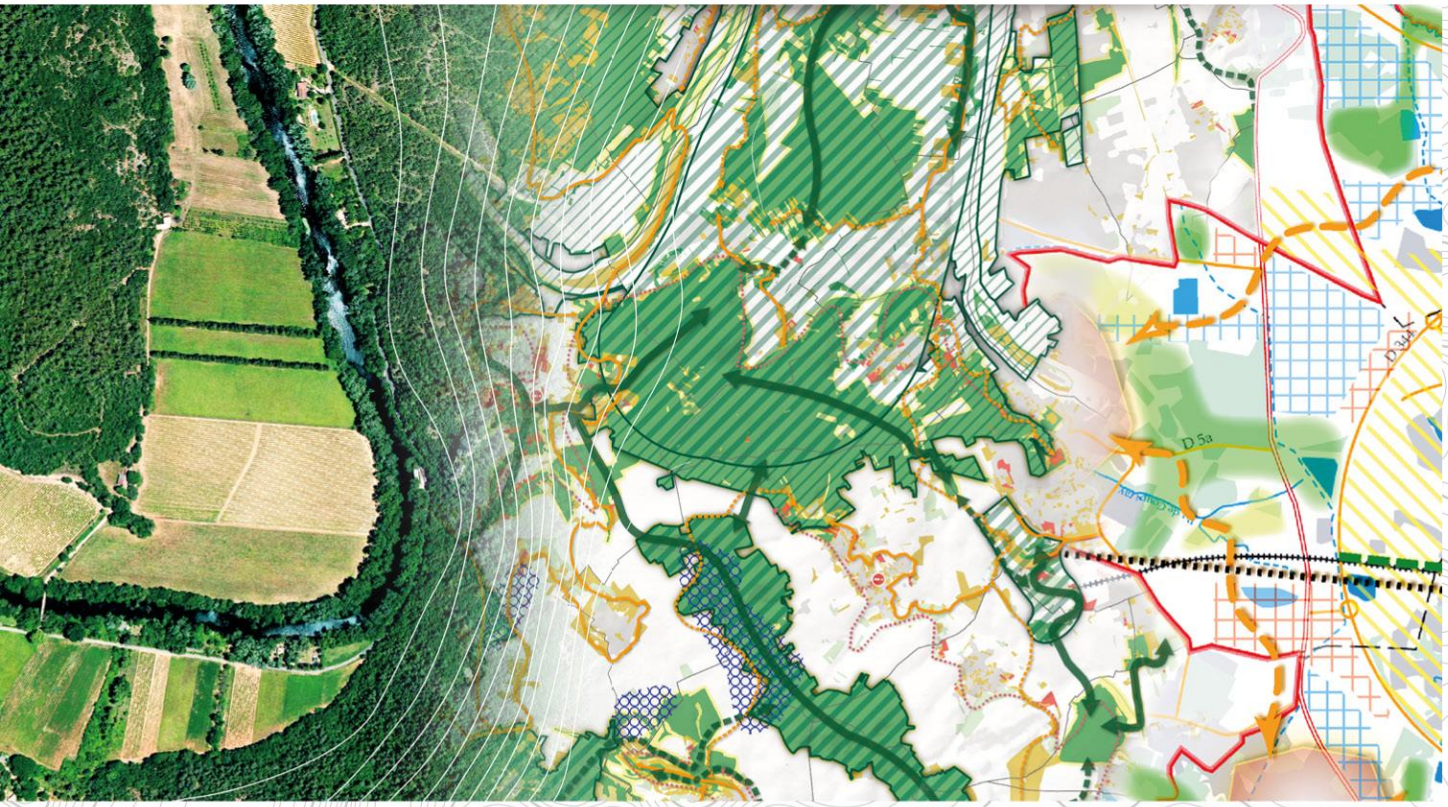
Naturellement Pays d'Olmes
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CITADIA
une société du groupe SCET

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal



PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal (PLUi) Communauté de Communes du Pays d'OLMES

Notice de présentation valant rapport de présentation

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

2. CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLFIEE

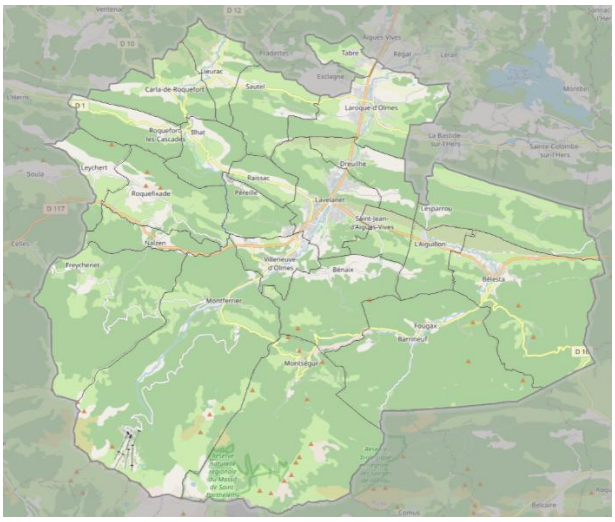
3. EXPOSE DU PROJET

4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Pays d'Olmes (CCPO) s'étend sur 331,07 km² et comprend 24 communes. Elle est située dans le département de l'Ariège (09), en limite avec le département de l'Aude (11). Au sud, la CCPO bénéficie d'une proximité avec Andorre et l'Espagne.





Bien que la CCPO témoigne d'un déclin démographique depuis les années 1970, le territoire a gagné des habitants sur la période récente (2021-2022), portant la population intercommunale à 14 774 habitants en 2022. La majorité de la population se concentre sur la commune de Lavelanet, ville-centre de la CCPO, et les communes alentours (Laroque-d'Olmes et Villeneuve-d'Olmes).
Au sens de la grille de densité établie par l'INSEE, la CCPO se compose majoritairement de communes rurales à habitat dispersé (voire très dispersé). Pereille et Laroque-d'Olmes sont considérés comme des bourgs ruraux tandis que Villeneuve-d'Olmes et Lavelanet sont des petites villes.

Le territoire fait face à de nombreux enjeux, notamment sur les thématiques du logement et de l'économie.
En effet, le parc de logements apparaît en partie inadapté à la demande, avec des typologies trop grandes et un parc ancien et vieillissant. De plus, une part importante de logement vacant se concentre au niveau des pôles de proximité. Le Sud-Ouest du territoire est également concerné par des usages plus touristiques de l'habitat, qu'il convient d'encadrer.
Sur le volet économique, une dynamique s'opère depuis 2021 quant à la création d'entreprises dans les domaines du commerce et des services. Il y a donc une opportunité pour le territoire d'accompagner et de favoriser cette dynamique, notamment pour répondre aux besoins des populations (accompagnement du vieillissement de la population par exemple). Également, les friches et délaissés industriels sont une problématique marquante. La CCPO peut se saisir de ces opportunités foncières et immobilières (reconquête, mutation, démolition) pour accompagner le développement de nouvelles fonctions sur son territoire.

2. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes a été approuvé par délibération le 29 janvier 2025.

Au travers de la délibération du 23 juillet 2025, la Communauté de Communes souhaite recourir à une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLUi en vue de :

- Modifier le règlement écrit :
  - Dans le lexique
    - Ajout des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans les équipements d'intérêt collectif et les services publics
  - Pour toutes les zones
    - Modification de la règlementation en termes d'implantation par rapport aux constructions voisines pour les extensions.
  - Dans les zones A et Atvb
    - Interdiction de la diversification de l'activité agricole en zone A et Atvb (compatibilité loi Montagne) ;
    - Précisions des possibilités de réalisation des extensions sur des logements existants en zone A.
  - Dans les zones UA et UB
    - Intégration d'une dérogation pour les constructions en zones UA et UB en ce qui concerne les règles d'implantation par rapport aux voies dans le cas d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;
  - Dans la zone UA
    - Ajout d'une dérogation aux prescriptions de stationnement en zone UA2
  - Dans la zone UC
    - Simplification des prescriptions concernant l'implantation des constructions.
  - Dans la zone AUL
    - Autorisation des sous-destination « Logement » et « Restauration » en zone AUL.
  - Dans les dispositions communes
    - Hausse de la hauteur maximale des murets pour uniformisation du règlement ;
    - Précisions des règles concernant les zones soumises à une servitude des abords ou un Site Patrimonial Remarquable (SPR);
    - Changement des codifications couleurs utilisées dans le règlement écrit ;
    - Ajout du blanc simple et du blanc crème dans la palette de couleur des menuiseries ;
    - Ajout des enduits traditionnels de façade et des matériaux teintés dans la masse dans le nuancier de couleur ;
    - Ajout d'une dérogation à la palette de couleur pour les rénovations ;
    - Suppression de l'interdiction concernant les extensions dans la bande de recul pour les extensions en zone agricole et ajout d'une mention à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme ;

- Ajout d'une dérogation aux dispositions communes pour les installations de type transformateur électrique ;
- Autorisation de réaliser un changement de destination avec création de surface dans la limite du volume existant (disposition commune n°21) ;
- Précisions concernant la mesure de la hauteur d'une construction et majoration pour les projets ne relevant pas de la destination « habitation » ;
- Dérogations aux prescriptions concernant les toitures pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Ajout de dispositions communes pour les réseaux électriques.

- Modifier le règlement graphique (corrections d'erreur matérielles) :
  - Ajout de secteurs protégés en raison de la richesse des sous-sols ;
  - Ajout de prescriptions ponctuelles ;
  - Modification de la légende pour le secteur Ntvb ;
  - Modification de la légende concernant les cours d'eau ;
  - Reclassement de parcelles de UX vers UF1sur la commune de Lavelanet ;
  - ~~Reclassement de parcelles de UX vers UC2 et de AUX vers AUC sur la commune de Tabre.~~

La procédure de modification simplifiée du PLUi portera donc sur le règlement écrit et le règlement graphique.

