

ARIEGE
RABAT LES TROIS SEIGNEURS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes
TEP

05.61.99.82.08
06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

ÉLABORATION

Arrêté le:

Approuvé le:

Exécutoire le:

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Densification

OAP Forges d'Enfalits et OAP Continuités écologiques

3

EXTRAITS DES ARTICLES L. 151-6 ET L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

La nature et la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

La réalisation d'OAP est un des préalables obligatoire à l'ouverture des zones à urbaniser.

Les OAP peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (*cf. page suivante*).

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une OAP devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

Les orientations générales applicables

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en interdisant la constitution de murs de clôture et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les accès et espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (règlementation énergétique 2020).

Aménagement paysager

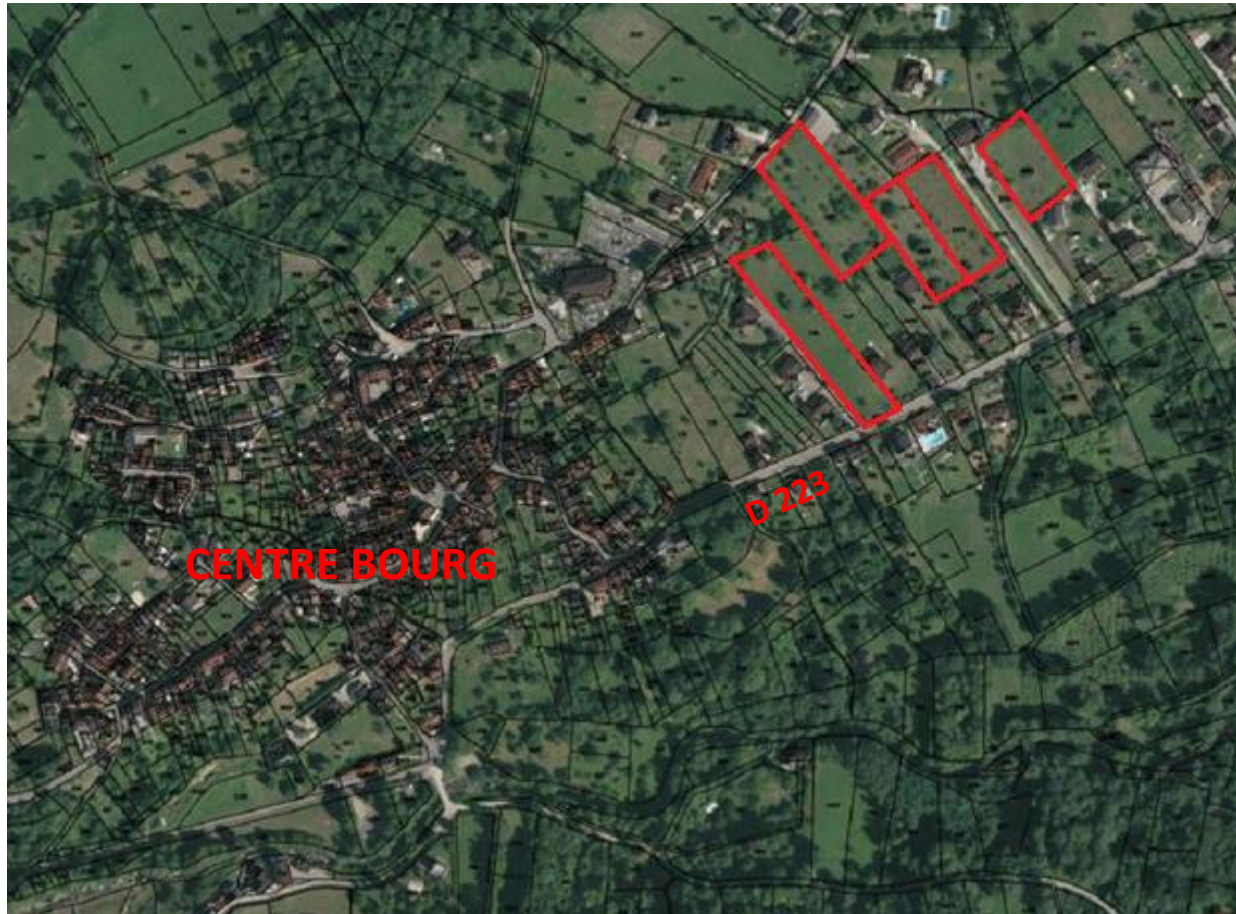
L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :

- L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante, Un maximum d'espace doit être laissé en état naturel (prairie et boisements);
- Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées, les haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les espaces libres seront conçus pour être facilement entretenus et bien se maintenir dans le temps,
- Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées, le cas échéant.

