Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Communauté de
Communes du Pays d'Olmes

Naturellement Pays d'Olmes
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ATELIER Aménagement du Territoire et Urbanisme · Nymphalis · CODE · terrevive · IMB

JANVIER 2024

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a vocation à définir les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement pour la collectivité et se veut pour cela pragmatique. **Le PADD** est basé sur le diagnostic réalisé sur le territoire ainsi que sur l'Etat Initial de l'Environnement réalisé : les enjeux décelés dans ces documents doivent constituer les fondements du PADD.

Article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que **s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants**, les **friches** et les **espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD conserve les principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2001 et conformément à **l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme**, il précise les objectifs de développement durable à retrouver à travers l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme :

« **1°** L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes à l'horizon 2040

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Pays d'Olmes se structure autour de cinq axes rappelés ci-dessous et a été élaboré en lien avec la Feuille de Route de la CCPO.

Le PADD vise à répondre aux enjeux du territoire en tenant compte de l'État Initial de l'Environnement et du Diagnostic mais également de la volonté des élus de la collectivité qui ont activement participé à son élaboration.

Axe 1 : Renforcer l'attractivité touristique dans l'esprit de la démarche Grand Site de France

Axe 2 : Soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activités

Axe 3 : Penser un aménagement urbain innovant et ambitieux : priorité à la densification et au "recyclage" des zones urbanisées

Axe 4 : Proposer une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins des habitants et de la jeunesse

Axe 5 : Préserver et valoriser l'environnement et les paysages : marqueurs de l'identité du territoire.

Axe 1 : Renforcer l'attractivité touristique dans l'esprit de la démarche Grand Site de France

Aujourd'hui, le territoire du Pays d'Olmes se réinvente avec en priorité le renforcement du tourisme autour d'une idée forte le « slow tourisme » (tourisme de plein air et immersion). Ce nouvel axe majeur pour le territoire se décline au travers de programmes nationaux tels que la candidature à l'UNESCO, l'Opération Grand Site ou encore la mise en œuvre d'aménagement structurant pour sécuriser et aménager les sites touristiques, y compris les chemins de randonnées.

Le PLUi traduit donc ces actions concrètes portées sur le territoire, notamment autour des sites emblématiques du territoire à savoir le Château de Montségur, les Monts d'Olmes ou encore la fontaine intermittente de Fontestorbes ainsi que le château de Roquefixade.

FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPÉRATION GRAND SITE DANS LE CADRE DU PLUi

Promouvoir les sites emblématiques du Pays d'Olmes : le château de Montségur et la fontaine de Fontestorbes

Les projets en lien avec le **château de Montségur** seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi avec notamment la revalorisation du site touristique et des abords du château, la prise en compte du périmètre Opération Grands Sites (OGS) et la candidature au Patrimoine Mondial de l'Unesco. Les aménagements envisagés et notamment en lien avec la création de la maison des sites ou encore l'espace de stationnement seront pris en compte dans le PLUi.

Des aménagements sont également envisagés aux abords de la **fontaine intermittente de Fontestorbes** avec la création d'un espace de stationnement ainsi qu'un cheminement piétonnier. Ces aménagements seront intégrés dans le document d'urbanisme.

Conforter le territoire dans l'Opération Grand Site

Plusieurs autres projets sur le territoire s'inscrivent dans cette démarche Grand Site et notamment le projet de création de **la Maison des Paysages à Benaix**, située dans un bâtiment communal réhabilité.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de sensibilisation et d'animation autour de l'OGS.

Affirmer la randonnée pédestre comme vecteur de découverte du territoire

La valorisation et l'entretien des **chemins de randonnées** présents sur le territoire et qui s'inscrivent dans un réseau plus large, au-delà des limites de l'intercommunalité, sont essentiels pour faire valoir les richesses du Pays d'Olmes. Les circuits pédestres seront conservés voire renforcés, une signalétique homogène et adaptée sera développée et des accès facilités à ces espaces seront aménagés.

LES MONTS D'OLMES : ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT ET LA RESTRUCTURATION DE LA STATION

La station de ski des Monts d'Olmes est un véritable atout pour le territoire, notamment pour le volet touristique. Afin d'anticiper au mieux le développement de la station de ski dans les années futures, une étude est en cours sur les perspectives d'évolution de la station. Un travail important est également à mener sur la problématique des lits froids et des hébergements de grandes capacités. Cette réflexion permettra de définir les besoins en matière de constructions de bâtiments, d'aménagement d'espace public afin de renforcer la saisonnalité de la station.

PROMOUVOIR LES SITES REMARQUABLES DU TERRITOIRE

Faciliter la fréquentation au château de Roquefixade

Le **château de Roquefixade** est un site touristique important des Pays d'Olmes, qui participe au développement du tourisme. Afin de conforter l'attractivité du site et de faciliter sa fréquentation, un espace de stationnement sera créé à proximité du château ainsi qu'un cheminement doux.

Conforter le site des Cascades de Roquefort-les-Cascades

Les **Cascades de Roquefort-les-Cascades** font parties des spécificités naturelles de la CCPO, qui participent à la promotion touristique du territoire. Sur ce secteur, des aménagements seront réalisés afin de faciliter l'accessibilité au site et de le sécuriser.

Faire valoir la présence d'autres sites touristiques remarquables

D'autres sites participent à la valorisation du territoire et notamment les **gorges de Péreille, les gorges de la Frau, le projet de Musée Adelin Moulis à Fougax-et-Barrineuf** et **le musée du textile à Lavelanet** qui va notamment être requalifié. Ces sites jouent également un rôle important pour le volet touristique. Aussi, ces différents lieux s'inscriront dans le PLUi dans un parcours de découverte, de mise en réseau touristique et patrimoniale du Pays d'Olmes qui permettra leur valorisation.

CONFORTER LE TOURISME DE NATURE SUR LE TERRITOIRE

Le **« tourisme vert »** en Pays d'Olmes est également une source de développement économique pour le territoire. Afin d'encourager l'installation et la création de lieux touristiques, à des fins de loisirs, d'hébergement ou de restauration, le PLUi permettra le changement de destinations de certains bâtiments en zone agricole et naturelle, et certains projets pourront être réalisés avec la mise en place de Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ou d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN).

Mettre en lumière les éléments vernaculaires du Pays d'Olmes comme outils de production touristique territoriale

Les **points de vue, panoramas remarquables, le petit patrimoine et le patrimoine industriel** présents sur l'ensemble des communes sont également des marqueurs paysagers et identitaires forts à préserver et à valoriser dans le cadre du PLUI.

Le territoire a déjà démarré un projet en ce sens avec l'étude du « musée du textile hors les murs ». L'objectif serait de proposer un parcours scénographique le long du Touyre partant de la commune de Montferrier jusqu'à Laroque d'Olmes.

Organiser le territoire pour répondre aux pratiques ludiques existantes

Le Pays d'Olmes regorge de lieux de loisirs qui participent au dynamisme du territoire. L'attractivité de ces **lieux de loisirs** sera renforcée dans le cadre de l'élaboration du PLUi avec l'identification - à titre d'exemple - des espaces d'escalade, de randonnée pédestre, de randonnée équestre et de cyclotourisme. Le cas échéant des aménagements adaptés de ces sites seront rendus possibles pour en faciliter l'exploitation (stationnement, espaces de détente, accès, etc.). Ces aménagements s'inscriront dans la trame naturelle et paysagère de ces lieux.

Le Jardin Extraordinaire, présent sur la commune de Lieurac est également un espace de loisirs à conforter dans le cadre du PLUi.