Pouvant être considéré comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la correction d'erreurs matérielles, la majoration de droits à construire (article L.151-28 du Code de l'Urbanisme) ou la suppression du dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 de ce même code dans des secteurs limités (sous réserve de justification spéciale liée à la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines) peuvent être portés dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée codifiée dans les articles L. 153-36 à L. 153-40-1 et L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

3. EXPOSE DU PROJET

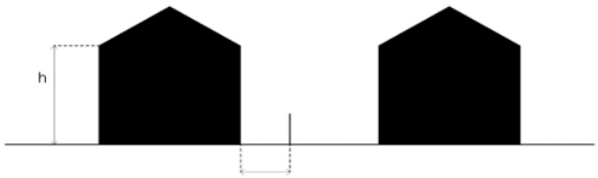
A. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

- **Modification de la règlementation en termes d'implantation par rapport aux constructions voisines pour les extensions**

Afin de permettre une meilleure appropriation du règlement écrit par ses utilisateurs, la collectivité souhaite simplifier la règlementation en termes d'implantation par rapport aux constructions voisines s'appliquant aux extensions, et qui est de fait plus restrictive que pour les constructions neuves.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



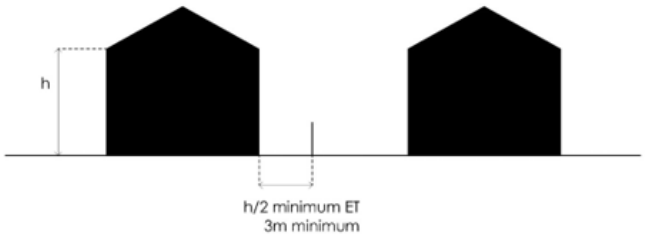
- Extensions : Les extensions dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas si la construction principale est accolée à la limite séparative impactée par le projet d'extension.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée, dans le respect de la règle antérieure, à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contigüe. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres devra être observé.

Extrait du PLUi en vigueur (zone UB)

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



- Extensions : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales. Dans le cas d'une implantation différente de la construction principale à celle prévue dans le règlement, les annexes et extensions pourront s'aligner à ladite construction principale.

Extrait du projet de PLUi (zone UB)

- **Ajout des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

Afin de faciliter la gestion des lignes électriques et des postes de transformations sur le territoire, la collectivité souhaite préciser que les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (auxquelles appartiennent les lignes électriques et postes de transformations) sont comprises dans la catégorie des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Extrait du PLUi en vigueur

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions ayant pour objectif d'assurer une mission de service public. L'accueil du public n'est pas indispensable pour que les constructions intègrent cette sous-destination. La présente sous-destination comprend donc :

- Les constructions de l'Etat
- Les constructions des collectivités territoriales et de leurs groupements
- Les constructions des personnes morales investies d'une mission de service public

Extrait du projet de PLUi

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions ayant pour objectif d'assurer une mission de service public. L'accueil du public n'est pas indispensable pour que les constructions intègrent cette sous-destination. La présente sous-destination comprend donc :

- Les constructions de l'Etat
- Les constructions des collectivités territoriales et de leurs groupements
- Les constructions des personnes morales investies d'une mission de service public
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- **Interdiction de la diversification de l'activité agricole en zone A et Atvb (loi Montagne)**

Afin de corriger l'erreur matérielle et de répondre favorablement à l'avis formulé par la DDT 09 lors du deuxième arrêt du PLUi, portant sur la disposition autorisant la diversification de l'activité agricole en zone A et Atvb (non permise en loi Montagne), la collectivité souhaite modifier le règlement écrit de ce zonage.
Actuellement, le règlement de la zone A et Atvb autorise la diversification de l'activité agricole. La collectivité va donc préciser que cette diversification est permise seulement pour les communes qui ne sont pas couvertes par la loi Montagne (Laroque d'Olmes et Tabre).

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
  - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
  - Qu'ils soient situés à 50 m maximum de bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP, ...),
  - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première.

Extrait du PLUi en vigueur (zone Atvb)

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :

Extrait du projet de PLUi (zone Atvb)

PIECE N°4 : REGLEMENT ECRIT
MAITRE D'OUVRAGE : CCPO
Page 107
| 118

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

  - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
  - Qu'ils soient situés à 50 m maximum de bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP, ...),
  - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première,
  - Que le projet ne se situe pas dans une commune couverte par la loi Montagne (sont concernées par la loi Montagne toutes les communes du territoire, à l'exception de Laroque-d'Olmes et Tabre).

- **Précisions des possibilités de réalisation des extensions sur des logements existants en zone A**

Afin de rendre le règlement écrit plus lisible, compréhensible et appropriable par ses usagers, la collectivité souhaite déplacer le paragraphe concernant les possibilités d'extension sur des logements existants en zone A. Ce changement de position dans le règlement écrit permet de souligner que certains logements existants ne font pas partie d'exploitations agricoles mais sont soumis à la même réglementation.

▶ Dans la zone A, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole et forestière (un site d'exploitation doit s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments/constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 10 000 m² :

PLUi en vigueur

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières…) nécessaires à une activité agricole pou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe…), sous condition :
  - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole, ou une exploitation forestière,
  - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaire, environnementale, …).

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
  - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
  - Qu'ils soient situés à 50 m maximum de bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP, …),
  - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première.

- Les constructions à usage d'habitations, sous condition :
  - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne,
  - Qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
  - De ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher.

- Pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
  - De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface de plancher,
  - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière,

- Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexe (piscines, remises, garages, …) aux habitations existantes sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
  - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
  - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.

► Dans la zone A, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole et forestière (un site d'exploitation doit s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments/constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 10 000 m² :

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières…) nécessaires à une activité agricole ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe…), sous condition :
  - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole, ou une exploitation forestière,
  - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaire, environnementale, …).

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
  - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
  - Qu'ils soient situés à 50 m maximum de bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP, …),
  - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première,
  - Que le projet ne se situe pas dans une commune couverte par la loi Montagne (sont concernées par la loi Montagne toutes les communes du territoire, à l'exception de Laroque-d'Olmes et Tabre).

- Les constructions à usage d'habitations, sous condition :
  - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne,
  - Qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
  - De ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher.

- ~~Pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :~~
  - ~~De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface de plancher,~~
  - ~~De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière,~~

- Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexe (piscines, remises, garages, …) aux habitations existantes sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
  - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
  - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.

► Dans la zone A, pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :

- De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface de plancher,
- De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière,

Projet de PLUi

- **Intégration d'une dérogation pour les constructions en zones UA et UB en ce qui concerne les règles d'implantation par rapport aux voies dans le cas d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)**

Afin de permettre une meilleure appropriation du règlement écrit par ses utilisateurs, la collectivité souhaite intégrer une dérogation à la règle d'implantation par rapport aux voies dans le cas d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) de 30 cm maximum. Pour les voiries départementales, la saillie est limitée à 16cm et est soumise à l'accord du gestionnaire de voirie compétent.

PLUi en vigueur

► **Implantation par rapport aux voies**

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées, soit en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant, soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à ces voies. Les constructions devront être implantées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Projet de PLUi

► **Implantation par rapport aux voies**

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées, soit en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant, soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à ces voies. Les constructions devront être implantées en harmonie avec les constructions avoisinantes. La règle précédente peut être dérogées en cas de réalisation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) de 30 cm maximum. Pour les voies départementales, la saillie est limitée à 16 cm et est soumise à l'accord du gestionnaire de voirie compétent.

- **Ajout d'une dérogation aux prescriptions de stationnement en zone UA2**

Afin de faciliter l'aménagement des petites parcelles présentes en zone UA, ainsi que les travaux de réhabilitation/rénovation, la collectivité souhaite ajouter la possibilité de déroger aux règles prescrites pour le stationnement (en zone UA uniquement). Elle souhaite donc ajouter la phrase « Les parcelles de moins de 1000 m² peuvent déroger à la règle précitée. Également, en cas de travaux sur une construction existante, cette disposition ne s'applique pas (le nombre de places devra cependant être maintenu, à minima) ».

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

UA

PLUi en vigueur

► **Autres éléments architecturaux**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, menuiseries, etc.). Les encadrements existants seront à conserver.

Lorsqu'ils sont autorisés, les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. D'une manière générale les occultations traditionnelles de type volets battants sont à privilégier.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un arbre au minimum devra être planté par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 100 m² ; les plantations demeurent possibles au sein de ces parcelles.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Projet d'arrêté

► **Constructions à vocation d'habitation**

Non-réglementé.

Exception au sein du secteur UA_2 :

Tout projet de création de logements sur les communes de « Ilhat », de « Leychert », de « Le Sautel » et de « Roquefixade » devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique, ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Sous réserve d'une impossibilité dument justifiée, seule une configuration particulière de la parcelle ou de l'unité foncière ne permettant pas l'aménagement de ladite place de stationnement autorisera la dérogation à la règle précitée.

UA

► **Autres éléments architecturaux**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, menuiseries, etc.). Les encadrements existants seront à conserver.

Lorsqu'ils sont autorisés, les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. D'une manière générale les occultations traditionnelles de type volets battants sont à privilégier.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un arbre au minimum devra être planté par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 100 m² ; les plantations demeurent possibles au sein de ces parcelles.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

► **Constructions à vocation d'habitation**

Non-réglementé.

