

**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

**Service Départemental d'Instruction
des Autorisations d'Urbanisme**

Dossier suivi par Marie MARQUES
mmarques@ariege.fr
05 61 67 75 50

ANNEXE TECHNIQUE

REMARQUES ET OBSERVATIONS DU SDIAU SUR

LE PLUI DE LA CCPO ARRETE POUR LA DEUXIÈME FOIS

Règlement écrit

Page 6 : Lexique : l'intérêt d'un lexique est de préciser des définitions nationales pour votre projet de PLUI.

- Construction existante : Le « ou » est à remplacer par un « et » : une construction avec uniquement la majorité des fondations est une ruine. Il pourrait être précisé le % de toiture et le % de façades extérieures minimum pour être considéré comme une construction existante.
- Hauteur : les règles sont trop complexes, elles mériteraient d'être simplifiées. Il ne s'agit pas uniquement d'une définition, le paragraphe contient également des règles. La partie règle est à déplacer dans les dispositions générales. Dans le cas d'une implantation à 3 ou 5 m de la voie, faut-il prendre le niveau de la rue ou de la façade donnant sur la rue ?
 - o Il est écrit que la construction ne peut pas présenter plus de 3m de différence entre le niveau de la rue et l'arrière de la construction. Cela risque de poser problème pour les terrains très pentus.
- Place de stationnement : il s'agit d'une règle à déplacer dans les dispositions générales
- Réhabilitation : les extensions ne sont pas autorisées en cas de réhabilitation ?

Page 15 :

- DC3 - L.111-6 : Est-ce qu'il y a des terrains en zone U ou AU qui sont impactés par ce recul ? Si oui, a-t-il été prévu une étude amendement Dupont, ou ce recul a été intégré aux OAP ?
- DC4 - Seuil de densité : La dernière phrase devrait préciser que s'il y a une OAP qui définit une densité différente, c'est celle de l'OAP qui s'applique. Il faut supprimer le zonage spécifique sur le règlement graphique qui n'est plus utile avec cette règle générale sur toutes les zones U et AU.
- DC5 – Insertion : Cette règle est inapplicable. En appliquant cette règle, on pourrait refuser quasiment toute nouvelle construction. Cette règle fragilise donc tout nouveau permis qui serait obtenu. Il faudrait la supprimer et prévoir dans les OAP des cônes où les constructions seraient par exemple sur les X premiers mètres interdites puis limitées à X m de hauteur.

Page 16 :

- Hauteur : Il faut préciser le cas des combles.
- Implantation : Il pourrait être précisé que la dérogation ne s'applique que pour les constructions principales avoisinantes (et pas les annexes).
- Façade des constructions : Il pourrait être ajouté que l'utilisation du bois en façade est autorisée, sous éventuellement des conditions. En effet, un ajout de bardage bois ne sera jamais cohérent avec des façades crépies et le PLU ne peut pas interdire complètement l'usage du bois. Les blocs clim peuvent être installés en toiture, il faut donc ajouter « et les toitures donnant sur l'espace public ».
- Toiture des constructions : Qu'est ce qu'un vélux aux dimensions cohérentes avec les baies des façades ? S'il y a de grandes baies verticales, il faut des vélux aux mêmes dimensions verticales (ce qui n'existe peut-être pas dans le commerce) ? Imposer l'alignement est suffisant. Pour les toitures terrasses, la règle des 30% doit être ajoutée pour les constructions neuves (et pas uniquement en cas d'extension). Le cas des toitures végétalisées doit être précisé (possible sur la totalité de la construction ?).
- Coloris des toitures : Ce paragraphe devrait être regroupé avec « toiture des constructions », d'autant qu'il ne traite pas que des couleurs. Il est dommage d'interdire uniquement le noir si ce n'est pas de l'ardoise. Est-ce qu'une maison neuve avec une toiture en bac-acier rouge s'intègre harmonieusement avec des toitures en tuile canal ? C'est au règlement du PLU de le préciser. Il pourrait être imposé la tuile de terre cuite courbe ou l'ardoise selon les toitures des constructions avoisinantes. Et préciser que les toitures en bac-acier, polytuile, ... (à préciser), ne sont pas des imitations satisfaisantes pour les toitures des bâtiments à destination d'habitation, que leur usage est par exemple autorisé uniquement sur les annexes de moins de x m² et pour les bâtiments d'activité (ou pas d'exception pour les bâtiments d'activité en zone UA ou UB).
- Coloris façade : ce paragraphe devrait également être regroupé avec « Façade des constructions ».

