

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de LE VERNET-D'ARIEGE

*Département
de l'Ariège*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Préambule - Le contenu des OAP

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme:

« Les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme:

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

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Ces schémas permettent de définir l'**esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

Il ne s'agit donc pas de définir un projet d'aménagement, mais de préciser les **principes d'aménagement** qui permettront de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

Les OAP sont **opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et non de conformité**, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

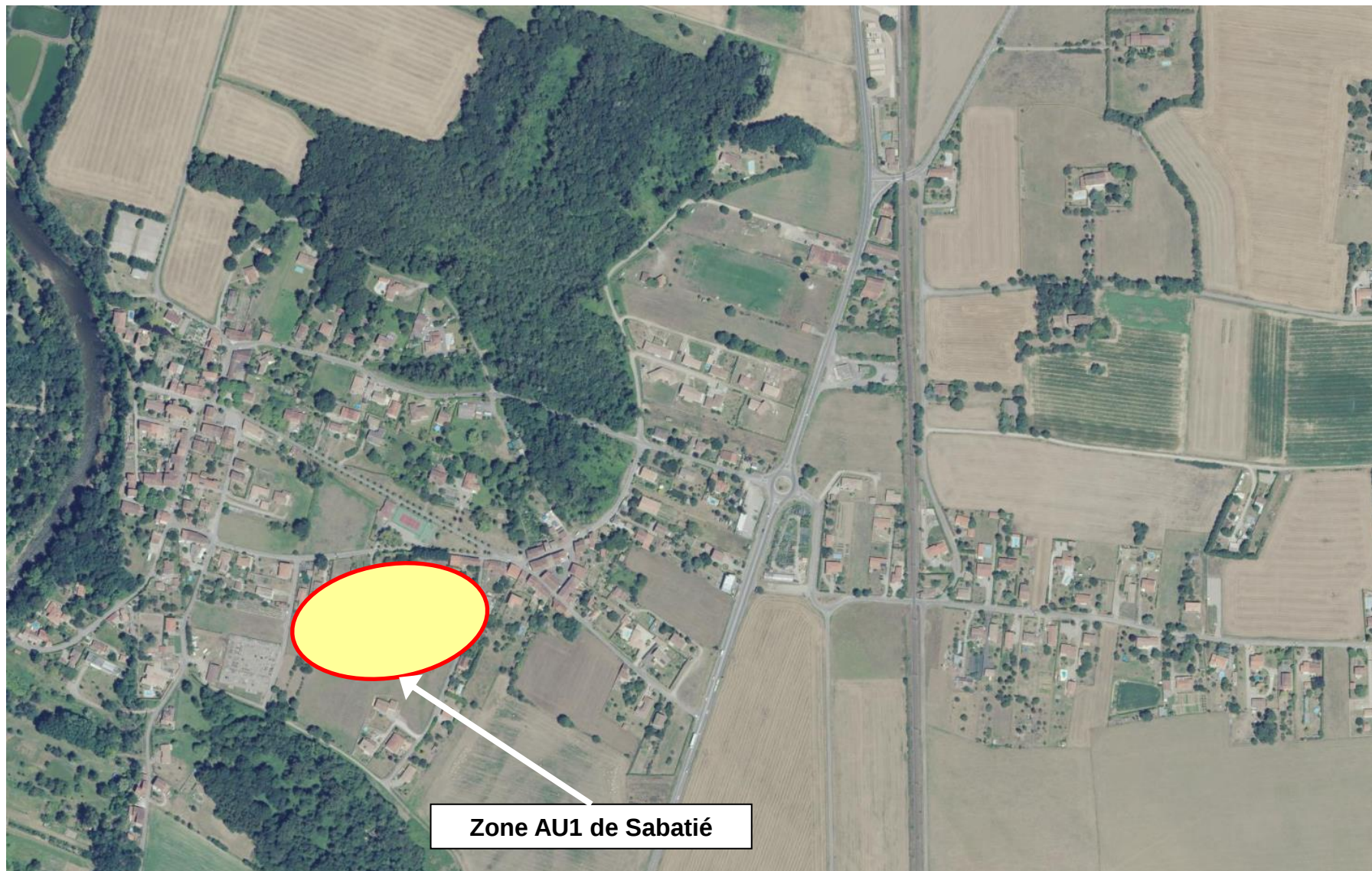
Article R.151-20 du code de l'urbanisme «Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Le PLU de Le Vernet d'Ariège possède une zone à urbaniser à vocation d'habitat **AU1 ouverte à l'urbanisation**. Une OAP a été réalisée sur cette zone à urbaniser **AU1 ouverte à l'urbanisation**.