Exception au sein du secteur UA_2 :

Tout projet de création de logements sur les communes de « Ilhat », de « Leychert », de « Le Sautel » et de « Roquefixade » devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique, ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Sous réserve d'une impossibilité dument justifiée, seule une configuration particulière de la parcelle ou de l'unité foncière ne permettant pas l'aménagement de ladite place de stationnement autorisera la dérogation à la règle précitée. Les parcelles de moins de 1000 m² peuvent déroger à la règle précitée. Également, en cas de travaux sur une construction existante, cette disposition ne s'applique pas (le nombre de places devra cependant être maintenu, à minima).

- **Simplification des prescriptions concernant l'implantation des constructions en zone UC**

Afin de faciliter l'instruction du règlement, et par conséquent l'installation et/ou la rénovation de bâtiments, la collectivité souhaite simplifier les règles d'implantation en zone UC. En effet, la règlementation en vigueur impose des retraits en fonction de la hauteur des bâtiments. Or, cette règle a été écrite initialement pour des bâtiments d'habitation, dont la hauteur était bien moindre à celle de bâtiments d'activités commerciales. L'habitat n'étant pas autorisé en zone UC, la simplification de cette règle ne portera pas préjudice à l'implantation de bâtiments à destination d'habitat.
Afin de maintenir une harmonie d'implantation dans le secteur, la collectivité souhaite impose un retrait de 3 mètres aux constructions.

► **Implantation**

L'implantation doit conserver une harmonisation avec l'alignement des constructions existantes. L'implantation sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines.

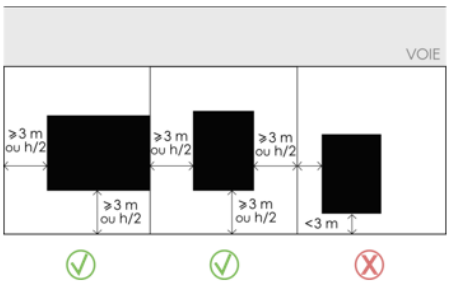
Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur l'unité foncière considérée, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 mètres devra être observé par rapport à la limite de propriété. (cf. schéma ci-après).

PIECE N°4 : REGLEMENT ECRIT
MAITRE D'OUVRAGE : CCPO

Page 45 | 108

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

UC



Cas particulier :

Dans toute la zone, lorsque la limite séparative correspond à la limite des zones urbaines UA ou UB, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum égal à la hauteur de la construction (h).

PLUi en cours

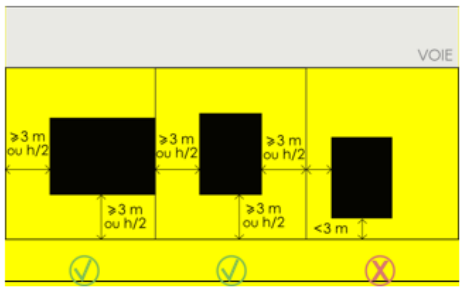
Projet de PLUi

► **Implantation**

~~L'implantation doit conserver une harmonisation avec l'alignement des constructions existantes. L'implantation sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines.~~

~~Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur l'unité foncière considérée, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 mètres devra être observé par rapport à la limite de propriété. (cf. schéma ci-après).~~

UC



~~Cas particulier :~~

Dans toute la zone, l'implantation des constructions devra être en limite séparative ou effectuer un retrait de 3 mètres.

- **Autorisation sous-conditions des sous-destinations « Logement » et « Restauration » en zone AUL**

Afin de corriger l'erreur matérielle non relevée à l'approbation du PLUi de la CCPO, la collectivité souhaite supprimer le doublon dans le tableau des sous-destinations autorisées dans le règlement de la zone AUL pour les sous-destinations "Logement" et "Restauration" à laisser dans la colonne "autorisée sous conditions".

La zone AUL

AUL

Concerne des espaces ouverts à l'urbanisation dont la vocation principale est vouée aux activités touristiques et de loisirs. La zone AUL est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE A URBANISER VOUÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

v PLUi en vigueur

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			AUL
	Exploitation forestière			AUL
Habitation	Logement		AUL	AUL
	Hébergement			AUL
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			AUL
	Restauration		AUL	AUL
	Commerce de gros			AUL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			AUL
	Hôtels		AUL	
	Autres hébergements touristiques	AUL		
	Cinéma			AUL
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			AUL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			AUL
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			AUL
	Salles d'art et de spectacles			AUL
	Equipements sportifs			AUL
	Autres équipements recevant du public			AUL
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			AUL
	Entrepôt			AUL
	Bureau			AUL
	Centre de congrès et d'exposition			AUL

La zone AUL

AUL

Concerne des espaces ouverts à l'urbanisation dont la vocation principale est vouée aux activités touristiques et de loisirs. La zone AUL est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE A URBANISER VOUÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Projet de PLUi

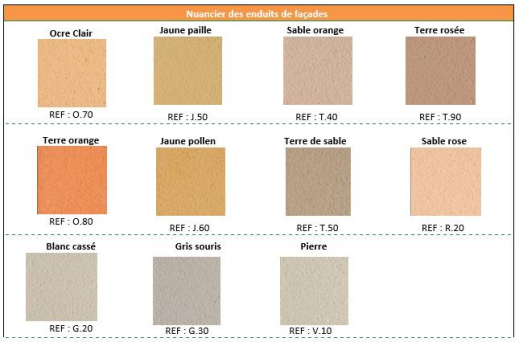
PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			AUL
	Exploitation forestière			AUL
Habitation	Logement		AUL	~~AUL~~
	Hébergement			AUL
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			AUL
	Restauration		AUL	~~AUL~~
	Commerce de gros			AUL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			AUL
	Hôtels		AUL	
	Autres hébergements touristiques	AUL		
	Cinéma			AUL
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			AUL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			AUL
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			AUL
	Salles d'art et de spectacles			AUL
	Equipements sportifs			AUL
	Autres équipements recevant du public			AUL
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			AUL
	Entrepôt			AUL
	Bureau			AUL
	Centre de congrès et d'exposition			AUL

- **Changement des codifications couleurs utilisées dans le règlement écrit (disposition commune n°5)**

Afin de permettre une meilleure appropriation du règlement écrit par ses utilisateurs, la collectivité souhaite modifier la codification des couleurs utilisées dans le règlement écrit (façades, menuiserie).
Actuellement, la codification utilisée est SE ou NP. La collectivité souhaite donc trouver des équivalences à la palette élaborée avec ces codifications, dans la palette RAL utilisée par tous les fournisseurs. La palette a donc été mise à jour, en fonction des équivalences trouvées ou non.

