

Commune d'Ornaisons

Département de l'Aude (11)

Plan Local d'Urbanisme

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

		Plan local d'urbanisme
N.Plan	Date	27/09/2018
Nom du fichier :	11267_padd_20180927	
Papier : A4		

Arrêt le : 30/08/2017

Approbation le : 27/09/2018



Mairie d'Ornaisons
Place Jean Moulin
11200 ORNAISONS

Parcourir les Territoires - Pour une ville Aimable - ComEt Environnement

Préambule

Le contenu réglementaire du PADD - Article L123-1 du code de l'urbanisme

- **Le projet d'aménagement et de développement durables,**
 - Définit les orientations générales des **politiques d'aménagement** (entrées de ville, environnement, patrimoine, renouvellement urbain, développement de l'urbanisation...), **d'urbanisme, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**
 - Arrête les orientations générales concernant l'**habitat** (politique visant à répondre aux besoins de la commune, mixité sociale...),
 - **les transports et les déplacements, le développement des communications numériques et les loisirs (à venir)**
 - Fixe les **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le PADD peut être très court, ce n'est pas un document technique détaillé. Son objet est de présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol (aménagement, urbanisme...).

1 – Le projet des élus sur la commune

Le Projet des Elus pour Ornaisons

La stratégie de développement de la commune :

- Accompagner le développement du village dans un cadre harmonieux : tendre vers une population de 1 500 habitants
- Permettre l'accès à la propriété pour le plus grand nombre en réduisant la taille des terrains
- Préserver et mettre en valeur la qualité urbaine et architecturale de la commune
- Améliorer la traversée du village
- Prendre en compte les zones AU non urbanisées du PLU (redimensionnement, suppression ou nouveau projet)
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le projet
- Pérenniser l'activité agricole de la commune
- Préserver les éléments naturels de la commune
- Prendre en compte les investissements réalisés ou prévus de la commune dans les réseaux et la STEP

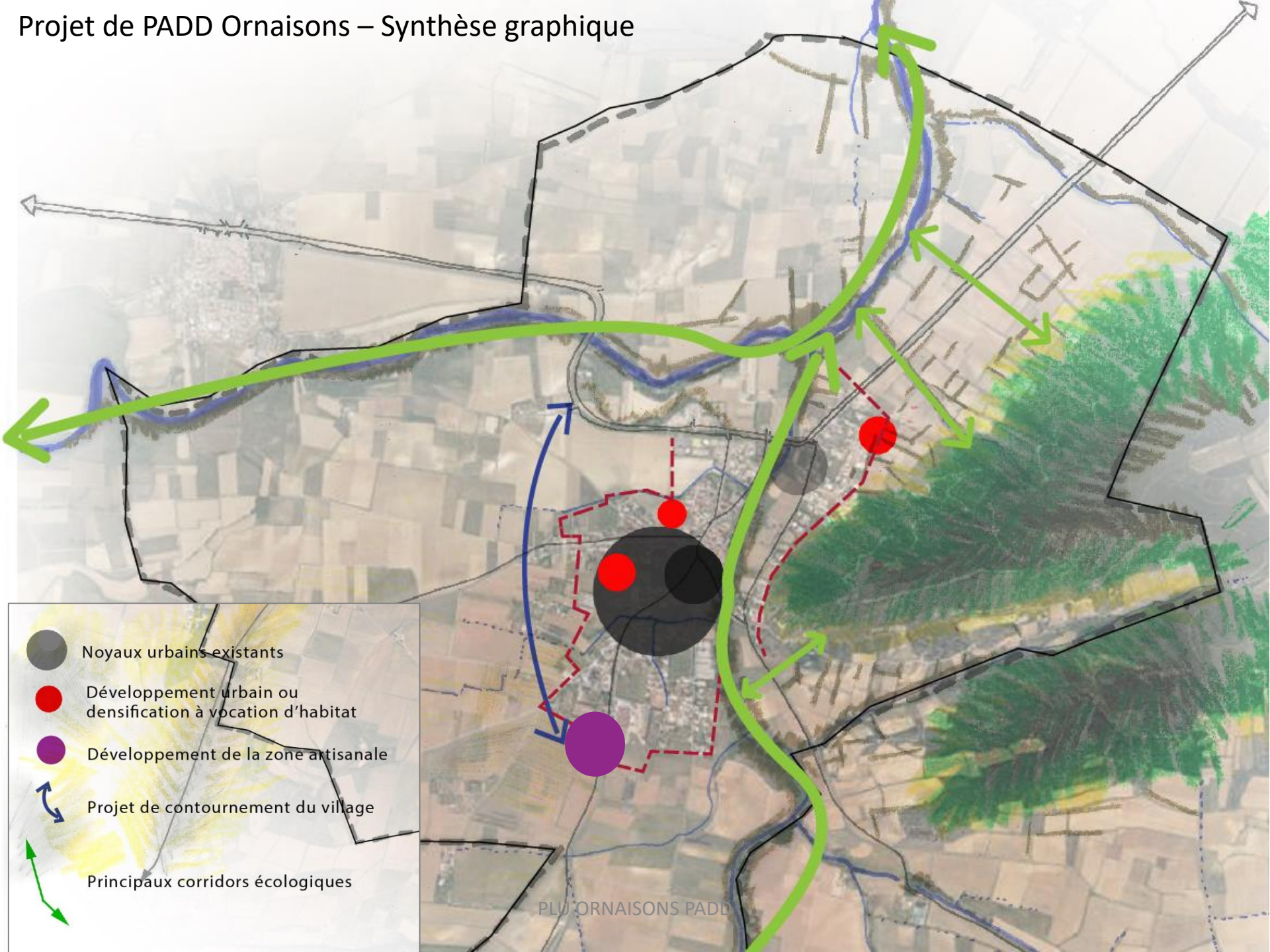
Afficher un objectif de consommation d'espace