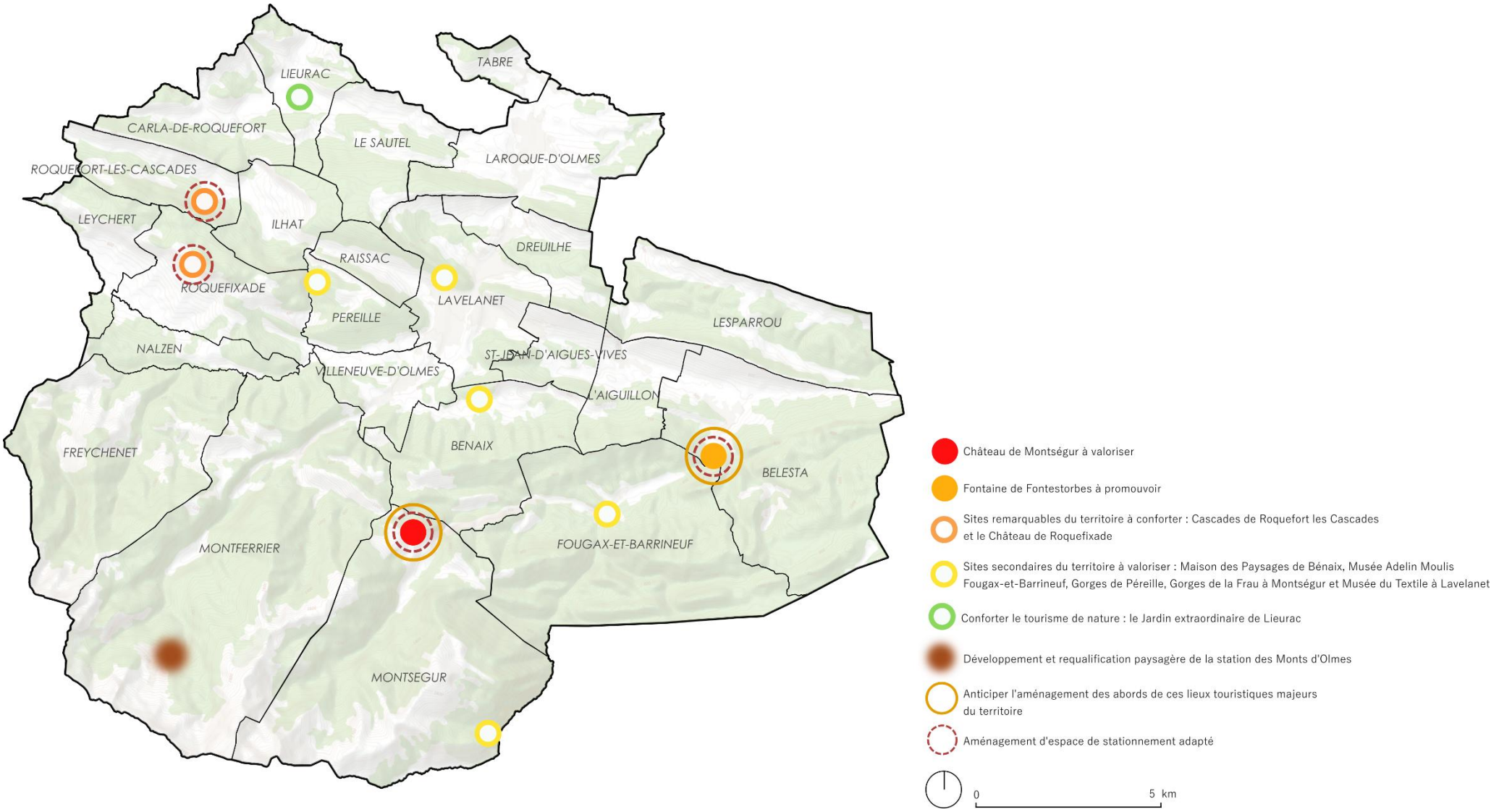
FIXER LES TOURISTES AVEC UNE OFFRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

L'hébergement touristique est une condition indispensable à l'accueil des visiteurs sur le territoire et cette offre doit permettre au plus grand nombre de rester plusieurs jours sur le territoire pour profiter de tous ses attraits.

Les hébergements touristiques existants seront maintenus au travers de prescriptions dans le PLUi. Les projets d'hébergements sur le territoire seront également pris en compte dans le document d'urbanisme. A ce titre, la collectivité réalise une étude de faisabilité sur la requalification des bâtiments vacants pour accueillir de l'hébergement de grande capacité (hôtel à Lavelanet et Montségur ou encore projet d'une auberge de jeunesse à la station des Monts-d'Olmes).

Afin de compléter l'offre en hébergement touristique, des aires de camping-cars seront aménagées sur le territoire en respectant un équilibre dans la répartition territoriale des espaces retenus. Des projets de ce type sont envisagés sur la commune de Laroque d'Olmes. En complément, un projet de requalification de la station des Monts d'Olmes permet d'assurer la pérennité de la station en termes d'attractivité, ainsi qu'une revalorisation paysagère et environnementale, pour une appropriation fonctionnelle et qualitative tout au long de l'année.

Ainsi, l'ensemble des projets envisagés pour du tourisme et du loisir sur le territoire constitue une surface de globale d'environ 6 hectares. Dans un objectif de hiérarchisation et de limitation de ces projets dans le temps, environ 4 hectares seront directement urbanisables.


LIEURAC
TABRE
CARLA-DE-ROQUEFORT
LE SAUTEL
LAROQUE-D'OLMES
ROQUEFORT-LES-CASCADES
LEYCHERT
ILHAT
DREUILHE
RAISSAC
ROQUEFIXADE
LAVELANET
PEREILLE
LESPARROU
NALZEN
ST-JEAN-D'AIGUES-VIVES
VILLENEUVE-D'OLMES
L'AIGUILLON
BENAIX
FREYCHENET
BELESTA
MONTFERRIER
FOUGAX-ET-BARRINEUF
MONTSEGUR
Château de Montségur à valoriser
Fontaine de Fontestorbes à promouvoir
Sites remarquables du territoire à conforter : Cascades de Roquefort les Cascades et le Château de Roquefixade
Sites secondaires du territoire à valoriser : Maison des Paysages de Bénaix, Musée Adelin Moulis Fougax-et-Barrineuf, Gorges de Péreille, Gorges de la Frau à Montségur et Musée du Textile à Lavelanet
Conforter le tourisme de nature : le Jardin extraordinaire de Lieurac
Développement et requalification paysagère de la station des Monts d'Olmes
Anticiper l'aménagement des abords de ces lieux touristiques majeurs du territoire
Aménagement d'espace de stationnement adapté
0
5 km

Axe 2 : Soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activités

Le territoire doit pallier la disparition progressive de l'industrialisation intervenue depuis les années 70 en affirmant les atouts actuels du territoire et en planifiant l'économie de demain. Cependant, on constate une dynamique de créations d'entreprises en hausse de 30% depuis 2018 avec des entreprises et unités de productions qui s'installent sur le territoire (Chullanka, Chronoloisirs, Actis…). Cet objectif passe notamment par la valorisation de l'existant et la mise en place d'une stratégie commerciale en Pays d'Olmes.

CONFORTER LES POLES D'ACTIVITES EXISTANTS DU TERRITOIRE

Réaménager/optimiser/renforcer et restructurer les zones d'activités actuelles

Un des objectifs de la collectivité en matière de développement économique est de **conforter les zones d'activités existantes** du territoire. Ces zones qui parfois composent la trame urbaine devront être réaménagées afin de pouvoir optimiser l'accueil et le développement des entreprises. Au cas par cas, les zones existantes feront l'objet de requalification, notamment paysagère et fonctionnelle mais également, de manière limitée, d'extension pour conforter leur positionnement au sein de l'intercommunalité. Cet ultime objectif sera mis en place en tenant compte d'un souhait global de modération de consommation d'espace sur le territoire intercommunal.

La volonté de réaménagement, d'optimisation, de renforcement et de restructuration des zones d'activités existantes vise à faciliter l'implantation d'entreprises en offrant des espaces d'accueil viabilisés tout en limitant les coûts d'aménagement pour la collectivité. Ces espaces permettent la création d'emplois et participent au maintien de l'activité économique et industrielle.