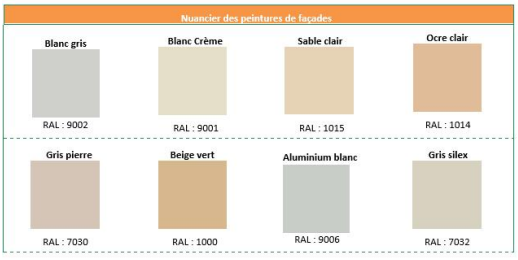


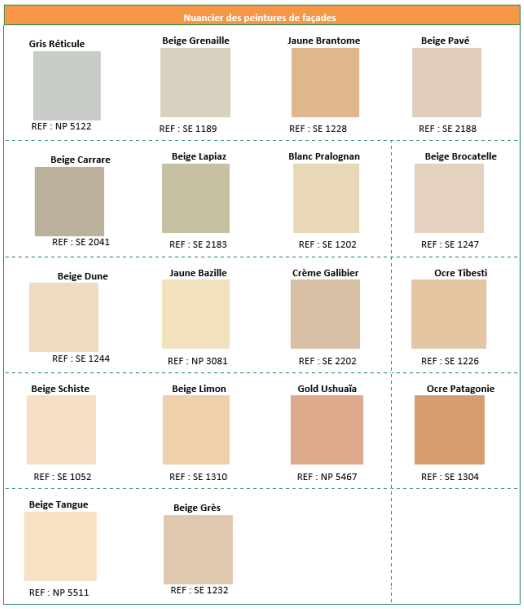


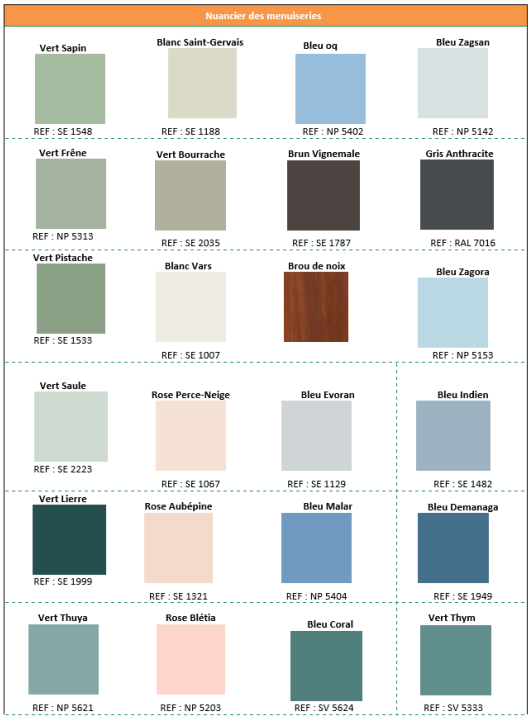


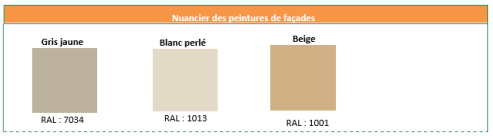


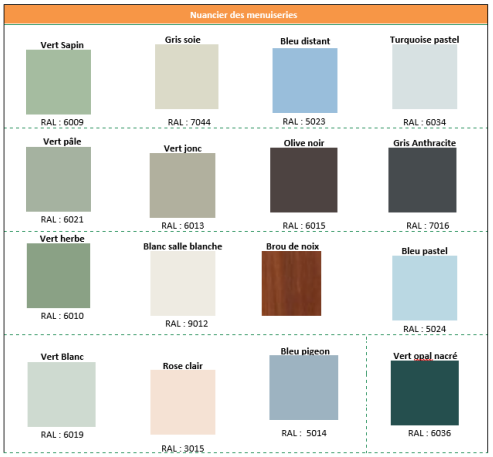


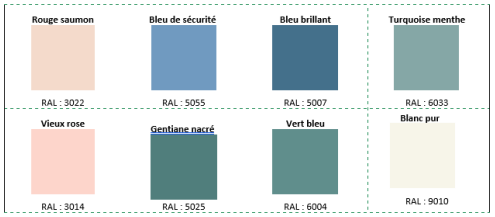



Nuancier des peintures de façades
Gris Réticule
REF : NP 5122
Beige Grenaille
REF : SE 1189
Jaune Brantome
REF : SE 1228
Beige Pavé
REF : SE 2188
Beige Carrare
REF : SE 2041
Beige Lapiaz
REF : SE 2183
Blanc Pralognan
REF : SE 1202
Beige Brocatelle
REF : SE 1247
Beige Dune
REF : SE 1244
Jaune Bazille
REF : NP 3081
Crème Galibier
REF : SE 2202
Ocre Tibesti
REF : SE 1226
Beige Schiste
REF : SE 1052
Beige Limon
REF : SE 1310
Gold Ushuaïa
REF : NP 5467
Ocre Patagonie
REF : SE 1304
Beige Tangue
REF : NP 5511
Beige Grès
REF : SE 1232


Nuancier des menuiseries
Vert Sapin
REF : SE 1548
Blanc Saint-Gervais
REF : SE 1188
Bleu oq
REF : NP 5402
Bleu Zagsan
REF : NP 5142
Vert Frêne
REF : NP 5313
Vert Bourrache
REF : SE 2035
Brun Vignemale
REF : SE 1787
Gris Anthracite
REF : RAL 7016
Vert Pistache
REF : SE 1533
Blanc Vars
REF : SE 1007
Brou de noix
Bleu Zagora
REF : NP 5153
Vert Saule
REF : SE 2223
Rose Perce-Neige
REF : SE 1067
Bleu Evoran
REF : SE 1129
Bleu Indien
REF : SE 1482
Vert Lierre
REF : SE 1999
Rose Aubépine
REF : SE 1321
Bleu Malar
REF : NP 5404
Bleu Demanaga
REF : SE 1949
Vert Thuya
REF : NP 5621
Rose Blétia
REF : NP 5203
Bleu Coral
REF : SV 5624
Vert Thym
REF : SV 5333


Nuancier des peintures de façades
Gris jaune
RAL : 7034
Blanc perlé
RAL : 1013
Beige
RAL : 1001

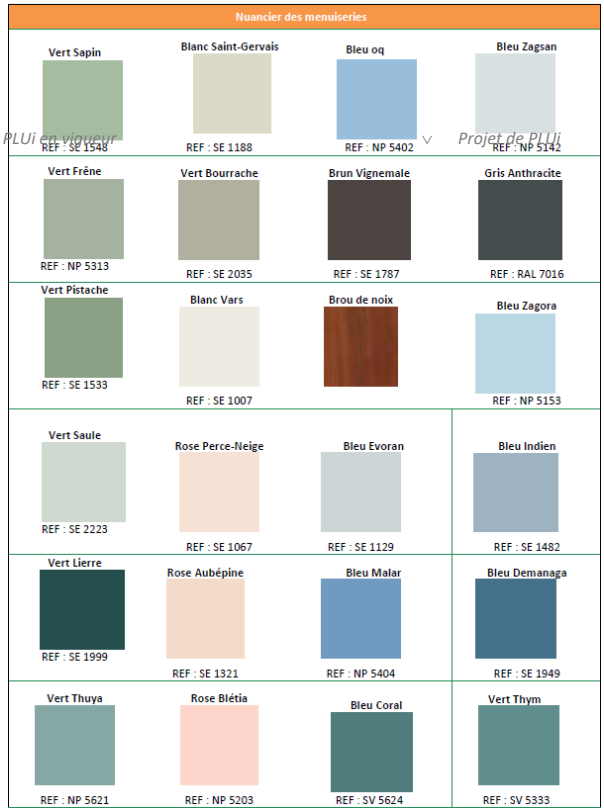

Nuancier des menuiseries
Vert Sapin
RAL : 6009
Gris soie
RAL : 7044
Bleu distant
RAL : 5023
Turquoise pastel
RAL : 6034
Vert pâle
RAL : 6021
Vert jonc
RAL : 6013
Olive noir
RAL : 6015
Gris Anthracite
RAL : 7016
Vert herbe
RAL : 6010
Blanc salle blanche
RAL : 9012
Brou de noix
Bleu pastel
RAL : 5024
Vert Blanc
RAL : 6019
Rose clair
RAL : 3015
Bleu pigeon
RAL : 5014
Vert opal nacré
RAL : 6036


Rouge saumon
RAL : 3022
Bleu de sécurité
RAL : 5055
Bleu brillant
RAL : 5007
Turquoise menthe
RAL : 6033
Vieux rose
RAL : 3014
Gentiane nacré
RAL : 5025
Vert bleu
RAL : 6004
Blanc pur
RAL : 9010

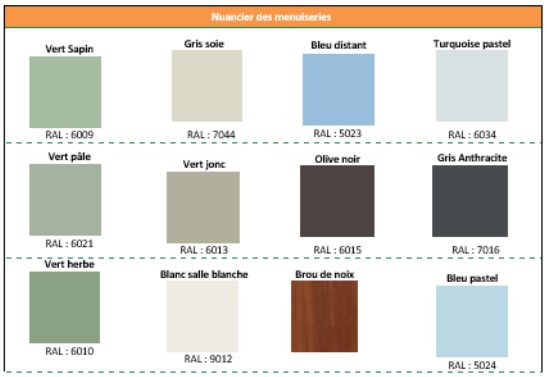
- **Ajout du blanc simple et blanc crème dans la palette de couleur des menuiseries (disposition commune n°5)**

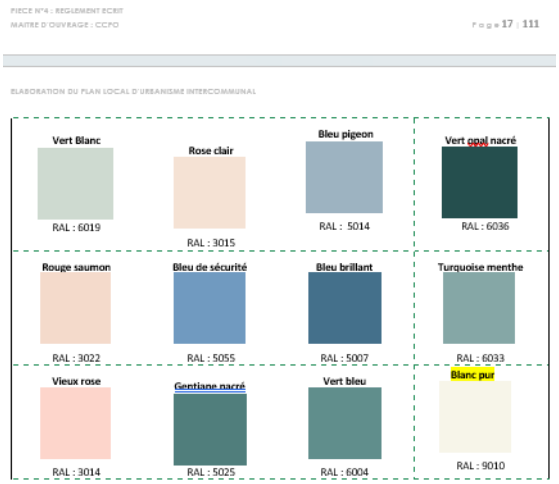
Afin de permettre une meilleure appropriation du règlement écrit par ses utilisateurs, la collectivité souhaite ajouter dans les couleurs du nuancier des menuiseries la couleur blanc simple et blanc crème pour les secteurs protégés n'admettant pas le blanc simple.

PLUi en vigueur

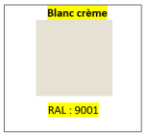


Projet de PLUi





Le blanc pur (RAL : 9010) ne peut s'appliquer dans les espaces protégés. Dans ces espaces, le blanc crème (RAL : 9001) est privilégié.



- **Ajout des enduits traditionnels de façade et des matériaux teintés dans la masse dans le nuancier de couleur (disposition commune n°5)**

Afin de permettre une meilleure appropriation du règlement écrit par ses utilisateurs, la collectivité souhaite intégrer les enduits teintés dans la masse aux mêmes prescriptions de coloris que les enduits de façades.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi



- **Ajout d'une dérogation à la palette de couleur pour les restaurations (disposition commune n°5)**

Dans le cas de restaurations de bâtiments existants, la collectivité souhaite permettre aux porteurs de projet la possibilité de déroger aux couleurs imposées dans la palette n°5, à condition que ces dernières soient en harmonie avec les couleurs existantes sur le bâtiment en rénovation.
Cette dérogation permettrait de ne pas imposer un mélange de couleurs non harmonieux sur un bâtiment.

PLUi en vigueur

Palettes de couleur pour le revêtement des façades des constructions et des menuiseries

Les palettes de couleurs s'imposent à toutes les constructions de toutes les zones. En complément des palettes ci-dessous présentées l'usage du bois dans sa couleur naturelle est autorisé.

Projet de PLUi

Palettes de couleur pour le revêtement des façades des constructions et des menuiseries

Dans le cas des restaurations, il est possible de déroger à cette palette de couleur pour rester dans les palettes de l'existant.

Les palettes de couleurs s'imposent à toutes les constructions de toutes les zones. En complément des palettes ci-dessous présentées l'usage du bois dans sa couleur naturelle est autorisé.

- **Précisions concernant la mesure de la hauteur d'une construction et majoration pour les projets ne relevant pas de la destination « habitation » (disposition commune n°5)**

Afin de simplifier la règlementation et de la rendre plus mobilisable pour ses usagers, la collectivité souhaite simplifier la limitation de hauteur en mesurant du faîtage par rapport au terrain naturel. De plus, la collectivité souhaite permettre la majoration d'1,5 mètres pour les projets ne relevant pas de la destination « habitation », afin de faciliter l'installation de certains projets économiques ou d'équipements, exception faite des bâtiments patrimoniaux.