- Tendre vers une ouverture à l'urbanisation de 8 à 9 ha (baisse de 25 %) en densifiant

Se mettre en conformité avec le nouvel environnement juridique :

- Se mettre en compatibilité avec le SCOT, la Loi Grenelle et la Loi ALUR
- Etre en compatibilité avec les Plans de Prévention des Risques

Projet de PADD Ornaisons – Synthèse graphique



-  Noyaux urbains existants
-  Développement urbain ou densification à vocation d'habitat
-  Développement de la zone artisanale
-  Projet de contournement du village
-  Principaux corridors écologiques

2 – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Accompagner le développement du village dans un cadre harmonieux : tendre vers une population globale 1500 habitants

Diagnostic

- Ornaisons est une commune très attractive aujourd'hui. Sa situation géographique entre Narbonne et Lézignan, la proximité avec les axes de communication, les services et commerces présents, et d'une manière générale la qualité de vie dans le village contribuent à cette attractivité.
- La commune d'Ornaisons, est passée de 951 habitants en 1999 à 1230 habitants en 2014. Ce qui représente **une augmentation annuelle moyenne de la population de 1,95 % et une augmentation totale 29,33%, sur les 15 dernières années.**

Objectif/projet

- Un des objectifs porté par le PLU est de permettre le développement harmonieux du village en poursuivant l'accueil de population et le maintien des personnes âgées sur la commune.
- Organiser l'accueil de population dans un cadre de développement coordonné.

Justifications

- La situation géographique de la commune permet d'envisager la poursuite de l'accueil de population.
- Les équipements (actuels ou programmés) de la commune permettent de poursuivre l'accueil de population.

Moyens

- Redéfinition de zones constructibles dimensionnées pour l'accueil de cette population.
- Phasage dans le temps pour organiser le développement de la commune par étape en fonction de l'évolution des services publics avec l'agrandissement de l'école, la création d'un pôle médical, d'une nouvelle station d'épuration.

Permettre l'accès à la propriété au plus grand nombre

Diagnostic

- L'attractivité de la commune se traduit aujourd'hui par une progressive raréfaction du foncier disponible et mécaniquement par une hausse des prix des terrains à bâtir.
- De fait les classes moyennes et modestes (issues du village ou non) ont actuellement des difficultés à accéder à la propriété sur la commune.
- Les prix du foncier induisent aujourd'hui une perte de diversité sociale dans des nouveaux habitants de la commune.

Objectifs

- Le Conseil Municipal affirme la volonté de permettre l'accès à la propriété au plus grand nombre, et notamment aux familles ayant des revenus modestes.
- Ainsi le projet de développement urbain doit favoriser la diversité des « produits immobiliers » sur la commune : parcelles de tailles diverses, tendre vers un objectif de 20 % de logements sociaux au sein du volume de logements à créer .

Moyens

- Intégrer dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), réduire les tailles de parcelles...
- Envisager la réalisation d'un lotissement communal qui permette cet accès.
- Mobiliser du bâti existant participant à la résorption de l'habitat insalubre du centre ancien et offrant un habitat à destination du plus grand nombre.
- Construire des maisons adaptées aux personnes âgées sur un terrain municipal afin de favoriser leur maintien sur le village.