Continuer l'accueil d'artisans et de professions libérales

Dans un souci de maintien de l'économie sur le territoire et de désenclavement économique de certaines communes, **les activités artisanales et les professions libérales seront maintenues et leur accueil facilité**. Pour cela les activités existantes seront conservées, la mixité fonctionnelle autorisée en zone urbaine, l'agrandissement de bâtiments existants facilité et la création de nouveaux bâtiments permise.

Permettre la création d'emplois en Pays d'Olmes

Le PLUi vise à donner un « nouvel élan économique » au Pays d'Olmes à travers le renforcement de filières existantes, de l'offre touristique et la mise en place d'une stratégie commerciale. Parallèlement, dans les trames urbaines du territoire, des conditions réglementaires particulières seront mise en œuvre pour permettre la création d'emplois et notamment pour le TPE/PME. Le réinvestissement des friches industrielles rentre dans cet objectif.

Encourager et organiser l'exploitation forestière

Le territoire bénéficie d'une richesse et d'un potentiel importants en matière **d'économie forestière**. Afin d'encourager et d'organiser cette filière, les besoins des professionnels du secteur seront pris en compte dans le document d'urbanisme en matière d'aménagement de l'espace (voirie, lieu de stockage, etc.) et les boisements dédiés à la production préservés. Ces objectifs s'intégreront dans le projet paysager global de la collectivité.

Soutenir l'activité agricole du Pays d'Olmes

L'activité agricole est un pilier économique du territoire intercommunal et une garante de la qualité des paysages ouverts, diversifiés et attrayants. Tout comme l'exploitation forestière, **l'activité agricole sera préservée et encouragée**. Les exploitations agricoles du territoire seront préservées, leur développement et leur diversification autorisés. Le changement de destinations des bâtiments existants sera autorisé dans la cadre du document d'urbanisme en zone agricole. L'atteinte des objectifs cités ci-avant passe par le maintien de l'outil de production agricole et le projet intercommunal prévoit pour cela de réduire considérablement la consommation d'espace par rapport à la décennie passée.

Un **Plan Alimentaire Territorial** est en cours d'élaboration. Ce programme permettra de conforter la filière agricole et de conforter et pérenniser les débouchés de production des exploitants agricoles.

AFFIRMER UNE STRATEGIE COMMERCIALE ET ÉCONOMIQUE

Maintenir le commerce dans les centres-bourgs et faciliter son développement

La volonté **d'encourager la revitalisation des centres-bourgs par l'activité commerciale** vise à renforcer l'attractivité des centres-bourgs, à limiter les déplacements et à revaloriser l'offre résidentielle de ces espaces. Afin de faciliter le maintien et le développement du commerce en centre-bourg, des mesures de préservation de certains rez-de-chaussée de bâtiments pour l'activité commerciale seront mises en place dans le règlement graphique et dans le règlement écrit. Parallèlement, des règles concernant les surfaces des locaux commerciaux à l'extérieur du centre-bourg seront également proposées afin de limiter le développement de commerces de proximité à l'extérieur des bourgs.

Les locaux commerciaux pourront être réaménagés et agrandis et l'offre en commerce de proximité s'inscrira dans une mixité fonctionnelle affirmée des zones urbaines. Les espaces publics aux abords des locaux commerciaux seront réaménagés pour améliorer l'attractivité des centres-bourgs. Ce premier objectif permettra également de lutter contre la vacance commerciale, notamment présente dans la vallée du Touyre et dans les communes pôles de Lavelanet et Laroque d'Olmes.

Adapter l'extension des zones commerciales et économiques existantes à une offre différenciée

Afin d'accroitre l'attractivité du territoire, d'atténuer les phénomènes de concurrence avec les centres bourgs, de fixer les habitants sur le territoire et de développer une offre complémentaire de l'existant, l'offre commerciale et économique sera diversifiée. Afin d'atteindre cet objectif, une programmation particulière sera mise en place dans les extensions limitées des zones commerciales et économiques existantes.

Ainsi, pour assurer l'accroissement de l'attractivité commerciale et économique sur le territoire, de manière diversifiée, l'intercommunalité dédie environ 15 hectares en extension pour ces usages. Néanmoins, dans un souci de hiérarchisation et de limitation des projets dans le temps, environ 6,5 hectares seulement seront ouverts à l'urbanisation.

Affirmer la place de l'offre en circuits courts existante et l'inscrire dans la stratégie commerciale globale du Pays d'Olmes

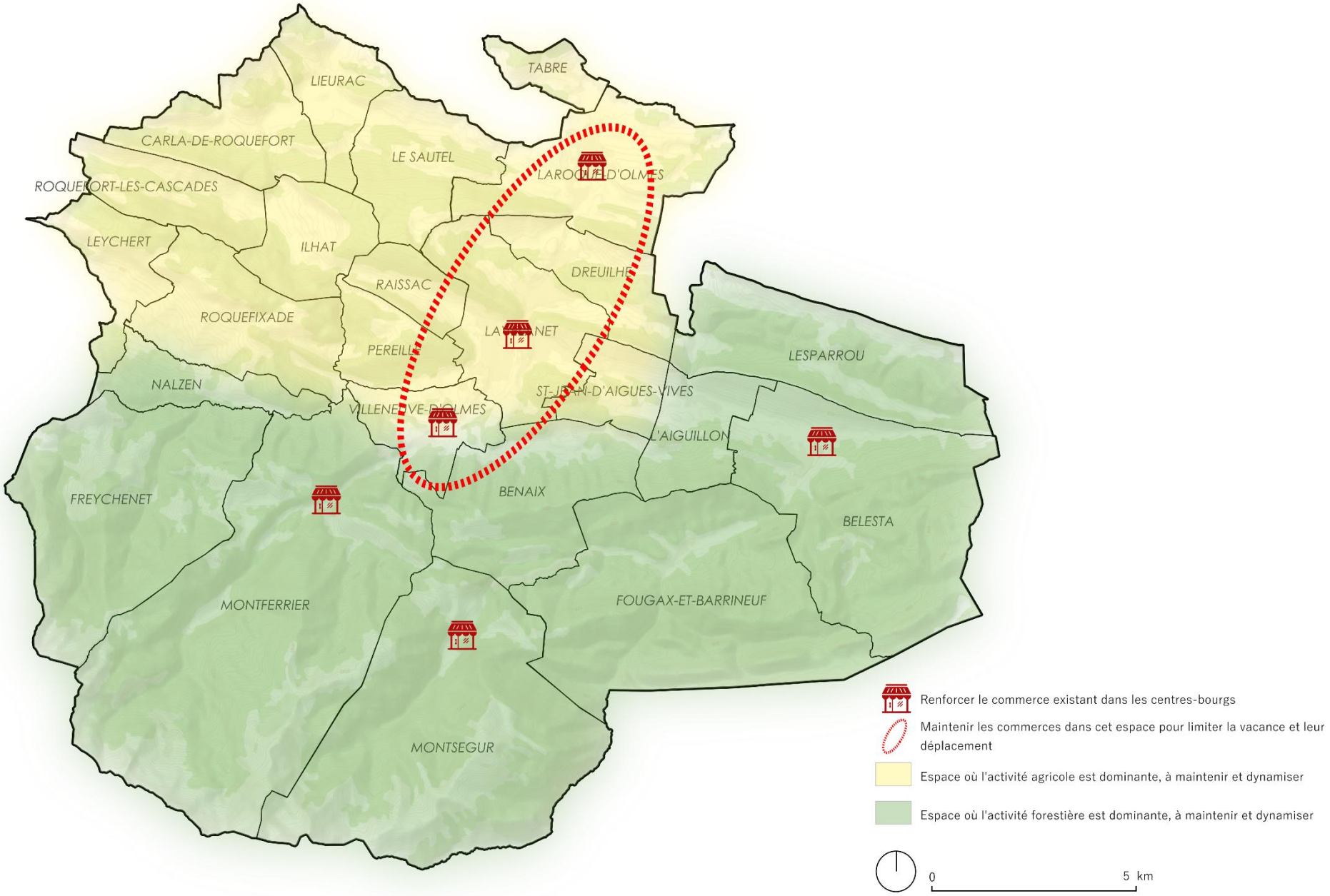
La place majeure des outils économiques valorisant les circuits courts du territoire sera confortée. Le développement de l'agriculture et du commerce peut être fait concomitamment avec la revente des productions issus de l'agriculture par le biais des **circuits courts, la création de petits commerces dédiés, le développement de point de vente à la ferme et des magasins de producteurs**. Ce type d'économie s'inscrit dans une volonté de production économique de proximité et de qualité, souhaitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Compléter l'offre commerciale dans un souci d'équilibre territorial