- I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes à vocation d'habitat
- II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur
 - 1 – Zone 1AU Sabatié

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes ~~et fermées~~ à vocation d'habitat



Zone AU1 de Sabatié

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone AU1 Sabatié

Etat initial du site

Ce site correspond actuellement à des parcelles enherbées non exploitées par l'activité agricole. Le terrain est plat et n'est pas impacté par le risque fort d'inondation (zone rouge du PPRI). Cette zone représente un enjeu fort pour le développement urbain du Vernet d'Ariège dans la mesure où elle est enclavée dans la partie actuellement urbanisée entre les deux principaux secteurs bâtis de la commune (le village et le hameau de Naudounet) auxquels elle est directement reliée via le chemin des Tisserands. De plus, ce secteur présente un potentiel intéressant pour innover les parcelles en second rideau et ainsi prévoir le développement urbain de la commune dans un second temps.



Le secteur est entouré :

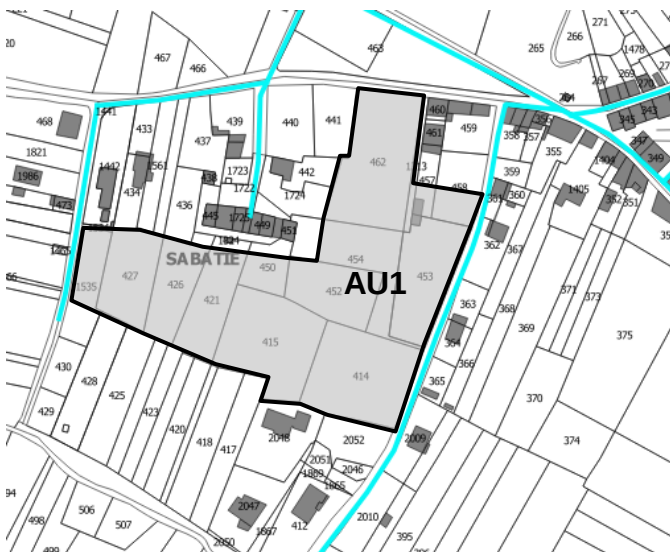
- A l'Ouest par un ancien corps de ferme et le cimetière puis par des constructions plus contemporaines et ensuite le village du Vernet d'Ariège,
- A l'Est par un ancien corps de ferme qui vient structurer l'intersection entre le chemin des Tisserands et celui de Labourdette et marquer l'entrée sur le hameau de Naudounet,
- Au Sud par des terrains enherbés non exploités par l'agriculture et un noyau de constructions à Labourdette,
- Au Nord par le chemin des Tisserands qui fait la jonction bourg – hameau de Naudounet et par les équipements publics (école, terrain multisport).