PLUi en vigueur

Hauteur des constructions

Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :

- RDC : construction de plain-pied en rez-de-chaussée
- R+1 : construction édifiée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage
- R+2 : construction édifiée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages
- R+3 : construction édifiée à quatre niveaux, soit un rez-de-chaussée et trois étages

RDC	4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	7 m au faîtage de la construction
R+1	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	10 m au faîtage de la construction
R+2	10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	13 m au faîtage de la construction
R+3	13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	16 m au faîtage de la construction

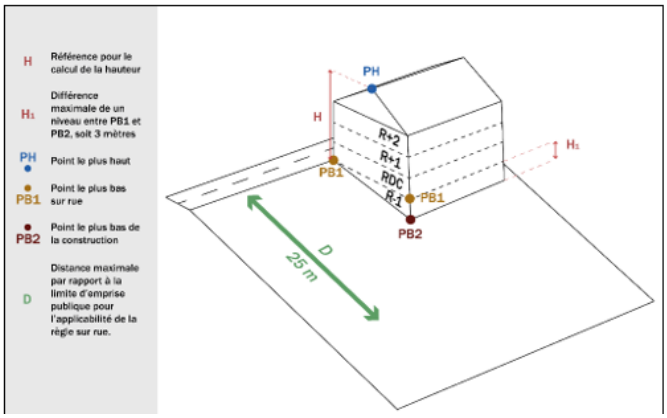
Les hauteurs des niveaux précédemment présentées sont des hauteurs maximales à ne pas dépasser.

Les hauteurs au faîtage intègrent les combles, qu'ils soient aménagés ou non.

Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

- Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur rue

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux et la hauteur de la construction se calculent par rapport à la façade sur rue. La différence entre le point le plus bas sur rue (PB1) et le point le plus bas de la construction (PB2) ne peut excéder 5 mètres. Cette règle est applicable sur une bande de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou voie.



Hauteur des constructions

.

Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :

> RDC : construction de plain-pied en rez-de-chaussée

> R+1 : construction édifiée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage

> R+2 : construction édifiée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages

> R+3 : construction édifiée à quatre niveaux, soit un rez-de-chaussée et trois étages

Projet de PLUi

RDC	~~4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère~~	7 m au faîtage de la construction, par rapport au terrain naturel
R+1	~~7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère~~	10 m au faîtage de la construction, par rapport au terrain naturel
R+2	~~10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère~~	13 m au faîtage de la construction, par rapport au terrain naturel
R+3	~~13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère~~	16 m au faîtage de la construction, par rapport au terrain naturel

Les hauteurs des niveaux précédemment présentées sont des hauteurs maximales à ne pas dépasser.

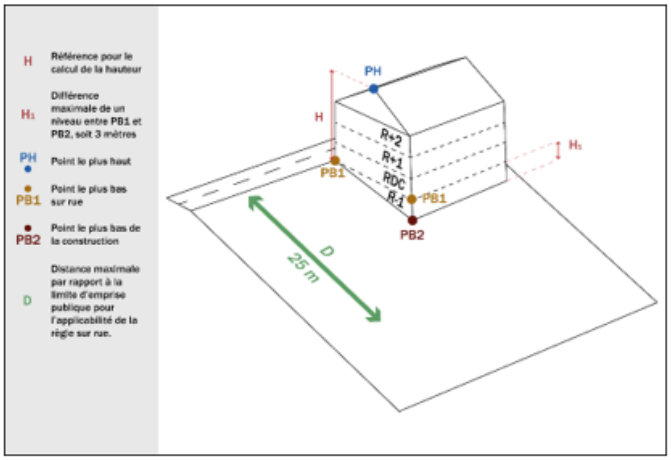
Les hauteurs au faîtage intègrent les combles, qu'ils soient aménagés ou non.

Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

Pour les projets ne relevant pas de la destination « habitation », une majoration de 1,5 mètres est permise, exception faite de surélévation d'un bâtiment patrimonial.

- Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur rue

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux et la hauteur de la construction se calculent par rapport à la façade sur rue, par rapport au terrain naturel. La différence entre le point le plus bas sur rue (PB1) et le point le plus bas de la construction (PB2) ne peut excéder 5 mètres. Cette règle est applicable sur une bande de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou voie.



- **Autorisation de réaliser un changement de destination avec création de surface dans la limite du volume existant (disposition commune n°21)**

Afin de ne pas bloquer la réalisation de changements de destination (particulièrement les changements de destination concernant les granges en zone A) tout en les encadrant au mieux, la collectivité souhaite préciser que la création de surface devra se limiter au volume de la construction existante.

Article DC21 - Changement de destination

Toutes les constructions identifiées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination. Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables pour les éventuels projets liés à ces constructions. La localisation et la description de chaque construction sont présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

PLUi de la CCPO

L.151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

PIECE N°4 : REGLEMENT ECRIT
MAITRE D'OUVRAGE : CCPO
Page 30 | 108

Projet PLUi

Article DC21 - Changement de destination

Toutes les constructions identifiées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination. Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables pour les éventuels projets liés à ces constructions. La localisation et la description de chaque construction sont présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les projets de changement de destination doivent être réalisés dans le volume de la construction concernée. Il n'est donc pas permis de réaliser des extensions d'emprise au sol. En revanche, la surface de plancher à l'intérieur de la construction peut être augmentée par la création de plusieurs niveaux (ajout d'un plancher habitable et fermeture de l'étage par exemple).

- **Suppression de l'interdiction pour les extensions dans la bande de recul (non mentionné au L111-7 du CU) en zone agricole et ajout d'une mention de l'article L. 111-6 (disposition commune concernant les voies classées grande circulation)**

Afin de permettre une meilleure appropriation du règlement écrit par ses utilisateurs, la collectivité souhaite autoriser les extensions pour les exploitations agricoles dans la bande de recul des Routes à Grande Circulation, et donc supprimer la dernière phrase qui interdit les extensions dans cette bande de recul (non mentionné au L111-7 du CU).

PLUi en vigueur

Article DC3 - Règles relatives au réseau routier départemental

Le territoire est concerné par deux routes à grande circulation :

- La RD117 entre Bélesta et St Paul de Jarrat.
- La RD625 entre Mirepoix et Lavelanet.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions localisées en dehors des espaces urbanisés du Plan Local d'Urbanisme intercommunal devront s'implanter à 75 mètres de l'axe de ces deux routes à grande circulation.

L 111-6 : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Le classement des routes départementales de la CCPO est annexé au document d'urbanisme.

Les reculs réglementés dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal concernent les constructions principales, leurs annexes et extensions. Les reculs pour les autres aménagements et installations ne sont pas réglementés.

Projet de PLUi

Article DC3 - Règles relatives au réseau routier départemental

Le territoire est concerné par deux routes à grande circulation :

- La RD117 entre Bélesta et St Paul de Jarrat.
- La RD625 entre Mirepoix et Lavelanet.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions localisées en dehors des espaces urbanisés du Plan Local d'Urbanisme intercommunal devront s'implanter à 75 mètres de l'axe de ces deux routes à grande circulation.

De plus lorsque le L111-6 ne s'applique pas, le L.111-7 s'applique alors :

L 111-6 : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Le classement des routes départementales de la CCPO est annexé au document d'urbanisme.

L 111-7 : *« l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Les reculs réglementés dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal concernent les constructions principales et leurs annexes ~~et extensions~~. Les reculs pour les autres aménagements et installations ne sont pas réglementés.

- **Ajout d'une dérogation aux dispositions communes pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Afin de permettre une meilleure appropriation du règlement écrit par ses utilisateurs, la collectivité souhaite intégrer des dispositions spécifiques pour déroger aux dispositions communes pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à l'exception des bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

PLUi en vigueur

Article DC5 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Tout projet de construction devra veiller à respecter les vues et perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés. Cette règle pourra être dérogée en cas d'impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées ou de nécessité de respect de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions.

Projet de PLUi

Article DC5 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Tout projet de construction devra veiller à respecter les vues et perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés. Cette règle pourra être dérogée en cas d'impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées, de nécessité de respect de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf intérêt patrimonial.

- **Hausse de la hauteur maximale des murets pour uniformisation du règlement**

Afin de corriger l'erreur matérielle relevée par le maire de la commune de Lieurac, la collectivité souhaite uniformiser son règlement écrit en spécifiant dans la disposition commune que la hauteur maximale des murets sera de 1 mètre, de même que dans les règles spécifiques aux zonages.

PLUi en vigueur

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Article DC6 - Edification de clôtures

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes est soumise à déclaration préalable.

- Afin de participer à la qualité du paysage, les clôtures, murs et murets de clôture doivent s'intégrer à leur environnement proche en adoptant des coloris et des matériaux qui s'insèrent dans une conception architecturale d'ensemble des constructions.
- Les clôtures, murs et murets de clôture seront de formes et de structures simples, tout en tenant compte des constructions et des clôtures adjacentes.
- Les matériaux utilisés pour l'édification des clôtures, murs et murets de clôture devront avoir un caractère pérenne permettant de conserver leur aspect qualitatif dans le temps.
- Les clôtures, murs et murets de clôtures possédant une trop grande multiplicité de matériaux, des matériaux par plaques verticales ou horizontales (plaques de béton, de taule, etc.) et/ou destinés à être recouverts, ainsi que des végétaux artificiels sont interdits.
- En bordure d'emprise publique et/ou de limites séparatives, les clôtures, murs et murets de clôture pourront être doublés d'une haie végétale.
- La hauteur des haies végétales n'est pas réglementée.
- En zone inondable, les clôtures, murs et murets de clôtures pleins ne devront pas être perpendiculaires au sens de l'écoulement des eaux. Tous les systèmes de clôtures ajourés devront être édifiés pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Des spécificités complémentaires en lien avec les caractéristiques des clôtures peuvent être prévues dans le règlement de chaque zone.