Préserver et mettre en valeur la qualité architecturale de la commune

Diagnostic

- La commune est marquée par une typologie urbaine très lisible qui permet de distinguer les différentes époques de constitution du village.
- La qualité, notamment du centre du village et des espaces publics liés, est aujourd'hui un enjeu de préservation dans le cadre de la révision du PLU.

Objectifs

- Favoriser la préservation et la mise en valeur du centre du village.
- Développer des extensions urbaines qui respectent les typologies architecturales et urbaines locales.

Moyens

- Règlement du PLU.
- Orientation d'aménagement et de programmation.



Améliorer la traversée du village

Diagnostic

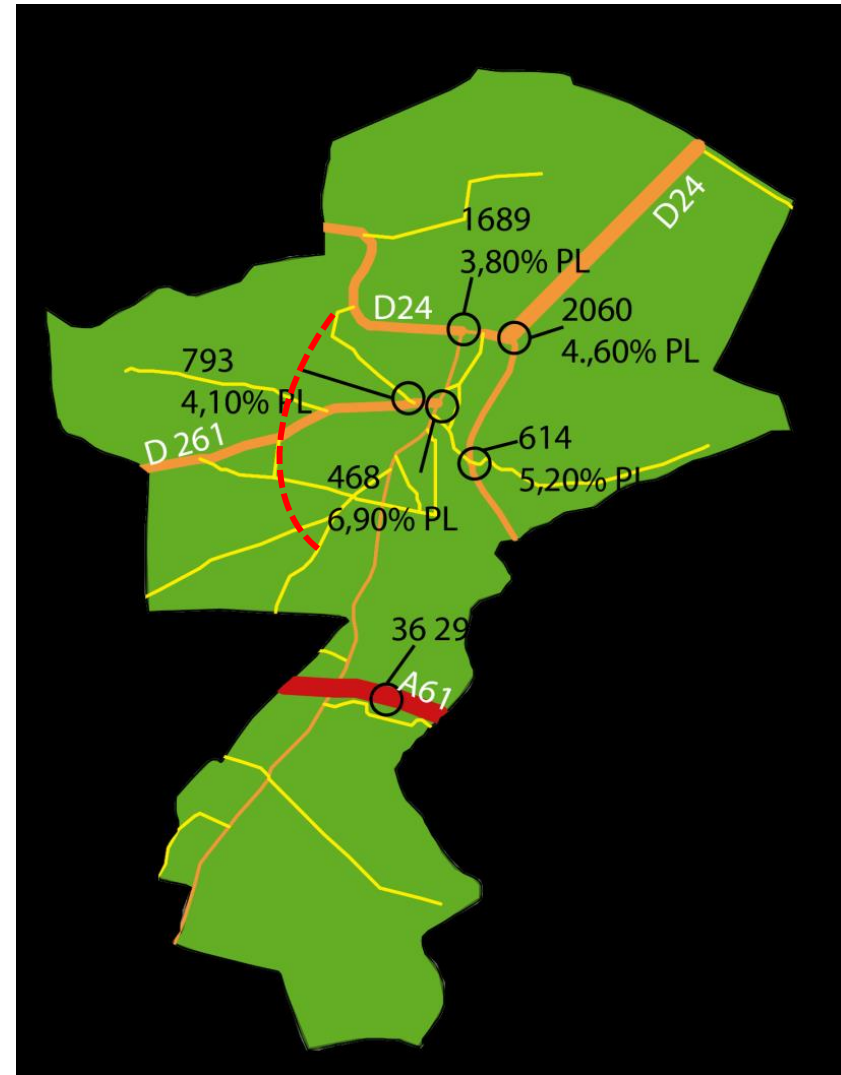
- Ornaisons est située au cœur d'un réseau routier en étoile qui converge vers le centre du village.
- Cette situation nuit aujourd'hui à la qualité des espaces publics du village et d'une manière plus générale à la qualité de vie en centre-ville.

Objectifs

- Réfléchir à la possibilité d'un contournement de la commune pour les véhicules en transit à moyen/long terme.
- Intégrer la problématique du contournement dans les projets d'aménagement, notamment de l'ouest de la commune.
- Favoriser les circulations douces (cycles et piétonnes) au sein du village.

Moyens

- Encadrer le développement des constructions sur l'emprise d'un futur contournement.



Débloquer les zones AU non bâties à ce jour

Diagnostic

- Le PLU actuel contient plusieurs zones d'urbanisation futures (1AU, 2AU) qui n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation depuis sa mise en oeuvre.
- Ces espaces constituent des secteurs stratégiques de développement de la commune (proximité avec le centre ville...).