Page 24 :

- Clôtures :
 - o Il est écrit que la transparence hydraulique à 80% en zone inondable, n'est imposée qu'en cas d'impossibilité technique. La disposition est à revoir.
 - o L.151-18 : cet article ne parle pas des clôtures. Il faudrait préciser ce qui est possible ou pas sur ces clôtures repérées (création d'un accès, implantation des constructions en limite séparative...)
 - o Les dispositifs à claire-voie pourraient être précisés : qu'en est-il des clôtures où les jours ne sont visibles que de biais ?
 - o Il est écrit que les murets sont limités à 0.5m pour une hauteur de clôture maximale de 1.50m, or cela vient en contradiction avec le règlement des zones.

Pages 25 :

- Eaux pluviales : pourquoi imposer le rejet du trop plein dans le réseau collectif lorsque l'infiltration est possible ?
- Eaux usées : la mise en place d'un by-pass peut être demandé.

Page 26 : le R.111-5 n'est pas applicable en PLU, mais le PLU peut reprendre ses termes. Le paragraphe sur le R.111-5 est répété 2 fois et le paragraphe sur les PC39 et PC40 n'a rien à faire dans cet article.

Page 28 :

- DC 13 : Il faut traiter le cas des panneaux sur façade ou sur clôture (nous avons déjà eu des demandes) : sont-ils autorisés ?
- DC 14 : Ce paragraphe vise-t-il les photovoltaïques au sol compatibles avec l'activité agricole ? Des panneaux au sol de 15 m de haut ? Leur installation est réglementée par la loi APER.

- DC15 : il s'agit des élevages ICPE uniquement. Une activité artisanale en pleine ville peut être ICPE. Ces élevages ICPE ont-ils été repérés sur le règlement graphique ? Ces élevages avec leur périmètre d'éloignement peuvent-ils être ajoutés sur le règlement graphique ?

Page 29 :

- Architecture bioclimatique : Exposition d'une des façades principales au sud/sud-ouest. L'Est est préférable à l'ouest. Et il faut donner plus de latitude : du sud à l'est. Car les constructions doivent aussi être parallèles ou perpendiculaire aux voies.
- Il pourrait être ajoutée une disposition pour les isolations extérieures d'autant que les reculs et les retraits se font par rapport au nu de la façade. En effet, en cas de construction ne respectant pas le PLU, la règle des 30 cm du code de l'urbanisme n'est souvent pas suffisante.
- Le cas des récupérateurs d'eaux pluviales est déjà traité plus haut : il faut juste renvoyer à ce paragraphe sans écrire de nouvelles règles
- La couleur des façades est déjà traitée plus haut : il faut juste renvoyer à ce paragraphe sans écrire de nouvelles règles

Page 30 :

- La bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau doit figurer sur le règlement graphique, afin que l'information remonte sur les parcelles concernées.
- Un changement de destination peut-il être associé à une demande d'extension si la destination finale est du logement ?
- Tous les bâtiments repérés sont-ils clos et couverts ? Ce doit être le cas, à moins de prévoir explicitement une combinaison avec le L.111-15 ou le L.111-23.

Page 34 : Une antenne relai est-elle incompatible avec la proximité de l'habitat ? Si oui, une distance minimale pourrait être inscrite dans les zones UA et UB (et UC ?).

Page 35 :

- Hauteur :
 - o Il peut être supprimé « sauf en cas de réhabilitation ou de rénovation... » sinon, il ne sera pas possible de rénover un bâtiment existant en RDC sans être obligé de lui ajouter un étage. Et il est inutile de préciser en cas de rénovation la hauteur peut être conservée.
 - o Parcelles contiguës : à gauche du schéma il devrait il y avoir une croix (il y a 2 niveaux d'écart).
 - o Le fait que les éléments techniques ne comptent pas devrait être uniquement dans les dispositions générales (idem UB et les autres zones)
- Surface : il y a une redite avec les dispositions générales : à supprimer (paragraphe inutile aussi en UB page 41)

Page 36 :

- La règle sur les extensions devrait être supprimée. Elle devrait seulement dire que si la construction initiale ne respecte pas le PLU, il est possible de faire une extension avec le même retrait (idem pour UB à la page 41, idem AU).
- Pourquoi l'implantation d'une annexe de plus de 3.5m est interdit en limite séparative alors que la maison peut se mettre en limite ? (Idem pour UB à la page 41, idem zone AU).

