



Département de l'ARIÈGE

COMMUNE de

MAZÈRES

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIÈME RÉVISION

PREMIÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉ

Approuvée le 19 février 2026

**NOTICE COMPLÉMENTAIRE AU
RAPPORT DE PRÉSENTATION**



Table des matières

PRÉAMBULE	3
L'objet de la procédure	3
Le cadre réglementaire.....	3
Le déroulement de la procédure	4
Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1	5
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES	6
Présentation des modifications du règlement écrit.....	6
Justifications des modifications envisagées.....	8

PRÉAMBULE

L'objet de la procédure

La commune de Mazères dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 23 juin 2023. Il a fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun approuvée le 6 février 2025.

La présente procédure de modification simplifiée a pour objet de modifier le règlement écrit de la zone UF, correspondant aux zones d'activités de la commune, et du secteur UFpy, correspondant à la zone d'activités pyrotechniques et assimilées, pour prendre en compte les retours d'expérience d'application du PLU.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

Le cadre réglementaire

Les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la procédure vise à modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'entraîner une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aucune de ces éventualités n'étant envisagées, une modification du PLU est donc justifiée. De plus, conformément aux dispositions combinées de l'article L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

A la suite du transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » au 1^{er} janvier 2025, la procédure de

modification simplifiée n°1 du PLU est menée par la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées.

Le déroulement de la procédure

Le lancement de la procédure :

Conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, le Président de la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU de Mazères par arrêté n° 2025-AR-085 du 3 octobre 2025.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale garantissant leur mise en compatibilité lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dans les autres cas le projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Le projet de modification simplifiée n°1 n'étant pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, il a fait l'objet d'un examen au cas par cas ad hoc en application des dispositions de l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme. Par un avis émis le 12 novembre 2025, la Mission régionale d'autorité environnementale l'a dispensé d'évaluation environnementale.

La notification du projet aux personnes publiques associées :

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du PLU doit être notifiée aux personnes publiques associées.

Le projet de modification a donc fait l'objet d'une notification à l'ensemble des personnes publiques associées à la date du 16/10/2025, soit avant le début de la mise à disposition du public.

Leurs avis ont été joints au dossier de modification simplifiée n°1 du PLU soumis à mise à disposition du public.

La mise à disposition du public :

Par délibération, le conseil communautaire précise les modalités de la mise à disposition du dossier au public.

La modification simplifiée n°1 du PLU ne concernant que la commune de Mazères, la mise à disposition a été organisée à la mairie de Mazères et au siège de la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations

L'approbation de la modification simplifiée :

A l'issue de la période de mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée du PLU fait, éventuellement, l'objet de rectifications pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public.

Une délibération tirant le bilan de la mise à disposition et approuvant la modification simplifiée est soumise au conseil communautaire.

Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1

Le dossier de modification simplifiée n°1 comporte les pièces suivantes :

- La présente notice complémentaire au rapport de présentation,
- Le règlement écrit (pièces 4.2), unique pièce modifiée du PLU,
- Les actes administratifs.

La compatibilité avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège

Le projet de modification simplifiée n°1 est compatible avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège approuvé en 2015. En effet, il vise à adapter, ponctuellement, le règlement écrit de la zone UF, correspondant aux zones d'activités, sans remettre en cause les prescriptions du document d'orientation et d'objectifs.

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Présentation des modifications du règlement écrit

Article modifié	Avant modification	Après modification
<p><u>ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>• <u>TOITURES</u> :</p>	<p>Les toitures devront être à 2 pentes, dont la valeur sera comprise entre 25 et 35%. Cependant les toits à pente plus faible sont autorisés à condition d’être cachés par un acrotère de hauteur suffisante.</p>	<p>Non réglementé</p>
<p><u>ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>• <u>TALUS ET MURETS DE SOUTÈNEMENT</u> :</p>	<p>Le talutage des voiries et des constructions est limité à 0.80 mètre, ou remplacé au profit d’un régalage du remblai jusqu’aux limites amont et aval des lots.</p>	<p>Le talutage des voiries et des constructions est limité à 0.80 mètre, ou remplacé au profit d’un régalage du remblai jusqu’aux limites amont et aval des lots, à l’exception du secteur UFpy dans lequel la hauteur des talus n’est pas règlementée.</p>
<p><u>ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>• <u>CLOTURES</u> :</p>	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1.80 m ; sauf prescriptions spécifiques liées à l’activité prévue, elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L’attache au sol ne pourra pas comporter de mur bahut. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.</p>	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues et sauf prescriptions spécifiques liées à l’activité exercée, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur hauteur maximale sera de 1.80 m ; - Elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. - L’attache au sol ne pourra pas comporter de mur bahut. - Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.

