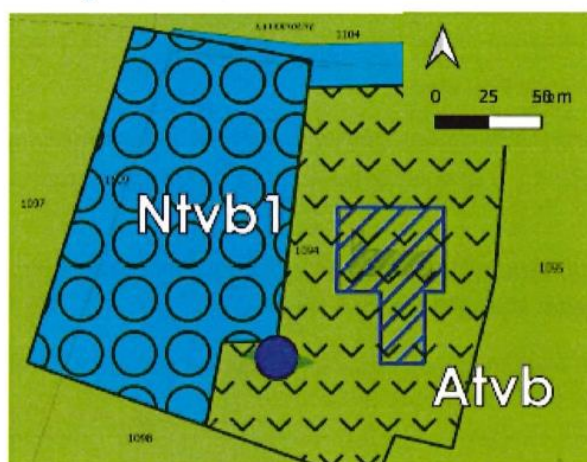
Il est à noter que l'avis du Syndicat Mixte porte sur la compatibilité des objectifs de la révision allégée du PLU avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur et du projet de SCoT révisé.

Le DOO détermine les conditions d'application du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

Le DOO s'impose à la révision allégée du PLU à travers un lien de compatibilité, s'apparentant à la non-contrariété entre deux documents, c'est-à-dire que la révision allégée du PLU doit respecter l'esprit des orientations identifiées dans le DOO (texte et cartographie).

Le futur STECAL « La Vernoune » présente une superficie de 2600m², comprenant les bâtiments actuels formant un unique corps de ferme ainsi que les possibilités d'implantation d'annexes.

Le zonage du PLU modifié



Dimensionnement du STECAL

- Limite nord : à 20 m de la façade la plus longue du bâtiment afin d'intégrer la zone où sont prévus le dispositif d'assainissement non collectif et la piscine ;
- Limites Est et Ouest : à 6 m de la façade du bâtiment ;
- Limite sud : à 40 m de la façade du bâtiment afin d'intégrer la zone de stationnement du projet.

Le STECAL a une superficie de 2600 m².

- « STECAL La Vernoune » au sein de la zone Ntvb1
- Élément paysager ou site à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Vu la compatibilité du projet avec le PLH de la CCPAP.

Vu la dispense d'évaluation environnementale n°2025ACO81 émise par la MRAE le 2 juin 2025.

Vu les avis favorables du SMDEA en matière d'eau potable et d'assainissement autonome.

Considérant que le projet présenté et traduit règlementairement dans les pièces du PLU concerne essentiellement un changement de destination et limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols aux seules annexes (max 150m²) et extension du bâtiment principal (max 125m²).

Considérant que le projet de révision allégée permet la valorisation d'un bâtiment existant tout en respectant les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site : préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (boisement, mare, réseau hydrographique), absence d'impact sur des terres à forts enjeux agricoles, classement du bâtiment et des éléments naturels associés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, possibilité de constructions d'annexes de petites tailles, absence de projet de surélévation du bâtiment principal...



Extrait du projet de SCoT révisé, superposition des espaces agricoles à forts enjeux et de la trame verte et bleue.

Considérant que le niveau de desserte et la capacité actuelle des réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité...) ainsi que les incidences du projet en la matière ont été évaluées et révèlent une compatibilité.

Considérant que la localisation du projet se situe hors risques naturels et technologiques assurant ainsi la protection des résidents. A noter que la défense extérieure contre le risque incendie a été étudiée et sera assurée par la mise en place d'une réserve d'eau de capacité répondant aux normes en vigueur.

Considérant que ce projet est compatible avec les orientations du DOO en vigueur et notamment la prescription P54 : « Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux que les objectifs de développement du parc résidentiel soient adaptés aux besoins de la population recensés, afin d'assurer un parcours résidentiel complet (...). En outre, sur les pôles structurants et secondaires, les documents d'urbanisme doivent répondre aux besoins liés à l'hébergement des jeunes travailleurs, apprentis et étudiants : développer une offre en cœur des centres villes, centres-bourgs, à proximité des commerces, équipements, services et dans la mesure du possible à proximité des lieux et centre de formation et desservis par un réseau de transport en commun ».

Considérant que ce projet correspond à une petite unité de vie de par la capacité d'accueil affichée en deçà de 25 places.

Le Syndicat Mixte prend note de la signature par la Commune d'une convention avec 2 taxis pour faciliter les déplacements de chacun, en dehors de la commune, à un coût réduit. Pour autant, le Syndicat souhaite attirer l'attention des élus communaux et des porteurs du projet sur la localisation isolée du site choisi pour réaliser un habitat inclusif, site isolé et éloigné des solutions de transports collectifs existants ou projetés, des équipements et des services. La mise en place d'une solution de mobilité comme prestation de service interne à l'habitat inclusif pourrait être une solution afin de réduire l'isolement des résidents.

Considérant que ce projet répond aux enjeux de développement et d'aménagement du territoire tels que la limite de la consommation et de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation de l'activité agricole et des paysages, la réponse aux besoins en équipements et services, la diversité de l'offre de logements.

Au vu de l'ensemble des éléments cités ci-avant, le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège émet un **avis favorable** au projet de révision allégée du PLU.