Au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique identifie des linéaires de clôture nécessitant une préservation globale notamment pour permettre la conservation de la qualité des dispositifs de clôture et des vues sur les constructions environnantes.

Les murets seront d'une hauteur de 0,5 mètre maximum, pouvant être surmontés d'un système ajouré, pour une hauteur totale de clôture définie dans chaque zone du présent règlement.

Projet de PLUi

Article DC6 - Edification de clôtures

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes est soumise à déclaration préalable.

- Afin de participer à la qualité du paysage, les clôtures, murs et murets de clôture doivent s'intégrer à leur environnement proche en adoptant des coloris et des matériaux qui s'insèrent dans une conception architecturale d'ensemble des constructions.
- Les clôtures, murs et murets de clôture seront de formes et de structures simples, tout en tenant compte des constructions et des clôtures adjacentes.
- Les matériaux utilisés pour l'édification des clôtures, murs et murets de clôture devront avoir un caractère pérenne permettant de conserver leur aspect qualitatif dans le temps.
- Les clôtures, murs et murets de clôtures possédant une trop grande multiplicité de matériaux, des matériaux par plaques verticales ou horizontales (plaques de béton, de taule, etc.) et/ou destinés à être recouverts, ainsi que des végétaux artificiels sont interdits.
- En bordure d'emprise publique et/ou de limites séparatives, les clôtures, murs et murets de clôture pourront être doublés d'une haie végétale.
- La hauteur des haies végétales n'est pas réglementée.
- En zone inondable, les clôtures, murs et murets de clôtures pleins ne devront pas être perpendiculaires au sens de l'écoulement des eaux. Tous les systèmes de clôtures ajourés devront être édifiés pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Des spécificités complémentaires en lien avec les caractéristiques des clôtures peuvent être prévues dans le règlement de chaque zone.

Au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique identifie des linéaires de clôture nécessitant une préservation globale notamment pour permettre la conservation de la qualité des dispositifs de clôture et des vues sur les constructions environnantes.

Les murets seront d'une hauteur de 1 mètre maximum, pouvant être surmontés d'un système ajouré, pour une hauteur totale de clôture définie dans chaque zone du présent règlement.

- **Précisions des règles concernant les zones soumises à une servitude des abords ou un Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

Afin de permettre une meilleure lecture du règlement écrit par ses utilisateurs, et de permettre une meilleure protection du patrimoine, la collectivité souhaite rajouter la précision suivante en disposition générale : « En cas de prescriptions plus restrictives que les dispositions du PLUi, seules les dispositions du PLUi concernées par ces prescriptions plus restrictives ne s'appliquent pas, au profit des prescriptions au titre du Code du patrimoine de l'Architecte des Bâtiments de France ».

Article DC5 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Tout projet de construction devra veiller à respecter les vues et perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés. Cette règle pourra être dérogée en cas d'impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées ou de nécessité de respect de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions.

Projet de PLUi

Article DC5 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

En cas de prescriptions plus restrictives que les dispositions du PLUi, seules les dispositions du PLUi concernées par ces prescriptions plus restrictives ne s'appliquent pas, au profit des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France

PIECE N°4 : REGLEMENT ECRIT
MAITRE D'OUVRAGE : CCPO
Page 13 | 107

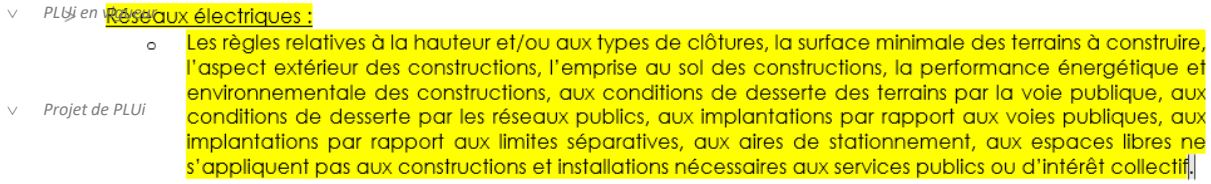
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tout projet de construction devra veiller à respecter les vues et perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés. Cette règle pourra être dérogée en cas d'impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées, de nécessité de respect de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf intérêt patrimonial.

- **Ajout de dispositions communes pour les réseaux électriques (dispositions communes n°7)**

Afin de faciliter la gestion des réseaux électriques (lignes, postes de transformation), la collectivité souhaite préciser des dispositions communes à leurs sujets.

Sans objet



- **Dérogations aux prescriptions concernant les toitures pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**

Afin de faciliter l'installation ou la rénovation de certains bâtiments existants considérés comme des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », la collectivité souhaite laisser une possibilité de déroger aux prescriptions concernant les toitures, pour ce type de bâtiment uniquement. La phrase « Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est donc ajoutée à deux reprises dans les dispositions communes (DC5).

Toitures des constructions

> Le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées, hormis pour les cas motivés et justifiés par des raisons techniques ou dans le cadre d'une configuration particulière du terrain d'assiette du projet qui ne permet pas une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement.

PLUi en vigueur

> La restauration à l'identique d'une couverture présentant des caractéristiques différentes de celles des constructions avoisinantes est possible, si elle participe à la conservation de la qualité architecturale d'ensemble des constructions ou en cas d'impossibilité technique justifiée.

> Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture (châssis de toit, verrière, etc.) seront alignés avec les composantes des façades.

> Sur l'ensemble du territoire intercommunal les combles existants ou projetés peuvent être aménagés.

> Les toitures terrasses ou toitures plates sont autorisées sur le territoire intercommunal mais uniquement sur une partie des constructions et/ou dans le cas d'extensions de ces derniers à l'instar de l'exemple ci-dessous. Les parties des constructions neuves et les extensions comportant des toitures terrasses ou des toitures plates ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 30 % de la surface de plancher de la totalité de la construction ou de la construction existante dans le cas d'extension. Les toitures terrasses ou toitures plates sont permises sans conditions, pour toutes les annexes, pour les constructions existantes ne présentant pas de toiture à double pentes, pour les immeubles collectifs et dans les zones UE, UX, UF, AUE et AUX. Cette règle est valable que la toiture plate soit végétalisée ou non.

Projet de PLUi

Toitures des constructions

> Le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées, hormis pour les cas motivés et justifiés par des raisons techniques ou dans le cadre d'une configuration particulière du terrain d'assiette du projet qui ne permet pas une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement.

> La restauration à l'identique d'une couverture présentant des caractéristiques différentes de celles des constructions avoisinantes est possible, si elle participe à la conservation de la qualité architecturale d'ensemble des constructions ou en cas d'impossibilité technique justifiée.

> Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture (châssis de toit, verrière, etc.) seront alignés avec les composantes des façades.

> Sur l'ensemble du territoire intercommunal les combles existants ou projetés peuvent être aménagés.

> Les toitures terrasses ou toitures plates sont autorisées sur le territoire intercommunal mais uniquement sur une partie des constructions et/ou dans le cas d'extensions de ces derniers à l'instar de l'exemple ci-dessous. Les parties des constructions neuves et les extensions comportant des toitures terrasses ou des toitures plates ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 30 % de la surface de plancher de la totalité de la construction ou de la construction existante dans le cas d'extension. Les toitures terrasses ou toitures plates sont permises sans conditions, pour toutes les annexes, pour les constructions existantes ne présentant pas de toiture à double pentes, pour les immeubles collectifs et dans les zones UE, UX, UF, AUE et AUX. Cette règle est valable que la toiture plate soit végétalisée ou non.

PIECE N°4 : REGLEMENT ECRIT
MAITRE D'OUVRAGE : CCPO
Page 18 | 110

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

> Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

- **Ajout de secteurs protégés en raison de la richesse des sous-sols**

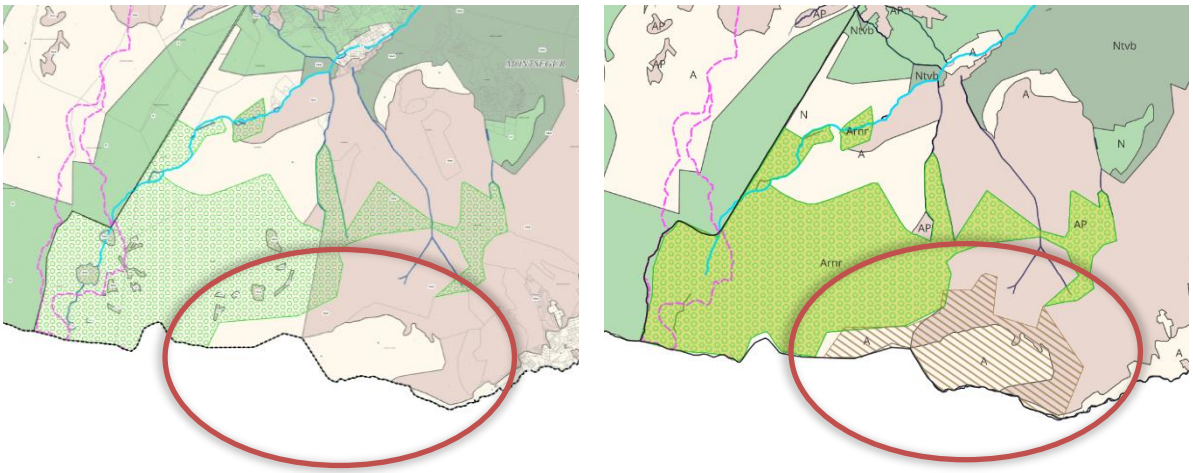
Afin de corriger une erreur matérielle relevée par l'entreprise Imerys Talc suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) lors du 2ème arrêt du PLUi et lors de l'enquête publique, la collectivité souhaite ajouter une prescription surfacique pour identifier des secteurs protégés en raison de la richesse des sous-sols. Ces secteurs correspondent au périmètre d'exploitation de la carrière de Luzenac sur la commune de Montségur et aux parcelles identifiées sur l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale relatif au renouvellement de l'exploitation d'une carrière de talc située aux lieux-dits « Trimouns », « Col de la Peyre » et « Le Pradas » sur le territoire des communes de Bestiac, Lordat, Montségur et Vernaux et exploitée par la société Imerys Talc Luzenac France, publié le 22 septembre 2020.
Les parcelles partiellement concernées sont les suivantes :