<p><u>ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>• <u>ENERGIE RENOUEVELABLE</u> :</p>	<p>Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient un complément à l'activité industrielle ou artisanale du bâtiment, et qu'ils soient fixés à la toiture, et cachés de la vue par un acrotère de hauteur suffisante. Les capteurs solaires en façade sont interdits. Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition qu'ils correspondent à l'autoconsommation de l'électricité produite.</p>	<p>Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient un complément à l'activité industrielle ou artisanale du bâtiment, et qu'ils soient fixés parallèlement à la toiture ou cachés d'un acrotère pour les dispositifs inclinés installés sur les toitures plates. et cachés de la vue par un acrotère de hauteur suffisante. Les capteurs solaires en façade sont interdits. Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition qu'ils correspondent à l'autoconsommation de l'électricité produite.</p>
<p><u>ARTICLE UF 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</u></p> <p>♦ <u>NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES</u> :</p>	<p>Industrie 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher,</p>	<p>Industrie 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à l'exception du secteur UFpy dans lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher</p>
<p><u>ARTICLE UF 10 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</u></p> <p>♦ <u>ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES</u> :</p>	<p>Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système général de collecte des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes et susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques localisées ou des pollutions accidentelles feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales. Ce pré-traitement devra recevoir l'agrément des services compétents.</p>	<p>Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système général de collecte des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes et susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques localisées ou des pollutions accidentelles feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales. Ce pré-traitement devra recevoir l'agrément des services compétents.</p> <p>Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être</p>

	Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m ² de toiture, avec un volume plafond de 1000m ³ par projet/construction ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.	réalisé dans la parcelle, à l'exception du secteur UFpy ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m ² de toiture, avec un volume plafond de 1000m ³ par projet/construction ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.
--	--	--

Justifications des modifications envisagées

La mise en application du règlement a permis de relever des incohérences ou des règles inadaptées qu'il convient de corriger.

Article UF 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

- Toitures :

Les dispositions actuelles de l'article UF 5 relatives aux toitures imposent qu'elles soient constituées de deux pentes dont la valeur sera comprise entre 25 et 35 %. Il est prévu une dérogation permettant une pente plus faible à condition de réaliser un acrotère pour la dissimuler. Ces dispositions ne sont pas adaptées pour des bâtiments destinés à accueillir des activités économiques, en particulier industrielles. De plus, elles sont contraires aux règles de sécurité auxquelles l'entreprise Lacroix est soumise en raison de son classement SEVESO 2 seuil haut. L'établissement a fait l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), en lien avec des risques d'incendie, d'explosion et de projection.

Il est donc proposé de ne pas réglementer les toitures, comme c'était le cas dans le PLU précédent.

- Talus et murets de soutènement :

L'article UF 5 limite la hauteur des talus à 0,80 m. Ces dispositions sont, également ; contraires aux règles de sécurité auxquelles l'entreprise Lacroix est soumise.

Il est donc proposé de ne pas les appliquer dans le secteur UFpy, correspondant à la zone d'activités pyrotechniques et assimilées.

- Clôtures :

La rédaction actuelle manque de clarté quant aux caractéristiques qui peuvent faire l'objet d'une dérogation en raison des prescriptions spécifiques de l'activité exercée. Il est nécessaire de clarifier ces dispositions en permettant de déroger à la règle lorsque les activités exercées le justifient pour des raisons de sécurité notamment.

- Energie renouvelable :

Les dispositions actuelles de l'article UF 5 relatives aux énergies renouvelables autorisent les capteurs solaires à condition qu'ils soient fixés à la toiture, et cachés de la vue par un acrotère de hauteur suffisante. Afin de garantir une meilleure intégration de ces dispositifs, il convient d'exiger qu'ils soient installés en suivant la pente de la toiture. De plus, l'exigence d'un acrotère se justifie uniquement dans les cas d'installations de capteurs solaires inclinés sur des toitures plates afin de les dissimuler.

Par ailleurs, il n'apparaît pas justifié d'interdire les capteurs solaires en façades de bâtiments industriels ou artisanaux.

Ces dispositions sont modifiées pour supprimer l'obligation systématique de dissimuler les capteurs solaires par des acrotères, imposer que les capteurs solaires soient installés parallèlement à la toiture lorsque celle-ci est en pente et autoriser les capteurs solaires en façades.

Article UF 7 – Stationnement des véhicules

- Normes de stationnement des véhicules motorisés :

Le règlement dans son article UF 7 impose les mêmes normes de stationnement dans l'ensemble des secteurs de la zone UF sans tenir compte de la spécificité des activités de chacun d'eux.

Or, dans le secteur UFpy, correspondant à la zone d'activités pyrotechniques et assimilées, il n'apparaît pas justifié d'exiger 1 place de stationnement par tranches de 50 m² de surface de plancher. En effet, les règles de sécurité auxquelles la société Lacroix est soumise, limitent le nombre d'employés par zones.

De ce fait, il est nécessaire d'adapter les normes de stationnement en exigeant 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Article UF 10 – Desserte par les réseaux

- Assainissement des eaux pluviales :

L'article UF 10, en vigueur, prévoit que les eaux de toitures, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système général de collecte des eaux pluviales. En plus de cette infiltration ou du rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales, il est demandé un stockage d'un volume de 40 l/m² de toiture, plafonné à 1000 m³ par projet/construction.

Ces dernières dispositions ne sont pas adaptées aux caractéristiques de la société Lacroix. Cet établissement couvre une surface de 217 ha et se compose de nombreux bâtiments éloignés les uns des autres.

Dans ces conditions et en l'absence de réseau de collecte, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est plus pertinente compte tenu de la faible densité des constructions.