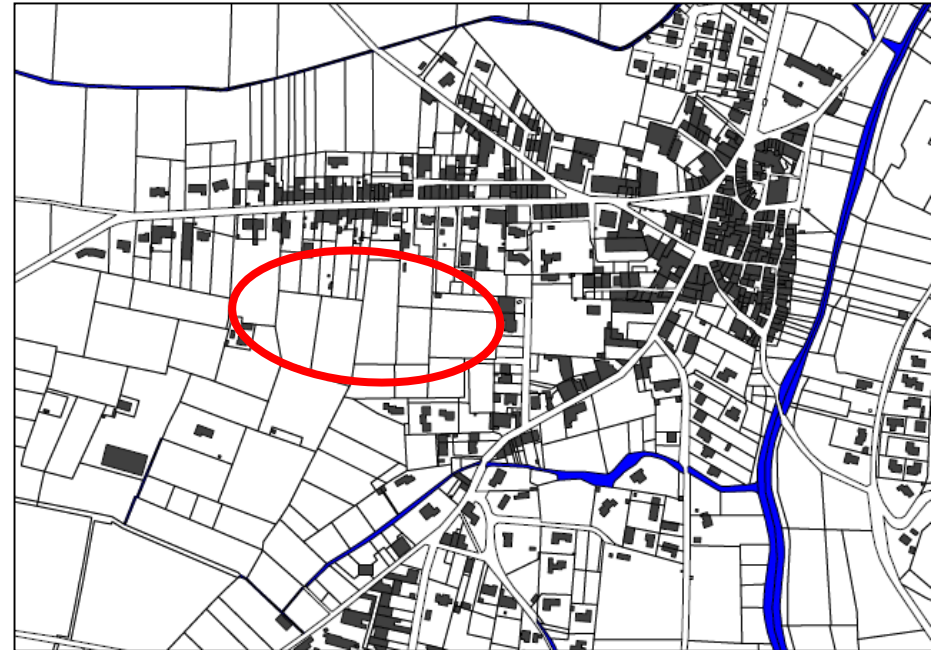
Objectifs

- Proposer un projet qui permette le déblocage rapide de ces zones.
- Disposer d'un projet d'ensemble qui permette une ouverture à l'urbanisation par phase et qui prenne en compte de la réalité foncière des secteurs concernés.
- Enclencher une dynamique d'aménagement urbain en initiant un lotissement communal pouvant être prolongé par des aménagements privés à venir.

Moyens

- Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Secteur concerné par l'Orientation
d'Aménagement et de Programmation



Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le projet

Diagnostic

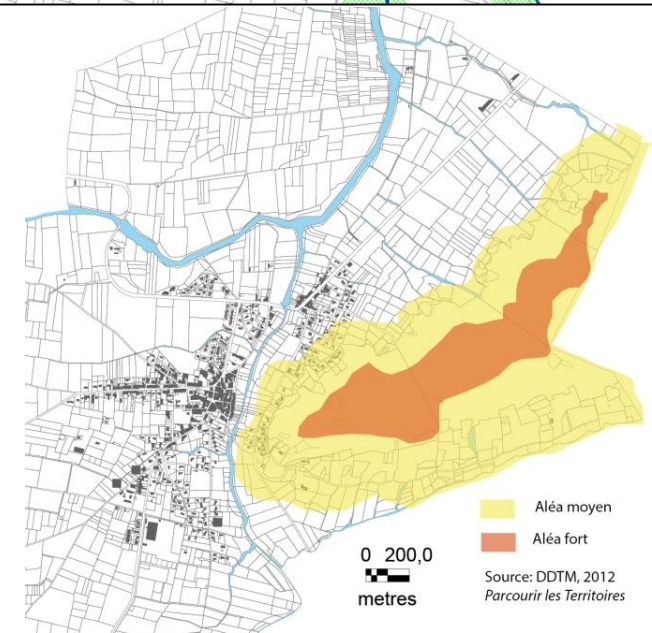
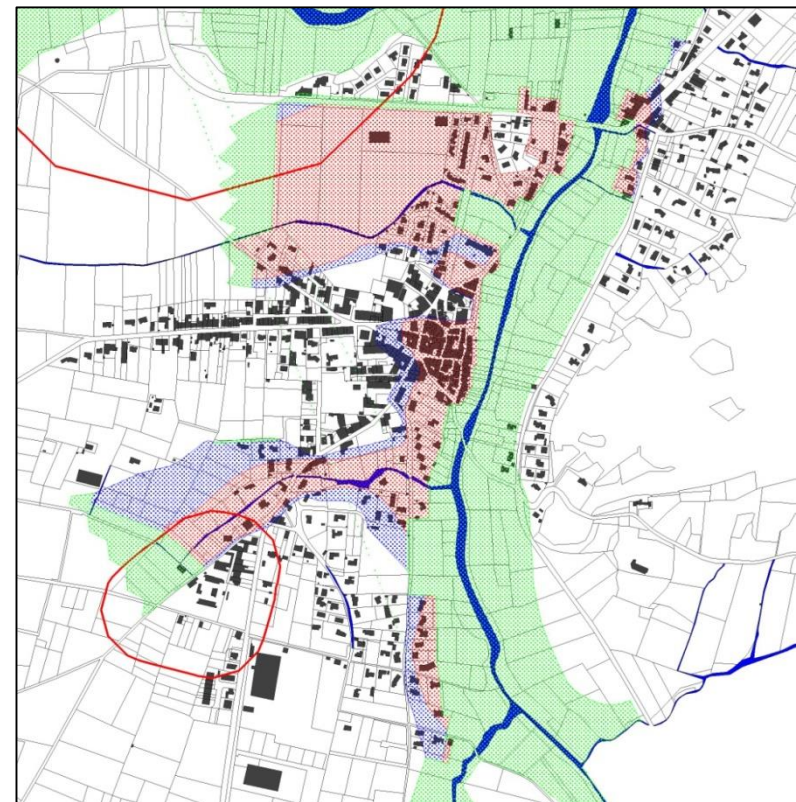
- La commune est soumise à des risques identifiés (PPR inondation et aléa feu de forêt) qui concernent tous les deux directement le village.
- La présence d'une distillerie et d'une cave coopérative induisent également des périmètres de recul pour le logement.