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes est particulièrement rural et le développement commercial se concentre sur certains espaces. **Des alternatives à l'absence de commerces peuvent être envisagées.** Les espaces publics peuvent dans cette optique être réaménagés comme support d'une offre commerciale de proximité ; à titre d'exemple l'installation de commerces ambulants ou l'implantation de marchés de plein vent peuvent concourir à l'atteinte de cet objectif.

CONTINUER LE DEPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE

Comme condition transversale à l'atteinte des objectifs mentionnés jusqu'ici, le développement de la fibre optique sur le territoire à travers le plan départemental est déterminant. L'attractivité et l'autonomie économique, commerciale et touristique du territoire en dépendent, notamment pour accueillir les activités escomptées.


TABRE
LIEURAC
CARLA-DE-ROQUEFORT
LE SAUTEL
ROQUEFORT-LES-CASCADES
LEYCHERT
ILHAT
RAISSAC
DREUILHE
ROQUEFIXADE
PEREILLE
NALZEN
ST-JEAN-D'AIGUES-VIVES
L'AIGUILLON
LESPARROU
FREYCHENET
BENAIX
BELESTA
MONTFERRIER
FOUGAX-ET-BARRINEUF
MONTSEGUR
Renforcer le commerce existant dans les centres-bourgs
Maintenir les commerces dans cet espace pour limiter la vacance et leur déplacement
Espace où l'activité agricole est dominante, à maintenir et dynamiser
Espace où l'activité forestière est dominante, à maintenir et dynamiser
0
5 km

Axe 3 : Penser un aménagement urbain innovant et ambitieux : priorité à la densification et au « recyclage » des zones urbanisées

Le territoire de la CCPO connait un regain de dynamisme ces dernières années, notamment par le biais de l'économie, du tourisme et la création d'emploi dans le secteur. L'accueil de population tend à être plus important ces dernières années et le PLUi s'inscrit dans cette dynamique. Néanmoins, la collectivité souhaite tenir compte des réalités urbaines du territoire et veut affirmer un projet limitant très fortement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en recyclant les zones urbanisées.

A ce titre, la communauté de communes s'est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » qui renforcera la centralité principale que représente Lavelanet et bénéficiera également à l'ensemble du territoire intercommunal. Cette nouvelle contractualisation vient compléter de nombreuses dynamiques déjà engagées (Contrat de Territoire, politique régionale bourgs centres Occitanie et aménagements urbains avec le Département de l'Ariège, partenariat avec l'EPF Occitanie). Un travail partenarial a aussi été mené durant la rédaction de la Convention Opération de Revitalisation du Centre-Bourg et Développement Territorial (ORCBDT) valant OPAH-RU.

ACCUEIL DE POPULATION : UN REGAIN DÉMOGRAPHIQUE CONSTATÉ SUR LE TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Pays d'Olmes connait un certain dynamisme démographique ces dernières années et voit son tissu économique se développer. Les projections proposées répondent dans ce sens à une volonté de conforter cette dynamique et de continuer à accueillir de la population pour valoriser les équipements et services existants.

Ainsi la CCPO a pour objectif d'accueillir environ **2100 nouveaux habitants d'ici 2040.** La taille des ménages diminuant sans cesse, une base de deux habitants par logement a été prise en compte. Cette projection démographique se traduit par un besoin de **1 050 nouveaux logements**. La CCPO considère que 40% de ce besoin peut être absorbé par la réhabilitation des logements vacants. Sachant que la CCPO compte environ 59 hectares en potentiels de densification, **l'extension urbaine prévue n'est que d'une vingtaine hectares à vocation d'habitat pour l'ensemble du territoire.** Pour rappel, **la CCPO avait consommé 114 hectares pour créer 667 logements entre 2006 et 2015** (source : données MAJIC). Avec ce nouveau projet politique, elle affiche donc un effort de réduction de consommation foncière considérable tout en prévoyant de dynamiser son territoire.

Consciente de la nécessité de préserver le territoire, des capacités résiduelles existantes (logements vacants et dents creuses) et de la nécessité de modérer la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, la collectivité souhaite **prioriser le développement de l'urbanisation dans les dents creuses identifiées**.

En plus des besoins d'espaces pour l'habitat, il est nécessaire de prendre en compte ceux qui sont nécessaires à la réalisation des équipements, des activités économiques et de loisirs.

Pour ses projets de développement maîtrisés et le comblement de son potentiel de densification, la CCPO souhaite allouer une surface totale d'une quarantaine d'hectares.

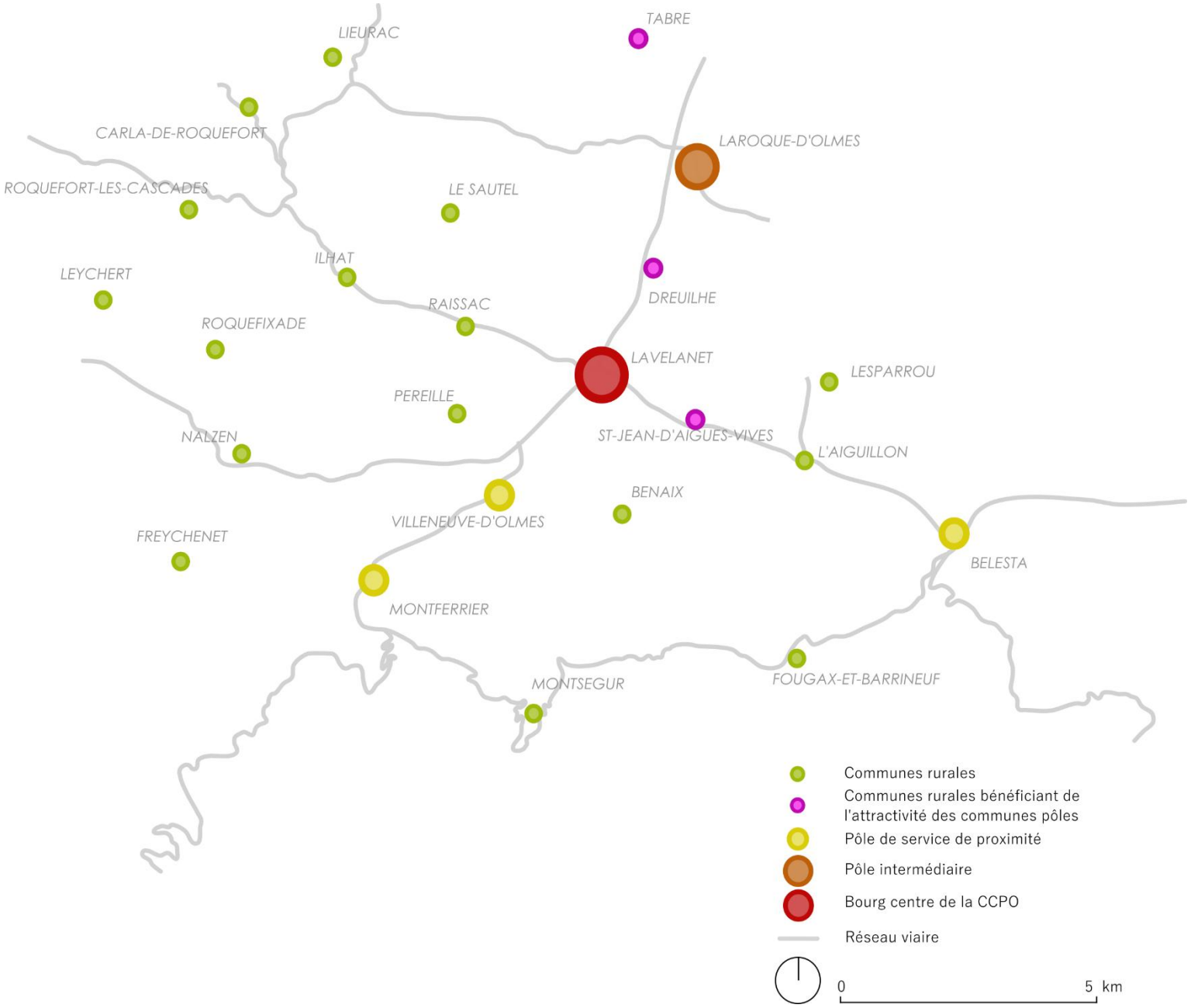
Au titre de la Loi Climat et Résilience, une réduction de la consommation d'espace doit également être réalisée par rapport à la période 2011 - 2021. Sur cette période, la CCPO a consommé 46,4 ha.