Les enjeux

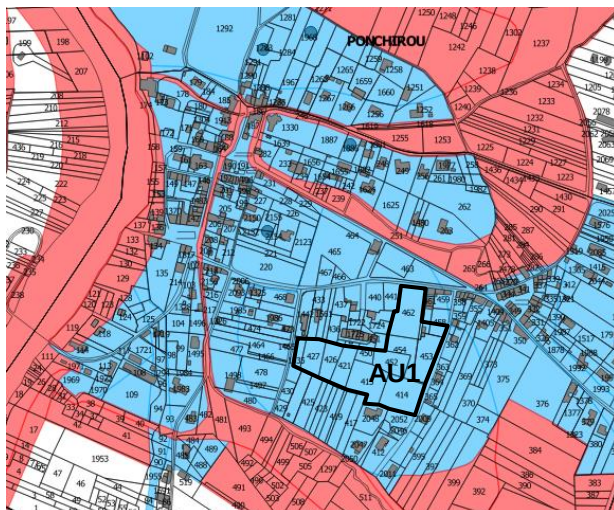
- Densifier ce secteur à l'intersection entre le village, le hameau de Naudounet et les équipements publics de la commune,
- Organiser et structurer ce secteur (travail de « couture » avec l'existant), optimiser la voirie et les réseaux et anticiper une connexion vers les parcelles situées en 2nd rideau à Labourdette,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local,
- Générer du lien social par la définition d'espace commun et mettre en place des liaisons actives vers le village, les équipements publics et le hameau de Naudounet,