Objectifs

- Proposer un projet qui prenne en compte ces risques en éloignant autant que possible l'habitat des zones de risques.

Moyens

- Zonage et règlement du PLU :
 - Réserve des espaces proches de la distillerie pour le développement de la zone d'activités à moyen et long terme,
 - Réduction nette des zones constructibles soumises au PPRI (zone bleue).



Pérenniser l'activité agricole de la commune

Diagnostic

- L'activité dominante mais pas exclusive de la commune est la viticulture
- Plusieurs maraîchers sont installés sur la commune
- Développement de cultures de céréales sur les terres viticoles arrachées
- Le projet de développement de l'irrigation sur l'ouest du territoire communal peut permettre de nouvelles installations ou diversifications



Objectifs

- Protéger les espaces agricoles de la commune et permettre l'évolution des sièges d'exploitation
- Permettre la diversification de l'agriculture par de nouvelles installations (maraîchage, arboriculture, amandiculture...)
- Eviter le mitage des espaces agricoles

Moyens

- La limitation de la consommation d'espace agricole et de l'étalement urbain
- L'accompagnement à la diversification des activités des exploitations agricoles
- Protection des grands îlots agricoles de toute implantation conduisant à un morcellement des parcelles agricoles pour éviter le mitage

Préserver les éléments naturels de la commune

Diagnostic

- Les espaces naturels de la commune sont de trois ordres :
 - Les cours d'eau et leur ripisylve
 - Le Pech et les espaces de forêts ou garrigues méditerranéennes
 - Les espaces agricoles ponctués d'éléments naturels divers : fossés, haies, arbres isolés...



Objectif/projet

- Protéger les espaces naturels de la commune
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques du territoire
- Intégrer une réflexion sur la multi-fonctionnalité (ex: cheminements doux sur les berges de l'Aussou)

Justifications

Les espaces naturels de la commune sont multifonctionnels :

- Zone tampon pour les espaces inondables de l'Orbieu de l'Aussou et de leurs affluents, Réservoir de biodiversité, Brise vent, Paysages de qualité...
- Au-delà de leurs fonctions écologiques ils peuvent être support du développement communal : circulations douces, accès à la nature, gestion des eaux pluviales...

Moyens

- Identification et protection des éléments naturels de la commune par le classement en zone naturelle inconstructible.