Comme susmentionné, la CCPO souhaite allouer une quarantaine d'hectares à ses projets d'ici 2040 en intégrant les espaces de potentiel de densification les plus conséquents dans la consommation.

Pour répondre aux objectifs de la Loi Climat et Résilience, la CCPO souhaite planifier une consommation effective d'une vingtaine d'hectares sur la période 2021-2031, soit la moitié de son projet global. Cette projection correspond à une réduction d'environ 48 % par rapport à la consommation effective constatée sur la période 2011-2021*.

Afin de hiérarchiser l'ensemble de ses projets de développement et d'échelonner l'accueil de la population dans le temps, la CCPO souhaite réaliser un phasage des différents projets de territoire selon 3 temporalités (2024-2028, 2028-2034, 2034-2040). Le phasage intègre notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Pour rappel, c'est au moment du bilan effectif de consommation, effectué lors du rapport triennal ou de l'évaluation du PLUi à 6 ans que le respect de l'objectif fixé pour la période décennale sera examiné et si besoin, ajusté.*


LIEURAC
TABRE
CARLA-DE-ROQUEFORT
LAROQUE-D'OLMES
ROQUEFORT-LES-CASCADES
LE SAUTEL
ILHAT
LEYCHERT
DREUILHE
RAISSAC
ROQUEFIXADE
LAVELANET
LESPARROU
PEREILLE
ST-JEAN-D'AIGUES-VIVES
NALZEN
L'AIGUILLON
BENAIX
VILLENEUVE-D'OLMES
FREYCHENET
BELESTA
MONTFERRIER
MONTSEGUR
FOUGAX-ET-BARRINEUF
Communes rurales
Communes rurales bénéficiant de l'attractivité des communes pôles
Pôle de service de proximité
Pôle intermédiaire
Bourg centre de la CCPO
Réseau viaire
0
5 km

LE NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DU PAYS D'OLMES

Densification, requalification et réinvestissement

Le potentiel densifiable* sera comblé et constituera le potentiel majoritaire de développement urbain du Pays d'Olmes. Sur l'ensemble du territoire intercommunal se sont près de 59 ha qui ont été identifiés. Cette stratégie de construction de logements vise à densifier les espaces urbanisés, à limiter le mitage des espaces agricoles et à conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

La constitution d'un territoire de qualité visant une préservation de l'espace entraine également la nécessité de **limiter la taille des parcelles**. Le projet de PLUi prévoit des parcelles disposant d'une surface moyenne de 1 000 m².

Les **espaces urbanisés vétustes du territoire et les logements vacants sont pris en compte dans le PLUi.** D'une part avec le réaménagement de l'espace public visant à valoriser les centres-bourgs et d'autre part avec la prise en compte du potentiel en matière de réinvestissement des logements vacants. Ce réinvestissement pourra être mis en place pour la création de logements ou l'amélioration des conditions de vie dans les centres-bourgs (démolition, création d'espaces verts, de poches de stationnement, etc.). Plusieurs projets sur le territoire visent à requalifier ces logements vacants, comme c'est notamment le cas sur la commune de Bélesta avec la démolition dans le centre-ville d'un îlot de logement vétuste qui sera aménagé en espace public végétalisé.

En complément du PLUi, **une étude sur les logements vacants** a permis de diagnostiquer et de quantifier au mieux ces logements sur le territoire et a mis en lumière la part importante de logements vacants inexploitables en raison de l'insalubrité du logement ou de leur inadaptation aux modes actuels d'habiter. Parmi les logements vacants, seul 49% sont réellement exploitables, les autres nécessitant d'importants travaux. Leur prise en compte comme potentiel en logements vacants ne peut donc être systématiquement effective dans la programmation du territoire en matière de création de logements.

Parallèlement au projet de PLUi, des démarches seront engagées sur la collectivité pour contribuer autrement à la diminution progressive de la vacance. C'est notamment le cas avec la mise en place de **l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Renouvellement Urbain (OPAH-RU).**

*Correspond aux dents creuses et aux mutations parcellaires

Une programmation en matière de logements adaptée pour la population

Afin de répondre aux réalités du territoire et notamment le vieillissement galopant de la population, les logements créés seront majoritairement des T2, T3 et T4 pour optimiser le parcours résidentiel. Les opérations d'aménagement seront conçues afin d'offrir une certaine mixité sociale et une diversité générationnelle certaine.

Un mode de construction durable et économe

L'urbanisation du territoire sera également pensée en prenant **en compte l'existence et la capacité des réseaux collectifs** et notamment la desserte en eau potable, la défense incendie et la présence du réseau d'électrification. Afin de limiter les coûts pour la collectivité et d'optimiser les réseaux existants, l'extension des réseaux collectifs sera autant que possible limitée.

INSCRIRE L'URBANISATION DU TERRITOIRE DANS LE 21EME SIECLE

Encourager l'écoconstruction

L'environnement naturel et paysager en Pays d'Olmes est de qualité et fortement répandu sur le territoire. Les constructions futures prendront en compte cet enjeu et pour cela **l'écoconstruction des bâtiments** sera encouragée à travers la production énergétique du territoire, en optimisant l'orientation des constructions et l'utilisation des matériaux écoresponsables.

Affirmer un caractère local d'un point de vue architectural et définir une cohérence d'ensemble dans le développement urbain

L'utilisation de matériaux traditionnels et caractéristiques du territoire sera encouragée, en lien avec l'architecture existante de l'intercommunalité. Les matériaux locaux seront privilégiés dans la conception des bâtiments et d'une manière générale les styles architecturaux totalement exogènes au Pays d'Olmes

seront évités. Le développement de l'habitat devra prendre en compte les réalités climatiques des communes afin de répondre au mieux au contexte local.

La volonté de **redynamisation des centres-bourgs** se traduit également par la mise en valeur et la mise en cohérence des constructions et l'esthétisme des bâtiments, notamment pour préserver le caractère des villages. **La revitalisation des centres-bourgs** passe également par le réaménagement des rues, l'entretien et l'embellissement des façades des habitations et l'élaboration de règles communes en matière d'urbanisation.