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

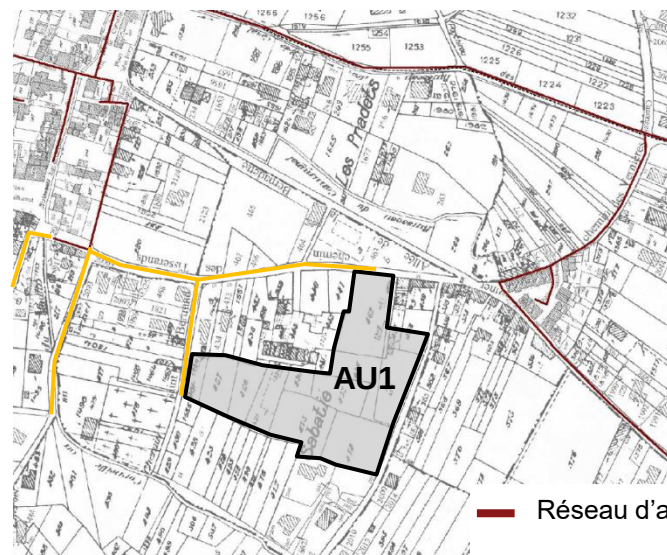
1 – Zone AU1 Sabatié



Réseau AEP

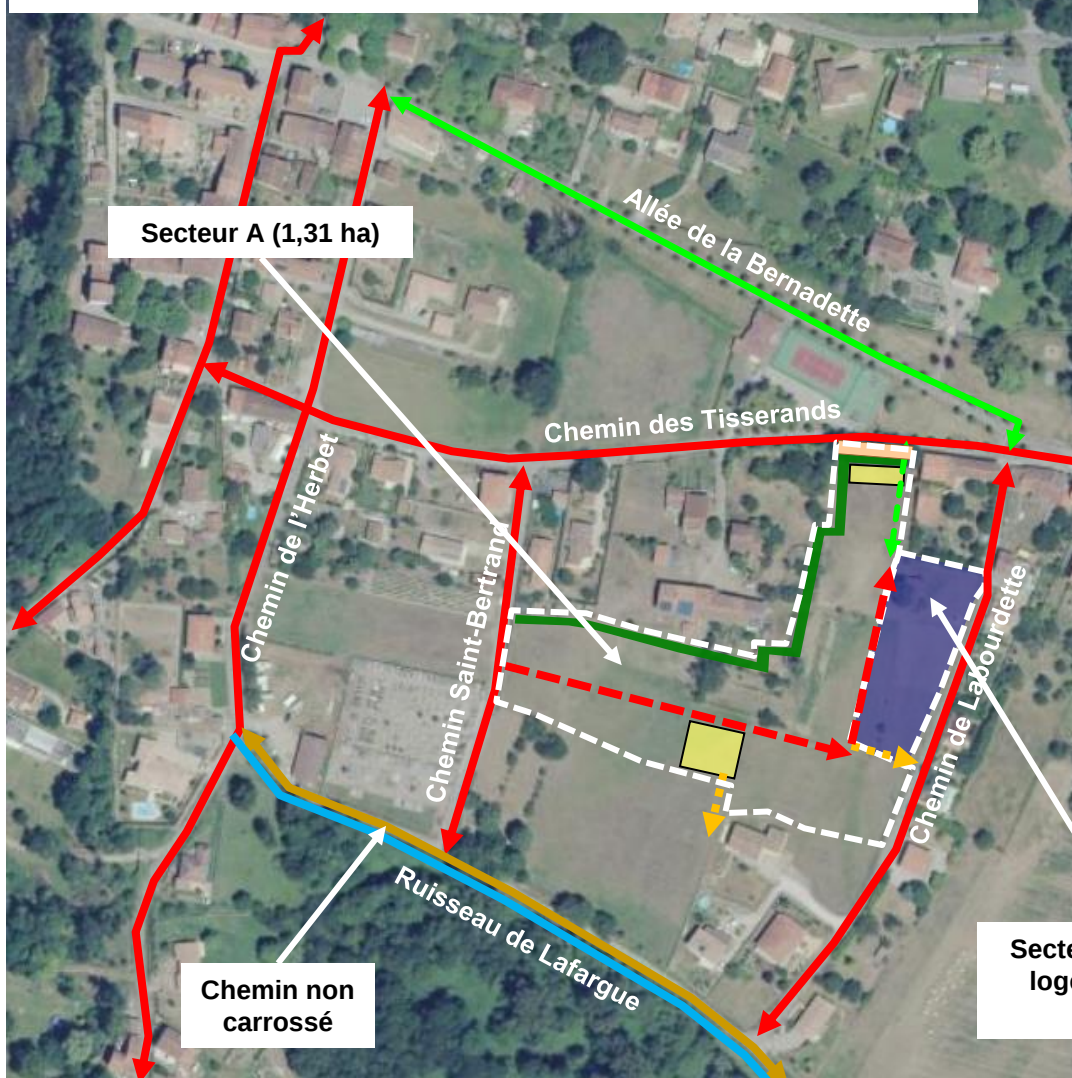


Plan de Prévention du risque inondation



II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone AU1 Sabatié (1,57 ha) : L'OAP



- Desservir le secteur depuis le chemin de Saint-Bernard et prévoir un raccordement sur le chemin de Labourdette lorsque la partie Sud du chemin de Labourdette sera carrossée.
- Créer une voie secondaire de desserte interne à la zone AU1 et la prolonger par du déplacement actif qui permettrait de raccorder les équipements publics, le centre historique et le hameau de Naudounet,
- Créer un espace commun central qui viendrait créer de la cohésion sociale vers la partie Sud en prévision de son urbanisation future,
- Prévoir un espace commun de liaison entre les équipements publics, la zone à aménager, le secteur de logement social et le déplacement actif,
- Préserver le végétal existant et le muret en pierre le long du chemin des tisserands pour intégrer qualitativement la zone,
- Ne pas obérer les possibilités d'urbanisation en second rideau en préservant des connexions futures.
- Diversifier les formes d'habitat et dédier un secteur au logement social
- Privilégier les noues et bassins de rétention paysagers pour gérer les eaux pluviales
- Assurer le renforcement du réseau de distribution d'eau potable
- Raccorder obligatoirement les futures constructions au réseau public d'assainissement collectif

Légende

Périmètre de l'OAP

Voie existante

Voie secondaire à créer et partagée pour les différents usages

Préserver des connexions future

Déplacement actif existant

Déplacement actif à créer

Espace commun à aménager

Traitement paysager à conserver et conforter (arbres, haie, etc.)

Muret en pierre à conserver

Modalités opératoires : Chaque secteur (A et B) devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
La densité est fixée au minimum à **20 logements/ha** pour chaque secteur