3 – Les orientations générales thématiques

L'habitat

Diagnostic :

- Une forte progression du nombre de logements (+ 45 logements soit +7,2 % entre 2007 et 2012)
- Le mode production est caractérisé par la prédominance des maisons individuelles (91 % en 2012) construites sur de grandes surfaces, ce qui engendre une consommation d'espace importante et une perte de densité. A noter toutefois une progression du nombre de logements collectifs dont la part est passé de 7,3 à 8,5 % entre 2007 et 2012.
- Une forte proportion de résidences principales (81 %), un taux de vacance bas (8,6 % en 2012)
- 8 logements sociaux qui sont des logements municipaux
- Des contraintes liées aux risques : PPRI, aléa feu de forêt, périmètre distillerie
- Objectifs du SCoT : pour accueillir 32 000 habitants, produire environ 6 900 nouveaux logements à horizon 2020, 20 % de logements publics aidés...
- 7,8 ha non urbanisés dans l'ancien PLU

Objectifs :

- Préserver l'identité de la commune et son caractère agricole
- Économiser la ressource foncière, évaluer les potentialités de densification et de comblement des dents creuses
- Diversifier l'offre de logements, aussi bien concernant la taille, la typologie, le type d'accession afin d'assurer une mixité sociale
- Création de logements sociaux diversifiés répondant aux besoins du plus grand nombre (logement sociaux neufs, lotissement communal, maison à destination de populations âgées, ...) dans le parc existant et en réinvestissement de logements vacants insalubres en cœur de ville, en poursuivant un objectif global de 20 % sur les logements à créer dans le cadre du projet communal

Justifications :

- La commune d'Ornaisons est située au croisement de plusieurs dynamiques qui interfèrent sur son développement : celle impulsée par le desserrement des agglomérations voisines (Narbonne et Lézignan notamment), celle liée à l'attractivité de la zone littorale et enfin, celle associée à l'axe de développement Méditerranée-Aire Métropolitaine Toulousaine. Cette position de carrefour permet de s'inscrire dans une dynamique démographique positive qu'il s'agit de consolider.
- L'habitat comme l'un des leviers stratégiques susceptibles de conforter le fonctionnement et l'organisation de la commune comme bassin de vie autonome, disposant de sa propre attractivité et s'organisant autour de sa propre armature de services et équipements (s'affirmer comme bourg-relais tel que définit dans le SCoT).

Les transports et les déplacements

Diagnostic :

- La commune est traversée par plusieurs départementales : D24, D261, D123, D224
- L'autoroute des Deux Mers située à proximité (environ 10 km) permet de rejoindre Narbonne rapidement ainsi que l'A9 rejoignant l'Espagne ou Montpellier, mais aussi Carcassonne et Toulouse dans l'autre sens
- Une gare TER SNCF située à proximité (à Lézignan)
- Des déplacements domicile-travail importants, liés notamment à la proximité de Lézignan et Narbonne
- 2 lignes de bus passant sur la commune permettent de rejoindre Lézignan et Narbonne
- Cadencement irrégulier des transports en commun
- La voiture reste le moyen de transport privilégié
- Un réseau routier structuré en étoile vers le centre, ce qui pose des problèmes de nuisances sonores et parfois de congestion (voirie très étroite en centre du village)
- Des voies douces quasiment inexistantes
- Objectif du SCoT : les ouvertures à l'urbanisation devront se faire en cohérence avec l'équipement en infrastructure du secteur.

Objectifs :

- Créer une urbanisation soucieuse de la qualité de vie en intégrant notamment la gestion du stationnement et de la circulation; une réflexion sur les connexions entre les quartiers et le développement des voies douces.
- Anticiper la création future d'une voie de contournement de la commune par l'ouest afin de limiter le trafic de transit dans le cœur de la commune.

Justifications :

- La commune est bien située en termes de liaisons vers l'extérieur mais est encore très dépendante de la voiture de manière interne. Cela n'est pourtant pas compatible avec la structure de la voirie présente dans le cœur du village. Il est donc important pour la commune de continuer à développer les liaisons externes via le bus dans un objectif de déplacements multi-modaux et en lien avec les principes de développement durable.

Les communications numériques

Diagnostic :

- La commune dispose de l'ADSL
- La commune ne possède pas encore la fibre
- Aucun réseau WiMax ne couvre la commune

Les réflexions en cours au sein de la **Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois (CCRLCM)** sur le développement de la Lecture Publique et de l'accès aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) au sein d'une nouvelle organisation nécessitent une étude des réseaux d'accès haut débit et des espaces publics numériques du territoire.

LA CCRLCM et le département ont programmé l'installation de la fibre optique dans le village; la mise en service est prévue pour 2020.

Justifications :

- Le volet aménagement numérique des territoires est présent dans la loi Grenelle II
- Les communications numériques comme facteur d'attractivité pour les habitants et les entreprises

L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Le SCoT vise la création de 2000 emplois d'ici 2020. Il identifie les bourgs-relais comme Ornaisons comme les principaux supports de développement économique pour le territoire.