- Commune de Montségur :

Extrait de l'arrêté préfectoral

Commune	Lieu-dit	Section	n°de parcelle	Surface cadastrale en m²	Surface autorisée en m²
Montségur	Pretmaou	C	4	2440567	185583
	Soula de Fontalbe	C	134	112880	41366
			135	231835	210962
			136	877060	77087
	Lapinousse	C	137	1273440	264977
Sous Total commune de Montségur				4935782	779975

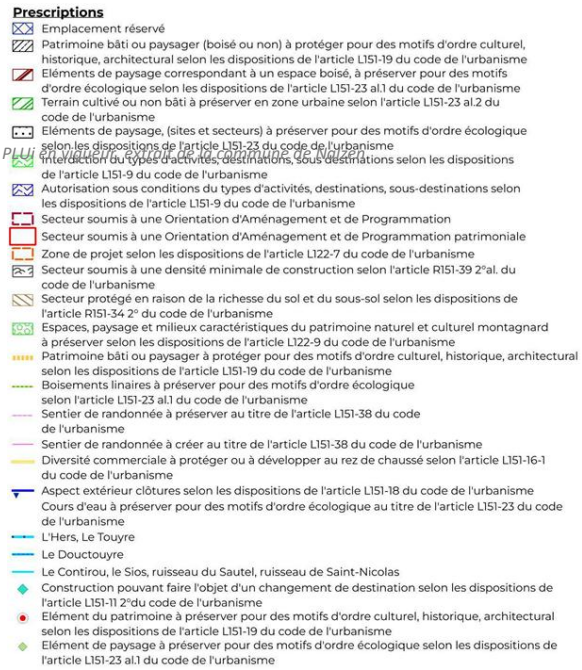
Le présent arrêté, ainsi que l'arrêté préfectoral complémentaire portant modification des conditions d'exploitation de la carrière de talc exploitée par la société Imerys Talc Luzenac France sur le territoire des communes de Bestiac, Lordat, Montségur et Vernaux, seront annexé à la présente procédure de modification simplifiée.



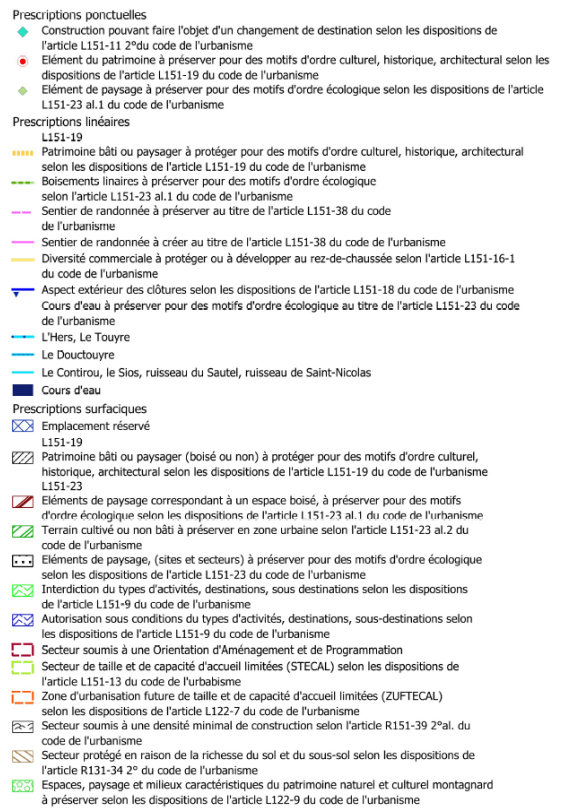
Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol selon les dispositions de l'article R131-34 2° du code de l'urbanisme

- **Ajout de prescriptions ponctuelles**

Lors de l'export du PLUi sur le Géoportail de l'Urbanisme suite à son approbation, le règlement graphique ne comprenait pas la couche symbolisant les prescriptions ponctuelles telles que le petit patrimoine, les changements de destination et les éléments paysagers à préserver. La collectivité souhaite donc que cette erreur matérielle soit réparée et que la couche correspondante soit ajoutée.



PLUi en vigueur, extrait de la commune de Nalzen

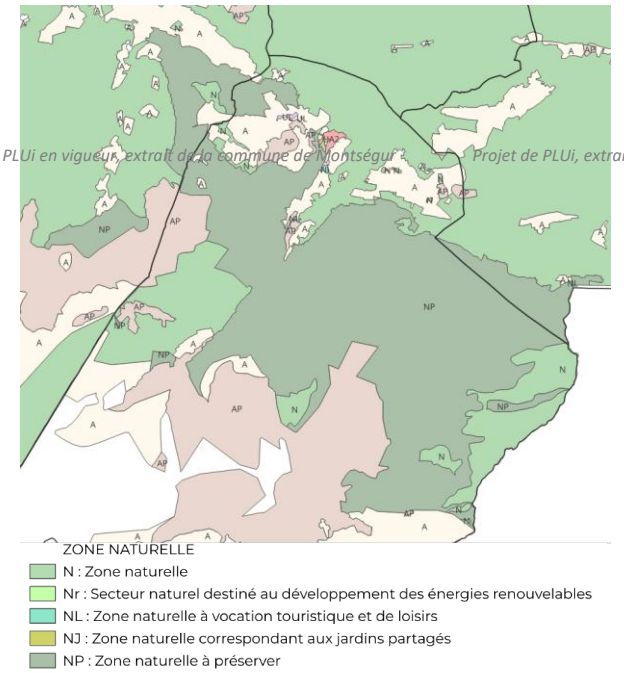


Projet de PLUi, extrait de la commune de Nalzen

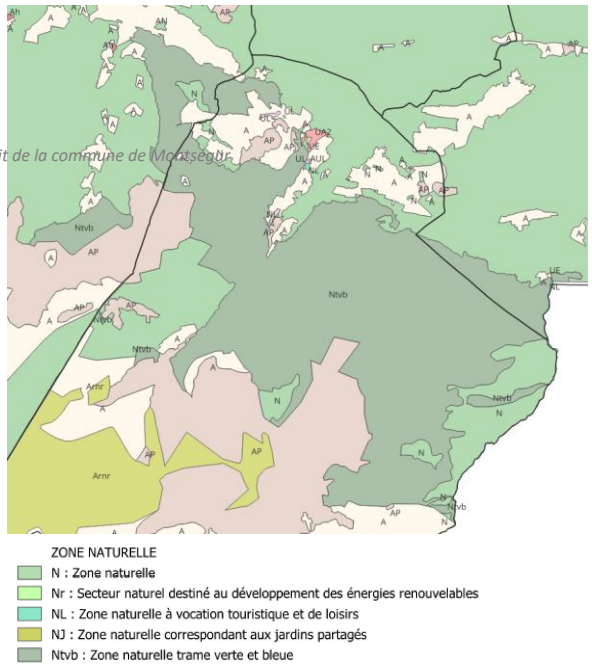
- **Modification de la légende pour le secteur Ntvb**

Lors de la publication du PLUi en vigueur sur le Géoportail de l'Urbanisme suite à son approbation, une erreur matérielle a été relevée concernant le règlement graphique. En effet, il est fait mention d'une zone « NP » au lieu de la zone « Ntvb » mentionnée dans le règlement écrit. La collectivité souhaite corriger cette erreur.

PLUi en vigueur, extrait de la commune de Montségur



Projet de PLUi, extrait de la commune de Montségur



- **Modification de la légende concernant les cours d'eau**

Lors de la publication du PLUi en vigueur sur le Géoportail de l'Urbanisme suite à son approbation, une erreur matérielle a été relevée concernant la légende des cours d'eau déjà recensés sur le territoire. En effet, les cours d'eau apparaissent dans deux catégories différentes dans la légende.
La collectivité souhaite donc corriger cette erreur, en regroupant les cours d'eau, sans en recenser de nouveaux.

PLUi en vigueur *Projet de PLUi*



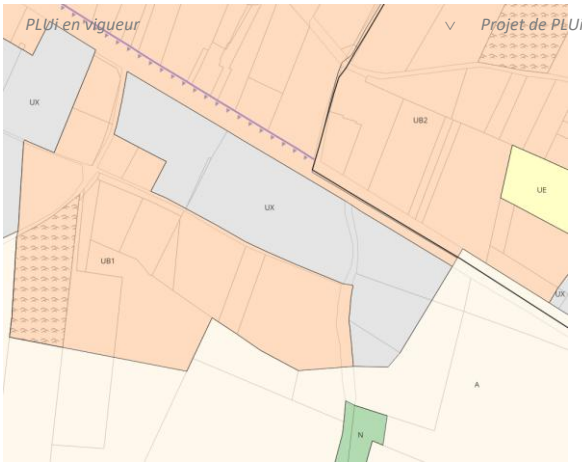
- **Reclassement de parcelles de UX vers UF1 sur la commune de Lavelanet**

La collectivité souhaite corriger une erreur matérielle concernant la parcelle cadastrée OC n°6947 sur la commune de Lavelanet. En effet, cette parcelle a été classée comme accueillant des activités économiques, alors qu'il s'agit d'une friche industrielle (ancien site Citroën). Son reclassement en UF1 (secteur dédié aux friches de taille modeste) serait plus approprié.