OAP Densification

Plan de situation

L'OAP densification concerne les parcelles de 2000m² et plus.
Vocation : développement de l'habitat selon une densité de 10 logements à l'hectare
Ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLU




OAP Densification

Principes d'aménagement

L'urbanisation de chaque secteur pourra se faire en une ou plusieurs étapes (Permis d'Aménager ou au fur et à mesure des divisions parcellaires).

Morphologie urbaine

 Densité : 10 logements à l'hectare

- Secteur 1: 3197m² - 3 logements minimum
- Secteur 2: 3600m² - 4 logements minimum
- Secteur 3: 2000m² - 2 logements minimum
- Secteur 4: 2300m² - 2 logements minimum
- Secteur 5: 2021m² - 2 logements minimum

Les principes de desserte



Un seul et unique accès pour chacun des secteurs d'OAP

- Secteur 1: par RD223
- Secteur 2: par Ch. de la Crouzette
- Secteur 3: par la parcelle A2685 (même unité foncière)
- Secteur 4: par la parcelle A2690 (même unité foncière)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



En cas de création de haies : les haies seront de type champêtre (voir prescriptions et essences à privilégier dans le règlement écrit), les haies monovariétales sont interdites



Arbres existants à conserver sauf impossibilité technique dument justifiée.



L'OAP pourra être adaptée pour permettre le cas échéant des projets différents (hébergement touristique, activités artisanales...)

OAP Forges d'Enfalits

Plan de situation



OAP Forges d'Enfalits

Surface du secteur : 1,3 ha incluse dans la zone AUt (*voir aussi règlement PLU*)
Vocation : développement de l'activité touristique existante
Ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLU



OAP Forges d'Enfalits


Ambiances




OAP Forges d'Enfalits


Principes d'aménagement

La composition


 Secteur à vocation touristique:
Hébergements légers: cabanes dans les arbres ou au sol, yourtes, tiny houses...


 Secteur aire de camping-cars: parcelle A 3668
10 Emplacements maximum. Aire éco-aménagée et végétalisée.

La desserte

 Accès : 1 accès commun à l'ensemble du site ou 1 accès pour l'aire de camping-cars et 1 accès au site d'hébergement touristique.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

 Protection de la végétation existante :
Grands et vieux arbres à préserver en priorité

 Protection des vestiges (ruines) des forges d'Enfalits
Maintien de surfaces de prairie



OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

Article L151-6-2 Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Rabat les trois Seigneurs est particulièrement riche d'un point de vue écologique. L'immense majorité du territoire est protégé en tant que réservoir de biodiversité et les corridors écologiques de plaine identifiés par le SCOT et le SRCE sont également protégés par un classement en zone Atvb pour les zones agricole ou Ntvb pour les massifs forestiers.

Les zones Atvb et Ntvb couvrent respectivement 2023,9 ha et 613,4 ha soit 74,8% et 22,7% du territoire communal pour un total de 97,5% du territoire protégés au titre de l'environnement. Le réseau hydrographique et ses ripisylves ainsi que les corridors fonctionnels, boisés et agricoles, identifiés à l'est du territoire sont intégrés dans cette protection.

Les linéaires de boisements isolés dans l'espace agricole situés essentiellement à l'est du territoire et les zones humides sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans la plaine, au nord-est du territoire communal, le PLU protège le dernier réseau de haie relictuel au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour les boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, y compris ceux identifiés au titre de la Nature en ville, le règlement prescrit qu'ils soient conservés, entretenus et régénérés, voire compensés le cas échéant (sauf raison de sécurité).

Pour les « zones humides identifiées à préserver » repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide sont interdits par le règlement du PLU.

OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des zones tampons inscrites autour du réseau hydrographique préservent les cours d'eau et leurs espaces associés : ripisylve et zones humides (10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère).

Au cœur du bourg de Rabat, le PLU protège des jardins au titre de la « Nature en ville » (article L.151.23 du Code de l'urbanisme) afin de maintenir les îlots de fraîcheur et de biodiversité dans le tissu urbain très dense du village.

Les nombreux aménagements liés à l'eau, fontaine, lavoirs... sont également protégés au titre du patrimoine emblématique du bourg de Rabat (article L. 151.19 du CU) mais aussi pour leur rôle environnemental lorsqu'ils sont encore fonctionnels.