Diagnostic :

Emploi et activités économiques

- Augmentation de la population active (73,3 % de la population en 2012), taux supérieur à la moyenne départementale
- Taux de chômage : 11,3 % en 2012, comparable à la moyenne départementale
- La majorité des actifs travaille hors de la commune (70% en 20012). Cela s'explique notamment par la proximité des pôles économiques de Lézignan et Narbonne qui favorise ces déplacements pendulaires.
- L'activité économique dominante est l'agriculture/viticulture (45 % des établissements présents sur le territoire en 2010). A noter toutefois une diminution de la culture de la vigne au profit d'autres cultures (maraîchage, céréales) en lien avec les arrachages de vignes.
- Une situation touristique intéressante du fait du positionnement géographique privilégié, de la communication liée à la destination Pays Cathare, et de la présence d'un patrimoine bâti (monument historique, bourg ancien) et naturel (le Pech, les cours d'eau). Ce secteur reste cependant peu développé à ce jour.
- La commune dispose d'un tissu d'entreprises non négligeable (taux de création de 16,7 % en 2010)
- Projet de création d'une zone artisanale par la communauté de communes de 9000m² (8 lots) en 2016

Equipements et services

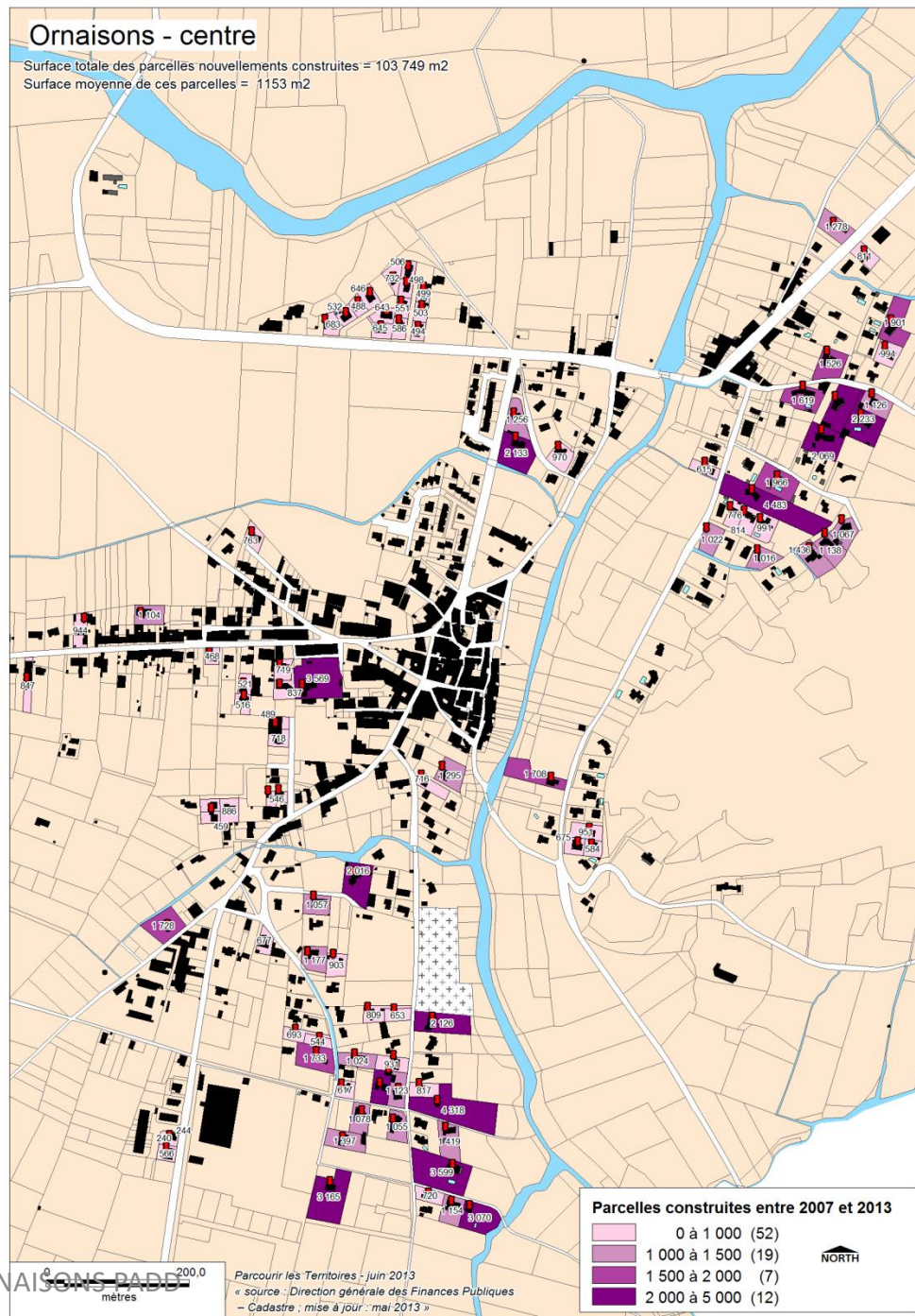
- Le secteur des commerces, transports et services divers représente 28 % des établissements
- Des commerces de proximité sont présents mais à conforter (quelques manques constatés, par ex: un bar ou un café, lieu de vie sociale)
- Une bonne dynamique au niveau de l'artisanat en lien avec la zone artisanale située sur la commune
- Un bon équipement pour l'offre culturelle et sportive mais il manque un terrain de sport intérieur