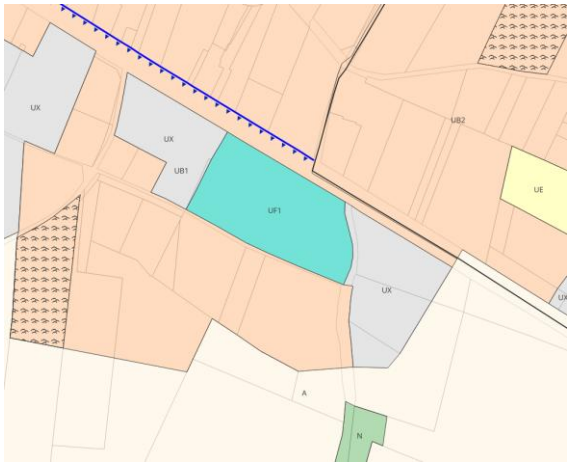


Ancien Citroën présent sur la parcelle OC n°6947, source : Google Maps

PLUi en vigueur



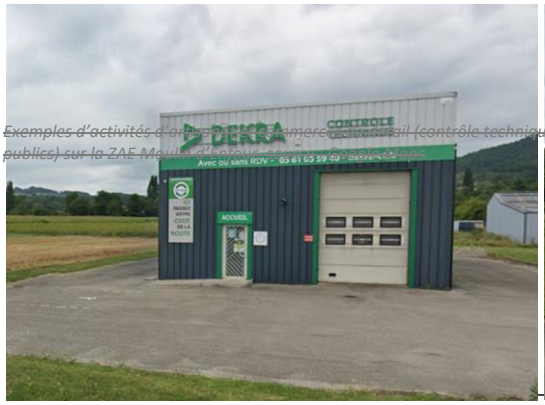
Projet de PLUi



- **Reclassement de parcelles de UX vers UC2 et de AUX vers AUC sur la commune de Tabre**

La collectivité souhaite reclasser des parcelles accueillant des activités d'artisanat et de commerce de détail (entreprise de travaux publics, atelier de découpe et vente de viandes, contrôle technique automobile, etc.) sur la commune de Tabre (ZAE Moulin d'Enfour) en UC2.

Exemples d'activités d'artisanat et commerce de détail (contrôle technique automobile et entreprise de travaux publics) sur la ZAE Moulin d'Enfour (source : Google Maps)

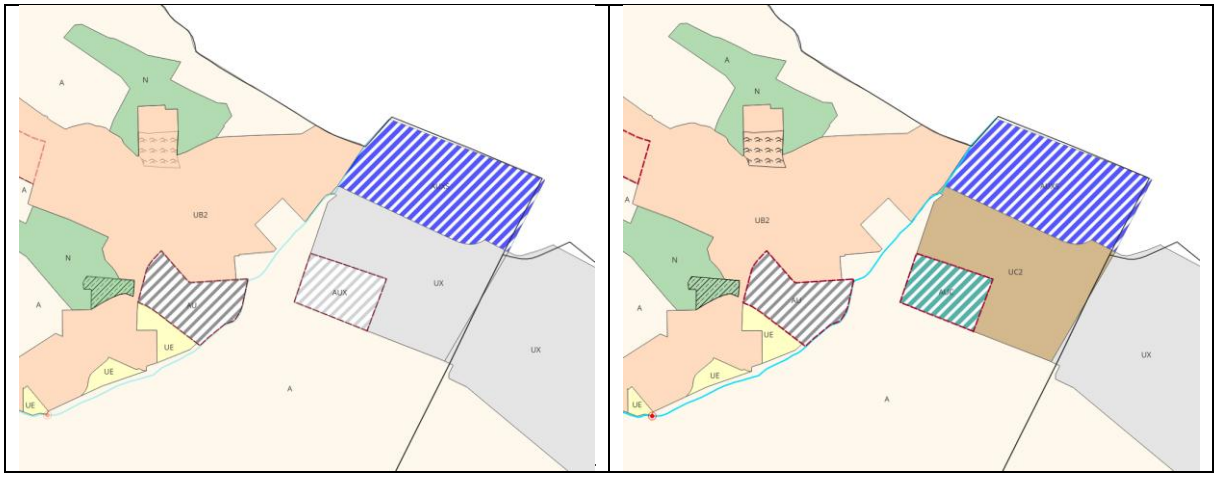




Aujourd'hui, ces parcelles sont classées en UX, ce qui ne permet pas d'accueillir des activités d'artisanat et de commerce de détail. Le classement en UC2 permettrait de corriger cette erreur.
De même, il convient de modifier le zonage de la zone AUX en AUC pour rentrer en concordance avec cette modification.

Les parcelles concernées sont cadastrées section A numéros : 1181, 1185, 1186, 1190, 1199, 1200, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1258, 1259.

PLUi en vigueur *Projet de PLUi*



Suite à un retour des Personnes Publiques Associées, cet objet a été reporté dans une autre procédure de modification (loi Huwart).

4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée d'un PLUi est régie par dans les articles L. 153-36 à L. 153-40-1 et L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.
Ainsi, les principales étapes de la procédure de modification simplifiée d'un PLUi sont les suivantes :

- Engagement de la procédure à l'initiative du Président de la CCPO (compétent en matière de plan local d'urbanisme intercommunal)

- Notification du projet de modification simplifiée du PLUi aux personnes publiques associées et personnes publiques consultées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

- Arrêté du Président de la CCPO organisant l'enquête publique. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.

- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

    - Mise à disposition du public du projet de modification associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes, au 1 chemin de la Coume – 09300 LAVELANET ;

    - Possibilité pour le public de consigner ses observations et contre-propositions dans un registre d'enquête ou de les faire parvenir au commissaire enquêteur par courrier/courriel avant la clôture de l'enquête ;

    - Possibilité pour le public de rencontrer le commissaire enquêteur, lors de ses permanences, qui seront listées sur l'arrêté organisant l'enquête publique.

- Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la CCPO. L'intercommunalité a quinze jours pour présenter ses observations.

- A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée du PLUi de la CCPO est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'intercommunalité.

- La délibération approuvant la révision allégée du PLUi de la CCPO devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

Il est précisé que la CCPO est responsable de la procédure de modification simplifiée du PLUi.

La procédure de modification simplifiée du PLUi a fait l'objet d'une mise à disposition du public sur le site internet de l'intercommunalité, et d'une enquête publique.

L'objet de l'enquête publique et les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur les adaptations du PLUi de la CCPO telles que décrites dans la présente notice, à savoir :

Les modifications portent sur :

Règlement écrit :

- Dans le lexique :
  - Ajout des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans les équipements d'intérêt collectif et les services publics

- Toutes les zones :
  - Modification de la règlementation en termes d'implantation par rapport aux constructions voisines pour les extensions en zone UA et UB.

- Zones A et Atvb :
  - Interdiction de la diversification de l'activité agricole en zone A et Atvb (compatibilité loi Montagne) ;
  - Précisions des possibilités de réalisation des extensions sur des logements existants en zone A ;

- Zones UA et UB
  - Intégration d'une dérogation pour les constructions en zones UA et UB en ce qui concerne les règles d'implantation par rapport aux voies dans le cas d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;

- Zone UA
  - Ajout d'une dérogation aux prescriptions de stationnement en zone UA2.

- Zone UC
  - Simplification des prescriptions concernant l'implantation des constructions.

- Zone AUL
  - Autorisation des sous-destination « Logement » et « Restauration » en zone AUL.

- Dispositions communes
  - Hausse de la hauteur maximale des murets pour uniformisation du règlement ;
  - Précisions des règles concernant les zones soumises à une servitude des abords ou un Site Patrimonial Remarquable (SPR);
  - Changement des codifications couleurs utilisées dans le règlement écrit ;
  - Ajout du blanc simple et du blanc crème dans la palette de couleur des menuiseries ;
  - Ajout des enduits traditionnels de façade et des matériaux teintés dans la masse dans le nuancier de couleur ;
  - Ajout d'une dérogation à la palette de couleur pour les rénovations ;

- Suppression de l'interdiction concernant les extensions dans la bande de recul pour les extensions en zone agricole et ajout d'une mention à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme ;
- Ajout d'une dérogation aux dispositions communes pour les installations de type transformateur électrique ;
- Autorisation de réaliser un changement de destination avec création de surface dans la limite du volume existant (disposition commune n°21) ;
- Précisions concernant la mesure de la hauteur d'une construction et majoration pour les projets ne relevant pas de la destination « habitation » ;
- Dérogations aux prescriptions concernant les toitures pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Ajout de dispositions communes pour les réseaux électriques.

Règlement graphique :

- Ajout de secteurs protégés en raison de la richesse des sous-sols ;
- Ajout de prescriptions ponctuelles ;
- Modification de la légende pour le secteur Ntvb ;
- Modification de la légende concernant les cours d'eau ;
- Reclassement de parcelles de UX vers UF1sur la commune de Lavelanet ;
- ~~Reclassement de parcelles de UX vers UC2 et de AUX vers AUC sur la commune de Tabre.~~