Par ailleurs, les formes urbaines proposées tiendront compte de la qualité paysagère et architecturale du Pays d'Olmes. Ces formes urbaines dans les nouvelles opérations seront réalisées en cohérence avec l'existant ; l'objectif étant de proposer des opérations qualitatives et donc attractives. Comme évoqué précédemment le bâti pourra être le support de sources de production d'énergies renouvelables.

Préserver le caractère rural du territoire

Le développement de l'urbanisation sera pensé afin d'être **adapté au contexte du territoire** (topographie, accès, végétation…), en lien avec l'existant et en préservant le caractère rural du Pays d'Olmes. La végétalisation des parcelles sera encouragée tout comme la limitation de l'imperméabilisation.

Le projet de développement du territoire prend en compte la promiscuité entre espaces urbanisés et espaces agricoles. La définition des zones urbaines sera faite en fonction de ces deux usages et des règles d'implantation des bâtiments seront définies. Le PLUi pourra s'appuyer sur la « charte de bon voisinage et de vivre ensemble » mise en place par la chambre d'agriculture de l'Ariège.

VERS UNE REAPPROPRIATION PROGRESSIVE DES FRICHES INDUSTRIELLES

Les **friches industrielles** constituent un enjeu clé pour le territoire et la collectivité souhaite engager des réflexions sur chaque espace dans le cadre du PLUi.

La collectivité a entrepris un travail sur mesure de requalification des friches identifiées comme prioritaires : les friches Mélina et Bernadou à Villeneuve d'Olmes, la friche SAB à Laroque d'Olmes et la friche La Sotap à Montferrier. D'autres projets de réhabilitation de friches sont à l'œuvre sur le territoire de la CCPO dont la requalification de la friche de Fontestorbes (anciennement une scierie) en vue de l'aménagement d'un espace de stationnement en lien avec le projet touristique de la fontaine intermittente de Fontestorbes.

Aussi une réflexion autour des friches industrielles est à l'œuvre sur l'ensemble du territoire afin de **déterminer le devenir de ces bâtiments**. A terme, ces bâtiments pourront faire l'objet de démolition ou de réinvestissement en fonction des projets envisagés. Le PLUi prévoira les conditions favorables à ces projets, soit en mettant en place des orientations d'aménagement et de programmation et une réglementation précise, soit en permettant une évolution ultérieure des bâtiments en fonction des projets développés.

Axe 4 : Proposer une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins des habitants et de la jeunesse

A travers son PLUi la collectivité entend retrouver une certaine autonomie, tant au niveau économique que dans l'offre qu'elle propose à ses administrés et notamment aux jeunes du territoire.

VALORISER ET AMENAGER LES ESPACES DE VIE DU QUOTIDIEN

L'attractivité du territoire passe par **la valorisation voire le réaménagement des espaces publics**. Lorsque les espaces publics sont pensés de manière qualitative et en lien avec les pratiques des habitants, ils sont davantage attractifs et donc fréquentés.

Certains espaces publics existants sur le territoire seront revalorisés voire réaménagés et dans l'optique d'améliorer le cadre de vie et d'encourager la création de lien social, des espaces publics pourront être créés. Ces espaces de vie et de rencontres peuvent se traduire par des espaces tels que des locaux associatifs, tiers-lieux, des jardins partagés, des parcs de jeux ou des aires de pique-nique... Par ailleurs et afin de répondre aux besoins des habitants et des commerçants, des espaces de stationnement seront créés dans les centres-bourgs et dans les espaces urbanisés.

La **végétalisation des espaces publics** est également un élément important dans la création de lieux de vie qualitatifs mais également pour maintenir le caractère rural du Pays d'Olmes. La végétalisation des espaces publics permettra de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de créer des espaces de respiration dans les secteurs plus densément urbanisés.

PREVOIR DES DEPLACEMENTS INTRACOMMUNAUTAIRES SECURISES ET DE QUALITE

Développer les mobilités douces sur le territoire et sécuriser le réseau routier

La **réalisation d'aménagements pour faciliter la pratique des mobilités douces** est une alternative à la voiture particulière, notamment le long de la conurbation urbaine entre Laroques d'Olmes et Montferrier. La création de cheminements piétons et de pistes cyclables continus et sécurisés peut véritablement permettre d'irriguer ces pôles structurants du Pays d'Olmes. De nouvelles connexions douces avec la **voie verte existante entre Mirepoix et Lavelanet** favoriseraient le développement de ce type de mobilité.

Par ailleurs, des linéaires pour cheminements doux seront créés pour donner du lien entre les nouveaux projets et dans les zones d'ores-et-déjà urbanisées. Le secteur privilégié pour l'implantation de l'hôpital et de la gendarmerie fera dans ce sens l'objet d'un réaménagement global en matière de déplacements.

D'une manière générale, le maillage routier du territoire sera par endroit requalifié afin **d'aménager et de sécuriser les mobilités**. A ce titre certaines entrées de villes seront également requalifiées.

Promouvoir les alternatives à la voiture particulière

Des aménagements seront prévus en lien avec l'aménagement des espaces publics pour **faciliter la pratique des transports en commun ou des alternatives à la voiture particulière** (espaces de covoiturage, accès facilité aux transports en commun, halte du « Rézo pouce », navettes intercommunales, navettes touristiques, etc.).

Poursuivre l'installation de bornes de rechargement électrique sur le territoire

Le territoire intercommunal est maillé par un réseau **de bornes électriques**. Afin de compléter l'offre existante, d'autres bornes pourront être installées sur l'ensemble du Pays d'Olmes, y compris pour les vélos.

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

L'installation du nouvel hôpital, un véritable projet urbain au cœur du Pays d'Olmes

Afin de répondre aux besoins en matière de santé, **l'hôpital est conforté et sera relocalisé sur un espace plus accessible**. Cet équipement structurant va modifier le fonctionnement du Pays d'Olmes et les pratiques des habitants. Cet équipement de santé va s'insérer dans un nouvel espace créé ex-nihilo entre Villeneuve d'Olmes et Lavelanet, à proximité de la future gendarmerie et entrainera inévitablement des mutations de cet espace en matière de mobilité, de paysages et de fonctionnement. Le PLUi dressera les bonnes conditions de mise en œuvre de ce projet urbain.

Permettre à la population de s'épanouir sur le territoire

En parallèle de l'équipement structurant cité ci-dessus, **d'autres services à la personne seront créés sur le territoire** afin de répondre au besoin de l'ensemble de la population (des plus jeunes au plus âgés). En effet, l'implantation de structure d'accueil pour les personnes âgées, le développement d'un centre de santé, du pôle petite enfance etc. répondront aux besoins de la population existante et renforceront l'attractivité du territoire. Par ailleurs, pour une meilleure visibilité des services sociaux, le pôle petite enfance sera installé à proximité de l'espace jeunesse.

Plus spécifiquement, environ 1,3 hectare seront envisagés pour l'ensemble des projets d'extension dédiés à l'offre en services et en équipements.