Fait le 25 novembre 2025, à Verniolle.

Thomas FROMENTIN,
Président.



Avis relatif au projet de RA2 PLU de Montaut
Décision n°4-2025

4/5

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.

Avis relatif au projet de RA2 PLU de Montaut
Décision n°4-2025

5/5

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint



Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint (

Révision allégée du PLU de Montaut

11/12/2025

Etaient présents :

- M. Yannick JOUSSEAUME, Maire de Montaut
- M. Azziz TOUDERT, Responsable de la Cellule planification à la DDT de l'Ariège
- Mme Nadine LAURENS, Chargée de projet en planification territoriale à la DDT de l'Ariège
- Mme Céline MARIANI, Directrice du Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège
- Eric COLOMB, Géographe – Urbaniste Atelier Urbain SEGUI & COLOMB
- Mme Valérie TAGLIOLI, Chargée de mission planification urbaine à la CCPAP

Objet : Deuxième révision allégée du PLU de Montaut relative à la création d'un STECAL autorisant le changement de destination et l'extension d'un bâtiment destiné à la réalisation d'un projet d'habitat intergénérationnel, comprenant un habitat inclusif, sur une propriété privée située au lieu-dit « La Vernoune » - Réunion d'examen conjoint (art. L.153-34 du code de l'urbanisme)

Monsieur le maire ouvre la réunion en remerciant les intervenants de leur présence. Il donne la parole à M. Eric Colomb qui présente le projet qui donne lieu à la révision allégée ainsi que sa localisation.

Il rappelle que le choix de la procédure de révision allégée est justifié car le projet :

- Ne porte pas atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ;
- Concerne un secteur classé en zone Atvb qui jouxte un Espace Boisé Classé et un fossé classés en zone Ntvb, et une mare protégée au titre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Est jugé compatible avec le Programme Local de l'Habitat par la Communauté de communes Porte Ariège Pyrénées ;
- Nécessite la création d'un STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, autorisant l'aménagement, l'extension et le changement de destination d'un bâtiment existant afin de permettre la réalisation du projet d'habitat.

Il expose les évolutions du règlement graphique et du règlement écrit prévus par cette procédure.

Enfin, il présente un calendrier prévisionnel.

Mme Céline Mariani indique que le SM du SCoT de la Vallée de l'Ariège a émis un avis favorable au projet lors de sa séance du 25 novembre 2025. Elle précise que cet avis est motivé par le fait que :

- le projet de révision allégée permet la valorisation d'un bâtiment existant tout en respectant les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site.
- le projet est compatible avec les orientations du DOO en vigueur et notamment la prescription P54.

- Le projet correspond à une petite unité de vie par sa capacité d'accueil inférieure à 25 places.

Elle précise que, compte tenu de l'isolement du site, la mise en place d'une solution de mobilité comme prestation de service interne à l'habitat inclusif pourrait être une solution afin de réduire l'isolement des résidents en complément de la convention établie par la commune avec deux taxis pour faciliter les déplacements.

M. Azziz Toudert expose l'avis de l'Etat et indique que le projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montaut vise à permettre la transformation d'un ancien corps de ferme du début du XIX^e siècle pour la création d'un habitat intergénérationnel, sur la commune au lieu-dit La Vernoune.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) est délimité afin de permettre l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâtiment et l'aménagement de ces abords où sont prévus une zone de stationnement et, à terme, une piscine, un garage et une chaufferie.

Outre le STECAL, la procédure porte sur le classement du bâtiment et de son parc boisé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ce classement est motivé par l'intérêt paysager et patrimonial du site.

Il est à noter que dans son avis en date du 2 juin 2025 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Occitanie a informé la collectivité que le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) n'a aucune remarque à formuler sur les modifications apportées (avis du 21 novembre 2025).

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui s'est réunie le 2 décembre 2025, a examiné le projet de révision allégée du PLU pour la création du STECAL (Art L.151-13 du Code de l'urbanisme). La CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité sur ce dossier.

L'Etat rappelle la compétence de la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) en matière d'habitat et celle du conseil départemental quant à l'accueil des personnes âgées.

Si le besoin est avéré, la localisation du projet peut interroger car éloigné des services. Cependant, l'autorité compétente en matière d'habitat (CCPAP) en a confirmé le besoin et l'intérêt.

De manière générale, l'Etat invite les collectivités à envisager le périmètre du STECAL au plus près des constructions nécessaires au projet.

Le projet n'ayant pas d'incidence sur l'activité agricole alentour, l'Etat donne un avis favorable au projet de révision allégée n°2 du PLU de Montaut.

Mme Valérie Taglioli précise que la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable au projet. Elle indique que le président du tribunal administratif de Toulouse a déjà été contactée pour la nomination du commissaire enquêteur ; l'enquête publique sera organisée après échange entre celui-ci, la commune et la CCPAP.

Contact référent CCPAP :

Valérie TAGLIOLI

06.11.56.10.63

valerie.taglioli@ccpap.fr

3 - Proposition de prise en compte des avis

La Communauté de Communes Porte Ariège Pyrénées prend acte de ces avis favorables, sans recommandation ou réserve, qui ne nécessite pas de modification du dossier de révision allégée pour la suite de la procédure.