Objectif : Ne pas devenir un village dortoir

Justifications : La commune connaît une dynamique démographique positive et accueille de nombreux actifs. Mais la population travaille de plus en plus en dehors de la commune. Le risque est de devenir un village dortoir à travers une baisse de la qualité de vie et une perte des commerces de proximité. Il s'agit d'un enjeu fort pour la commune, et justifie l'objectif du SCoT de créer et maintenir des services de proximité.

4 – Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

- Ornaisons, avec l'augmentation démographique et la demande constante de logements individuels, connaît une **hausse de sa zone urbaine construite**. En effet en 1998, on était à 41,77 hectares et en 2008, on est à 53,6 hectares de superficie construite (source DDTM).
- De plus on assiste à **une baisse de la densité des logements**, ce qui entraîne une tendance à l'étalement urbain et une consommation croissante de l'espace, qui peut occasionner un phénomène de «dents creuses».
- **La taille moyenne des parcelles et de 1 153 m²** si on prend en compte la totalité de la parcelle impactée par la nouvelle construction. Or de nombreuses parcelles sont en partie en zone inondable (ou hors zone U et AU du PLU). Si on considère uniquement les parties des parcelles situées en zone constructible du PLU on arrive au chiffre moyen de 1073 m² par nouvelle construction.
- D'un point de vue spatial, ces parcelles récemment urbanisées sont très majoritairement situées dans deux secteurs : **au nord ouest** (les auberges) et **au sud du village** (entre la cave coopérative et l'Aussou). Une exception : l'opération groupée du lotissement le long de la route de Lézignan, sur des parcelles homogènes du 500 à 700 m².



Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Diagnostic :

- Au cours de la décennie passée, 11,8ha ont été urbanisés pour de l'habitat sur la commune.
- La taille moyenne des parcelles est d'environ 1000 m² avec de grandes disparités en fonction des secteurs de la commune.
- Le nombre de logements autorisés est très variable d'une année à l'autre (entre 2 et 12 par an). En moyenne un peu moins d'une dizaine de logements a été autorisée par an pendant la dernière décennie.

Projet communal à l'horizon 2025 :

Poursuivre le rythme d'accueil de population pour tendre vers 1 500 habitants

Les secteurs de développement de l'habitat sont :

- Les dents creuses au niveau du village
- Un nouveau quartier à l'ouest du village dans le cadre d'une OAP sur les terrains anciennement classés en 2AU
- Une extension mesurée du village au nord ouest sur une des zones de pression les plus fortes de la commune

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes architecturales :

- La capacité de densification a été étudiée. Etant donné la forme urbaine du village, ce **potentiel de densification est très faible dans le centre ancien et souvent possible dans les extensions récentes sur des grandes parcelles**. Cependant, de nombreuses parcelles ont déjà fait l'objet de découpages fonciers.
- En 2012, 57 logements sont identifiés comme vacants (Source : Insee). **Ces logements pourront faire l'objet de réhabilitations**. Ce chiffre est globalement stable depuis 1968 alors que le nombre de logements a fortement augmenté (+ 250 logements en quatre décennies) . Le taux de vacance de 8,9 % est bas et se rapproche d'une vacance dure quasi incompressible sur la majorité des communes. En accompagnement des initiatives privées, la commune mène une politique d'acquisition du bâti de cœur de ville afin de le réhabiliter en partenariat avec des bailleurs sociaux (13 logement en cours d'aménagement) dans un souci de préservation de son patrimoine, de résorption du parc vacant, de dynamisation du cœur de ville, de diversification de son offre de logements et de préservation des espaces agricoles.

Objectif chiffré de consommation d'espace : 8,6 ha

- 100 logements sur 750m² en moyenne (diminution de 25 % par rapport à la pratique des dix dernières années) = 7,5 ha auquel un coefficient de rétention de 15 % peut être ajouté = 8,6ha