Développer des équipements sportifs structurants et notamment la piscine

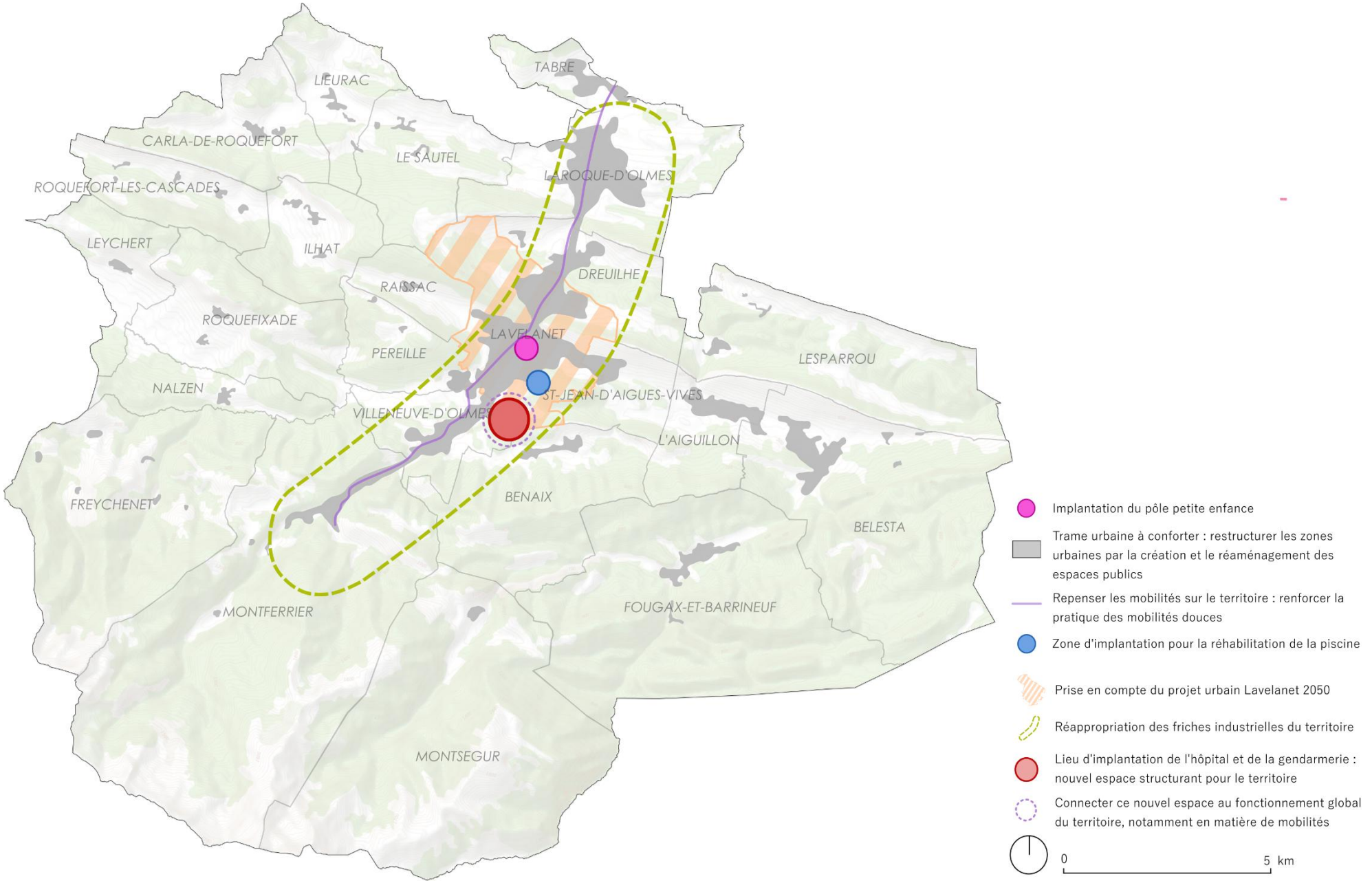
L'aménagement d'équipements sportifs viendra également structurer le territoire, renforcer son attractivité et répondre aux besoins des habitants. La réhabilitation de la piscine actuelle de Lavelanet en piscine intercommunale, ainsi que d'un terrain de sport viendront renforcer l'offre d'équipements sportifs existants sur le territoire.

Valoriser le tissu culturel du Pays d'Olmes

L'attractivité des lieux culturels est également un enjeu pour le territoire et le PLUi prévoit la mise en avant de ces espaces déterminant pour le quotidien des habitants ou pour la notoriété du territoire (cinéma, les musées, espaces remarquables, etc.).

DEFINIR LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET LAVELANET 2050

La commune de Lavelanet développe un projet de réaménagement global **« Lavelanet 2050 »**. Le projet vise la revalorisation du cœur de bourg de Lavelanet à travers plusieurs axes ; le PLUi permettra de créer les bonnes conditions de mise en œuvre de ce projet à travers des dispositions réglementaires adaptées ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation l'encadrant.


TABRE
LIEURAC
CARLA-DE-ROQUEFORT
LE SAUTEL
LAROQUE-D'OLMES
ROQUEFORT-LES-CASCADES
LEYCHERT
ILHAT
DREUILHE
RAISSAC
ROQUEFIXADE
LAVELANET
PEREILLE
LESPARROU
NALZEN
ST-JEAN-D'AIGUES-VIVES
VILLENEUVE-D'OLMES
L'AIGUILLON
FREYCHENET
BENAIX
BELESTA
MONTFERRIER
FOUGAX-ET-BARRINEUF
MONTSEGUR
Implantation du pôle petite enfance
Trame urbaine à conforter : restructurer les zones urbaines par la création et le réaménagement des espaces publics
Repenser les mobilités sur le territoire : renforcer la pratique des mobilités douces
Zone d'implantation pour la réhabilitation de la piscine
Prise en compte du projet urbain Lavelanet 2050
Réappropriation des friches industrielles du territoire
Lieu d'implantation de l'hôpital et de la gendarmerie : nouvel espace structurant pour le territoire
Connecter ce nouvel espace au fonctionnement global du territoire, notamment en matière de mobilités
0
5 km

Axe 5 : Préserver et valoriser l'environnement et les paysages : marqueurs de l'identité du territoire

La position géographique de l'intercommunalité avec ses spécificités géologiques, paysagères et environnementales sont des éléments singuliers à préserver. L'identité du territoire se forge également sur cette richesse environnementale et sur le caractère rural et préservé du Pays d'Olmes.

PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU PAYS D'OLMES

Préserver les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux aquatiques

Les espaces naturels sont particulièrement préservés en Pays d'Olmes. Cette préservation doit être confortée, notamment à travers le maintien voire le renforcement de **la trame verte et bleue**. En effet, comme souligné dans le diagnostic, **les cours d'eau** sont particulièrement nombreux et maillent le territoire. De manière générale, l'ensemble des milieux aquatiques qui composent l'intercommunalité seront préservés par le PLUi.

Préserver les continuités écologiques du territoire

Les **continuités écologiques majeures** du territoire seront également préservées avec la prise en compte dans le document d'urbanisme des linéaires de haies, les bocages et les ripisylves qui seront maintenus. Ces éléments participent au maintien de certaines espèces (faunes et flores) et participent à la richesse environnementale du territoire.

Préserver les espaces naturels boisés

Les **espaces naturels boisés** sont particulièrement développés et seront préservés. Une distinction sera faite entre les espaces boisés participant à la trame paysagère et environnementale du Pays d'Olmes et ceux ayant davantage une fonction économique pour le territoire, notamment en lien avec l'activité forestière.

Tenir compte des espaces naturels remarquables du Pays d'Olmes

Certains espaces naturels remarquables sont référencés dans des directives ou orientations supra communautaires comme **les espaces Natura 2000** ou encore **la Réserve Naturelle Régionale du Saint Barthélémy**. Ces espaces qui contribuent fortement à la richesse environnementale du Pays d'Olmes feront l'objet d'une valorisation particulière dans le cadre du PLUi.

AFFIRMER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Encourager le développement des énergies renouvelables

Le **développement des énergies renouvelables** sera encouragé notamment celles ayant un faible impact sur le grand paysage. Cette volonté s'applique aux projets d'installation sur les constructions particulières ou dans le cadre de projet d'envergure. Les projets de production d'énergies renouvelables seront adaptés au territoire, à ses enjeux et tiendront compte des ressources durables locales comme la présence d'un réseau hydrographique dense. Les sites propices à l'installation d'énergies renouvelables de type parcs de panneaux photovoltaïques seront fléchés dans le règlement graphique afin de faciliter leur développement.

Un projet végétal adapté au territoire

En lien avec la qualité environnementale du territoire, une **palette végétale de plantation d'essences locales et à pousse lente** sera définie afin de limiter la production de déchets verts. Cette orientation vise également la préservation des continuités écologiques sur le territoire avec des espèces végétales locales et adaptées aux milieux et espèces endogènes.