Page 37 :

- Clôture en limite séparative : Il faut faire des renvois à la ligne pour clarifier les possibilités de clôture (idem zone UB page 42)
- Toiture : il ne sera pas possible de coller une image dans les arrêtés de permis ! Il faut nommer les toitures interdites. (idem zone UB page 42)
- Annexe en cohérence avec le bâti principal (même couleur et matériaux) : il faut préciser si les abris de jardin en bois (de moins de x m² ?) sont autorisés ou pas. (Idem zone UB page 42 et les autres dont N et A)

Page 38 :

- Stationnement habitat : pourquoi lister des communes et ne pas demander partout 1 place sauf impossibilité foncière ?
- Stationnement activité : pourquoi ne pas laisser la même dérogation que pour l'habitat. Cette règle risque de bloquer des créations de commerce !
- Réseaux secs : c'est à mettre dans les dispositions générales (idem zone UB page 43 et les autres zones).

Page 39 : « La zone UBm concerne des parcelles d'ores et déjà urbanisées », et pas les autres secteurs ?

Page 43 : Stationnement : Le PLU ne peut pas créer des cas de consultation de l'ABF

Page 45 : La condition pour l'artisanat et les activités de service (300m² de surface de vente minimum) risque de bloquer certains projets. Si cela n'est pas votre souhait, il faudrait le remplacer par : 300 m² de surface de plancher.

Page 46 : le schéma ne traite pas des baies voisines. Complexifier les règles d'implantation en zone UC et UE pour préserver des baies n'est pas utile.

Page 47 : il faut prévoir la possibilité de mettre des ombrières photovoltaïques sur parking et pas uniquement des arbres (idem UF page 54, UX page 61).

Page 48 : Logement : il devrait être écrit « pour du gardiennage uniquement » et pas « pour du gardiennage notamment ». Les logements en zone d'activités sont difficiles à gérer lorsqu'ils sont revendus séparément. Ou bien, il peut être imposé « gardiennage ou surveillance » (les deux termes sont dans le lexique) et imposer à ce que les logements soient dans le même volume que le bâtiment d'activité afin d'éviter ces ventes séparées.

Page 49 : Complexifier les règles d'implantation en zone UC et UE pour préserver des baies n'est pas utile.

Page 53 : Les deux paragraphes commençant pas une puce en forme de point se contredisent. Pourquoi interdire un logement à proximité d'un commerce de détail ?

Page 54 : même remarque pour les annexes pour l'habitat qu'en zones UA et UB.

Page 56 : il n'est pas possible de créer de nouveau logement

Page 63 : la destination « commerce et activité de service » n'existe pas.

Page 64 : que veut dire « intégrant le secteur UB1, UB2 et Ubm » ?

Page 68 : il est écrit « zone urbaine » dans le titre. Si c'est le même règlement que la zone UC, les règlements peuvent être fusionnés. Idem avec la zone AU et UB, UE et AUE, UL et AUL, UX et AUX.

Page 85 :

- Les constructions agricoles doivent être soumises à la condition d'être nécessaires à une exploitation agricole consistante et pérenne. Et cela devrait être au moins aussi restrictif qu'en zone A.
- Idem pour les exploitations forestières dont les conditions ont été oubliées.

Page 86 : **les schémas ne sont pas applicables !** Il faut créer un zonage de protection des crêtes. (Idem page 101).

Page 99 : **Il est illégal de prévoir la construction de gîtes sur le site d'exploitation !** Une disposition illégale n'est pas applicable. Il pourrait être supprimé « ou en développement » le seul fait d'être en développement n'est pas suffisant.

Page 107 : Toute la 4^{ème} puce est à supprimer. Pourquoi limiter les constructions agricoles à 20m² pour ensuite autoriser toutes constructions agricoles comme en zone A ?

*Sur la thématique de la défense extérieure contre l'incendie.

Il était intéressant de prévoir des emplacements réservés pour l'installation des bâches nécessaires.