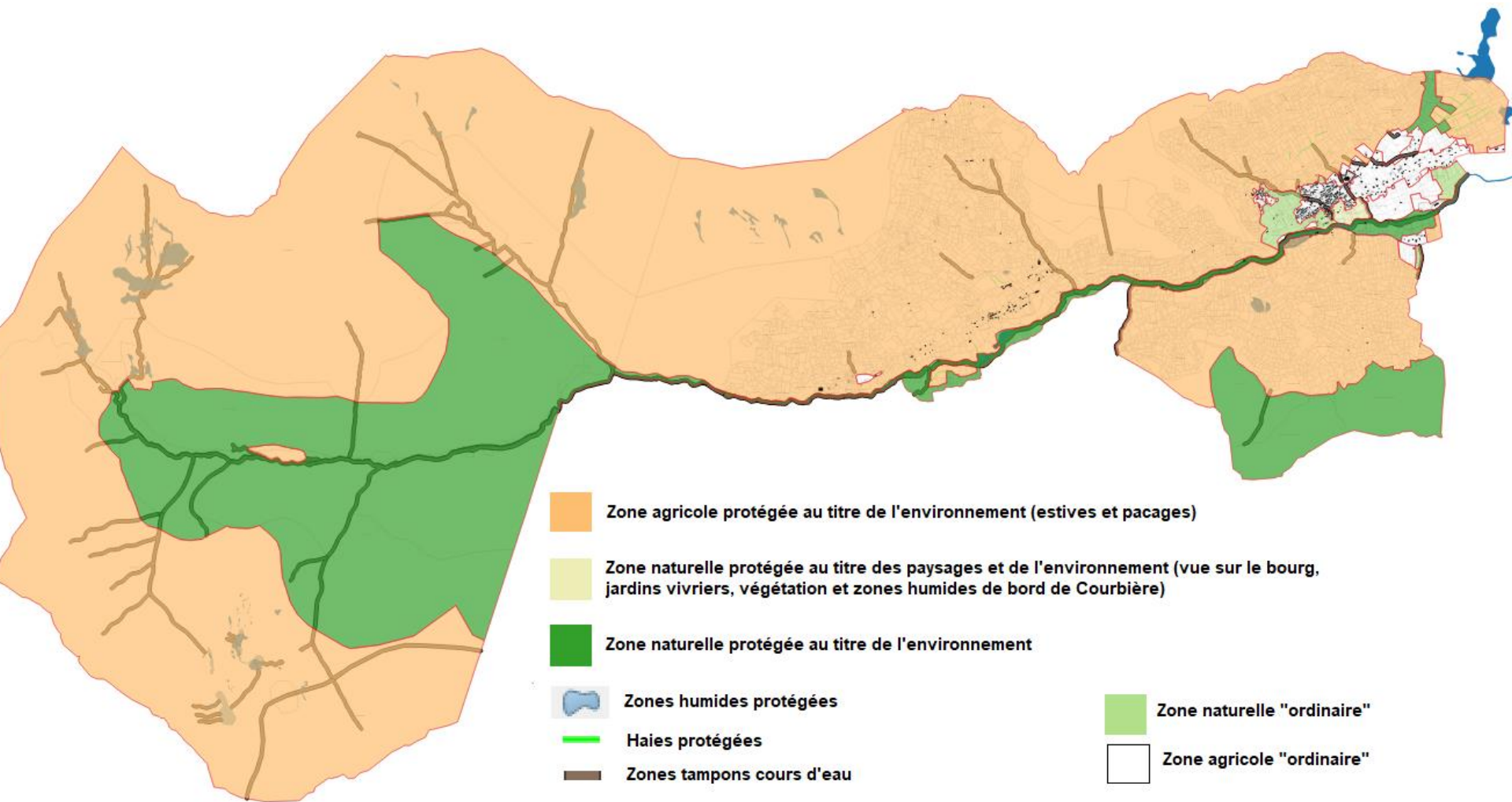
La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou allergisantes est interdite par le règlement en bord de cours d'eau et fortement déconseillée dans les jardins (le règlement revoit à une liste non exhaustive des espèces invasives et au guide pour la reconnaissance des plantes envahissantes de la Fédération Départementale des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Ariège).

Afin de faciliter l'entretien des cours d'eau et de permettre la circulation de la petite faune, le règlement prescrit que les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019.









Des prescriptions sont établies par le règlement pour limiter l'imperméabilisation des sols.