Tenir compte du caractère montagneux du Pays d'Olmes

Le PLUi affirme le caractère montagneux du Pays d'Olmes et prend en compte le classement en zone de montagne des communes qui le composent. Une urbanisation articulée autour de l'existant et la prise en compte de la topographie dans les projets concrétiseront cette volonté.

Prendre en compte les aléas naturels du Pays d'Olmes

Quels qu'ils soient, les projets de développement devront prendre en compte les aléas naturels avérés sur le territoire et notamment les plus prégnants comme les aléas inondation et mouvements de terrain.

VALORISER LES MARQUEURS DU PAYSAGE SINGULIER DU TERRITOIRE

Aménager les abords des cours d'eau

Le passé industriel du Pays d'Olmes a entraîné une appropriation des cours d'eau par les différentes activités. Avec la fin de l'ère industrielle et la revalorisation du territoire, la collectivité souhaite donner une autre place au réseau hydrographique, notamment lorsqu'il traverse les espaces urbanisés. Aussi, **des aménagements aux abords des cours d'eau** seront réalisés afin de faciliter l'accès et donner une nouvelle vocation à ces espaces, notamment en lien avec le développement touristique et de loisirs du territoire.

Encourager l'intégration des constructions dans le paysage

La qualité du paysage sur le territoire intercommunal est un enjeu fort à prendre en compte. L'implantation des nouvelles constructions devra ainsi tenir compte de la topographie du Pays d'Olmes et un travail de végétalisation aux abords des espaces construits sera réalisé. La silhouette des bourgs sera valorisée et certaines entrées de villes devront être requalifiées, y compris en termes d'affichage commercial. Les zones d'activités du territoire feront également l'objet d'un traitement paysager particulier afin de faciliter leur insertion et dans le but d'accroître leur attractivité.

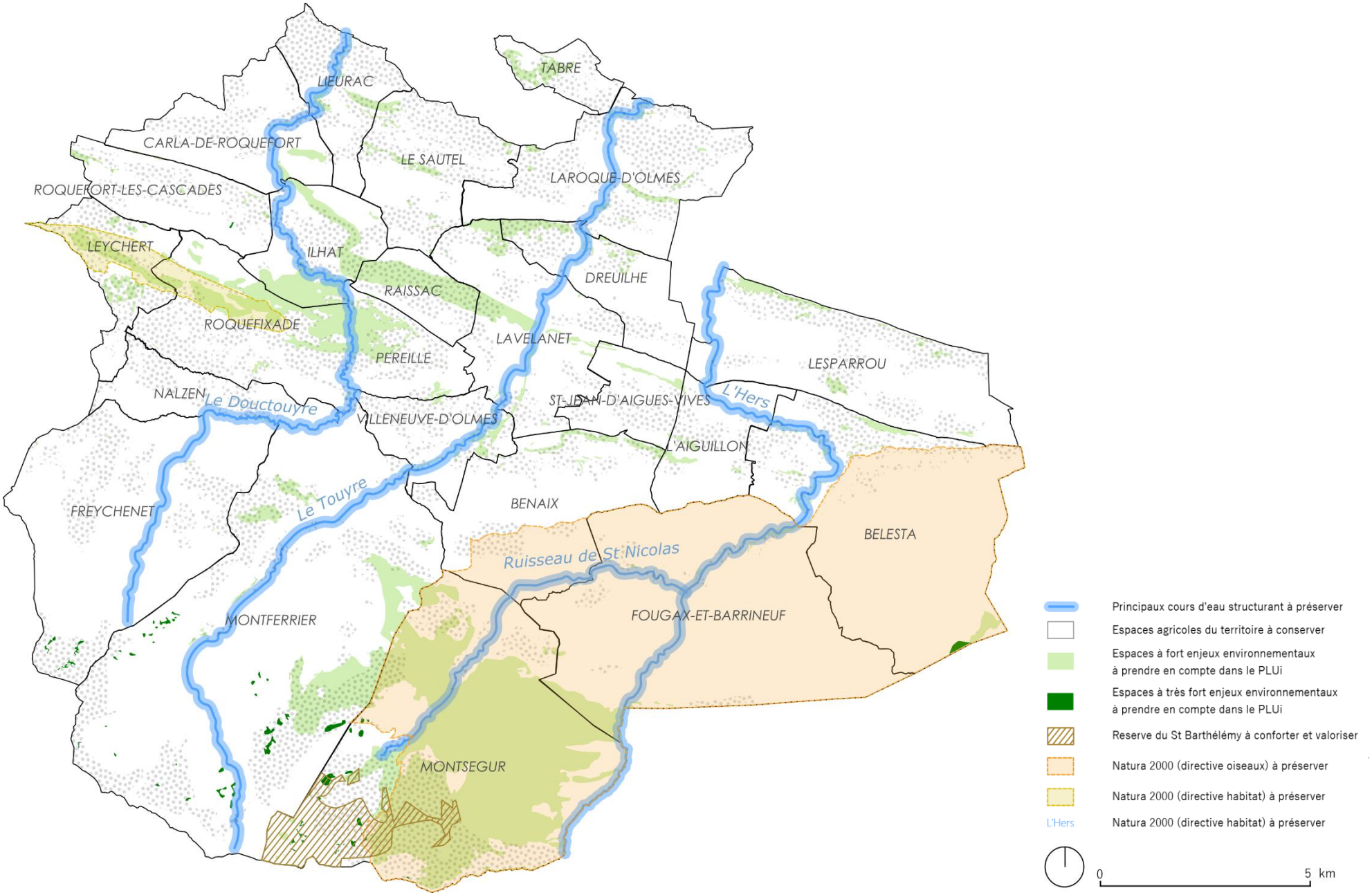
Valoriser l'agriculture comme marqueur paysager du territoire

Le diagnostic paysager révèle la place importante de **l'activité agricole dans le paysage du Pays d'Olmes**. Aussi, le maintien de l'activité agricole sera encouragé dans le cadre du PLUi afin de limiter l'enfrichement provoqué par la disparition des espaces cultivés ayant pour conséquence la fermeture des paysages et une diminution du capital écologique de certains espaces. Le mitage des espaces agricoles par l'urbanisation sera également évité.

Enfin, les **bocages** présents sur le territoire devront être préservés afin de conforter la qualité paysagère du territoire mais aussi les continuités écologiques qu'elles forment.

Entretenir et aménager des sentiers de randonnées et des belvédères

Dans le cadre du **Plan Territorial de Randonnées**, plusieurs points d'intérêts paysagers et patrimoniaux seront valorisés. Ce réseau de chemins de randonnées permettra de découvrir le territoire aux visiteurs mais aussi à ses habitants


LIEURAC
TABRE
CARLA-DE-ROQUEFORT
LE SAUTEL
LAROQUE-D'OLMES
ROQUEFORT-LES-CASCADES
LEYCHERT
ILHAT
DREUILHE
RAISSAC
ROQUEFIXADE
LAVELANET
PEREILLE
LESPARROU
NALZEN
Le Douctouyre
ST-JEAN-D'AIGUES-VIVES
L'Hers
VILLENEUVE-D'OLMES
L'AIGUILLON
FREYCHENET
Le Touyre
BENAIX
BELESTA
Ruisseau de St Nicolas
MONTFERRIER
FOUGAX-ET-BARRINEUF
MONTSEGUR
Principaux cours d'eau structurant à préserver
Espaces agricoles du territoire à conserver
Espaces à fort enjeux environnementaux à prendre en compte dans le PLUi
Espaces à très fort enjeux environnementaux à prendre en compte dans le PLUi
Reserve du St Barthélémy à conforter et valoriser
Natura 2000 (directive oiseaux) à préserver
Natura 2000 (directive habitat) à préserver
L'Hers
Natura 2000 (directive habitat) à préserver
0
5 km