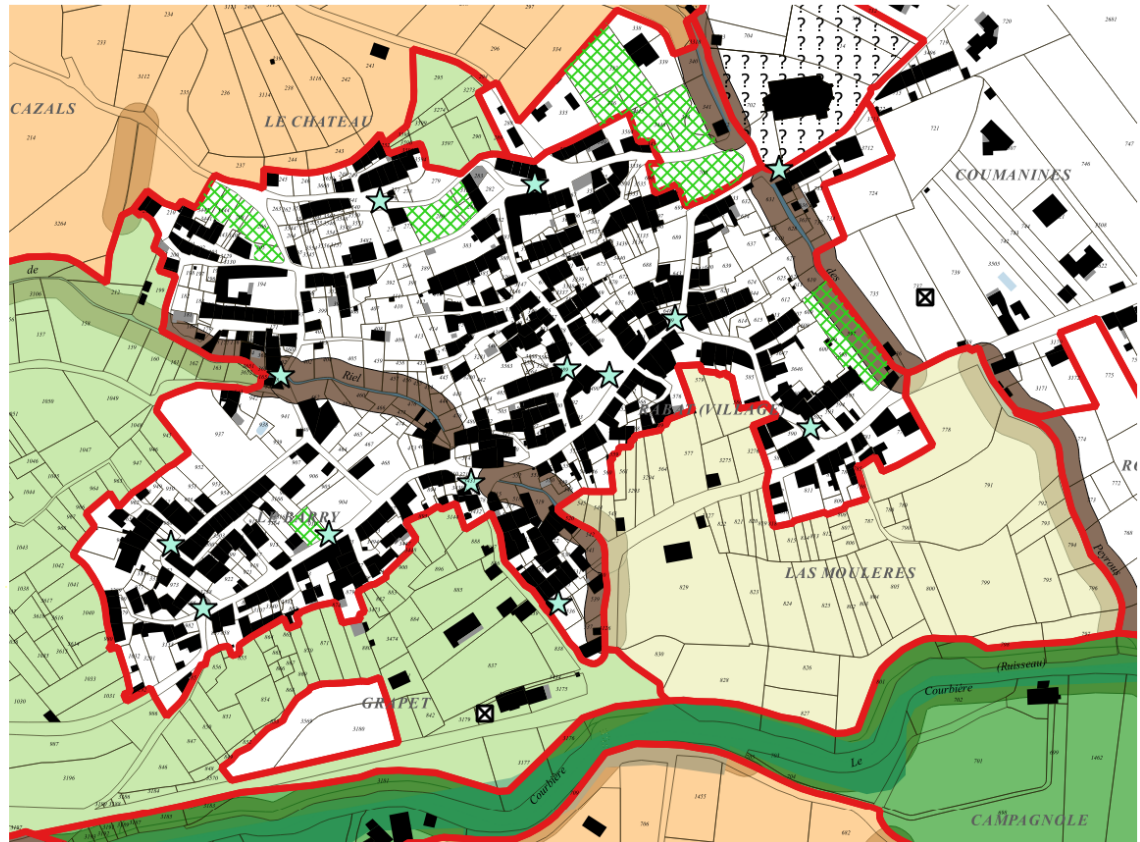
Le règlement interdit la construction de mur-bahut pour les clôtures en limite directe (non séparée par une voie) entre les zones urbaines et les zones agricoles et naturelles.

OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES













OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

-  Zone agricole protégée au titre de l'environnement (estives et pacages)
-  Zone naturelle protégée au titre des paysages et de l'environnement (vue sur le bourg, jardins vivriers, végétation et zones humides de bord de Courbière)
-  Zone naturelle protégée au titre de l'environnement
-  Zones tampons cours d'eau
-  Patrimoine lié à l'eau protégé : fontaines, abreuvoirs... (L.151.19 du CU)
-  Jardin protégé au titre de la Nature en ville (L.151.23 du CU)
-  Zone naturelle "ordinaire"
-  Zone agricole "ordinaire"



OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

-  Zone agricole protégée au titre de l'environnement (estives et pacages)
-  Zone naturelle protégée au titre des paysages et de l'environnement (vue sur le bourg, jardins vivriers, végétation et zones humides de bord de Courbière)
-  Zone naturelle protégée au titre de l'environnement
-  Zones humides protégées
-  Haies protégées
-  Zones tampons cours d'eau
-  Patrimoine lié à l'eau protégé (fontaine, abreuvoirs...)
-  Jardin protégé au titre de la Nature en ville (L.151.23 du CU)
-  Zone naturelle "ordinaire"
-  Zone agricole "ordinaire"

