

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Commune de Gourbit (09)



Signature et cachet de la Mairie

PLU Arrêté le :

PLU Approuvé le :

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	Plan Local d'Urbanisme
Pièce	Pièce 3, Orientation d'Aménagement et de Programmation
Version	Version n°1
Maîtrise d'Ouvrage	Commune de Gourbit
Bureau(x) d'étude(s)	 ATELIER AMÉNAGEMENT du TERRITOIRE et URBANISME
Rédacteur	Laura Faux

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	7
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE	8
LES OAP DU PLU DE GOURBIT	9
Localisation des OAP	9
Les natures d'OAP du territoire communal	9
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE GOURBIT ..	10
OAP n°1 : Le Pla du Dessous	11
Localisation	11
Occupation du sol	11
Objectifs	11
Densité de la zone	11
OAP n°2 : Lacout	13
Localisation	13
Occupation du sol	13
Objectifs	13
Densité de la zone	13
OAP n°3 : La place centrale du village	15
Localisation	15
Occupation du sol	15
Objectifs	15
Mesures d'aménagement particulières	15

AVANT-PROPOS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la commune et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :

« 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 échéancier 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](#). »

La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les O.A.P obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

LES OAP DU PLU DE GOURBIT

Référence législative : Articles R 151-6, R 151-7, R 151-8 du Code de l'Urbanisme (CU)

Natures des OAP : Les OAP sectorielles : Elles prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Elle propose des formes urbaines respectant la qualité des bourgs et quartiers existants.

Les OAP patrimoniales : Elles portent sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les OAP de secteurs d'aménagement : Elles ne concernent que les zones U et AU dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par les dispositions réglementaires du règlement écrit. Elles doivent traiter au minimum les six thématiques définies par le Code de l'Urbanisme.

Localisation des OAP

L'élaboration du PLU de Gourbit anticipe et encadre l'évolution du territoire en proposant un projet de territoire articulé autour des orientations du PADD. Les différentes OAP s'inscrivent dans ce projet en permettant la création de nouveaux logements et en prenant des dispositions en faveur de la valorisation du centre-bourg.

Les secteurs concernés par le développement urbain correspondent aux OAP n°1 et n°2. Elles ont vocation à développer de nouveaux logements.

L'OAP n°3 vise à revaloriser et réaménager la place centrale du village dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants et de redonner à cet espace son usage initial : un lieu de rencontre et de convivialité.



Les natures d'OAP du territoire communal

OAP n°1 : OAP DU PLA DU DESSOUS

OAP sectorielle

OAP n°2 : OAP DE LACOUT

OAP sectorielle

OAP n°3 : OAP DE LA PLACE CENTRALE DU VILLAGE

OAP patrimoniale

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE GOURBIT

OAP n°1 : Le Pla du Dessous

OAP sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur du Pla du Dessous s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante et d'accueillir de nouveaux logements dans le territoire communal.

Localisation

L'OAP du Pla du Dessous se situe au sud-est du centre-bourg et est desservie par un chemin communal. Le terrain est bordé par plusieurs constructions au nord et à l'ouest de son périmètre, et par une zone naturelle sur son versant sud-est.

L'accès à cette zone se situe à moins de 200 mètres de la place centrale du village, par le réseau routier local.



Occupation du sol

Le secteur de l'OAP se situe dans la zone identifiée dans le PADD pour développer de l'habitat.

Dans l'ancien zonage du POS de Gourbit, le secteur de l'OAP était classé en zone NA destinée à une urbanisation future, réservée à une urbanisation, à court terme, à dominance d'habitat. Il est à présent classé en zone urbaine.

Objectifs

L'objectif de cette OAP s'inscrit dans les orientations du PADD, qui préconisent de densifier l'habitat au sud du bourg.

Cette démarche s'inscrit également dans les orientations du SCoT de la Vallée de l'Ariège qui prescrit de limiter l'étalement urbain et favoriser la densification des centres-bourgs.

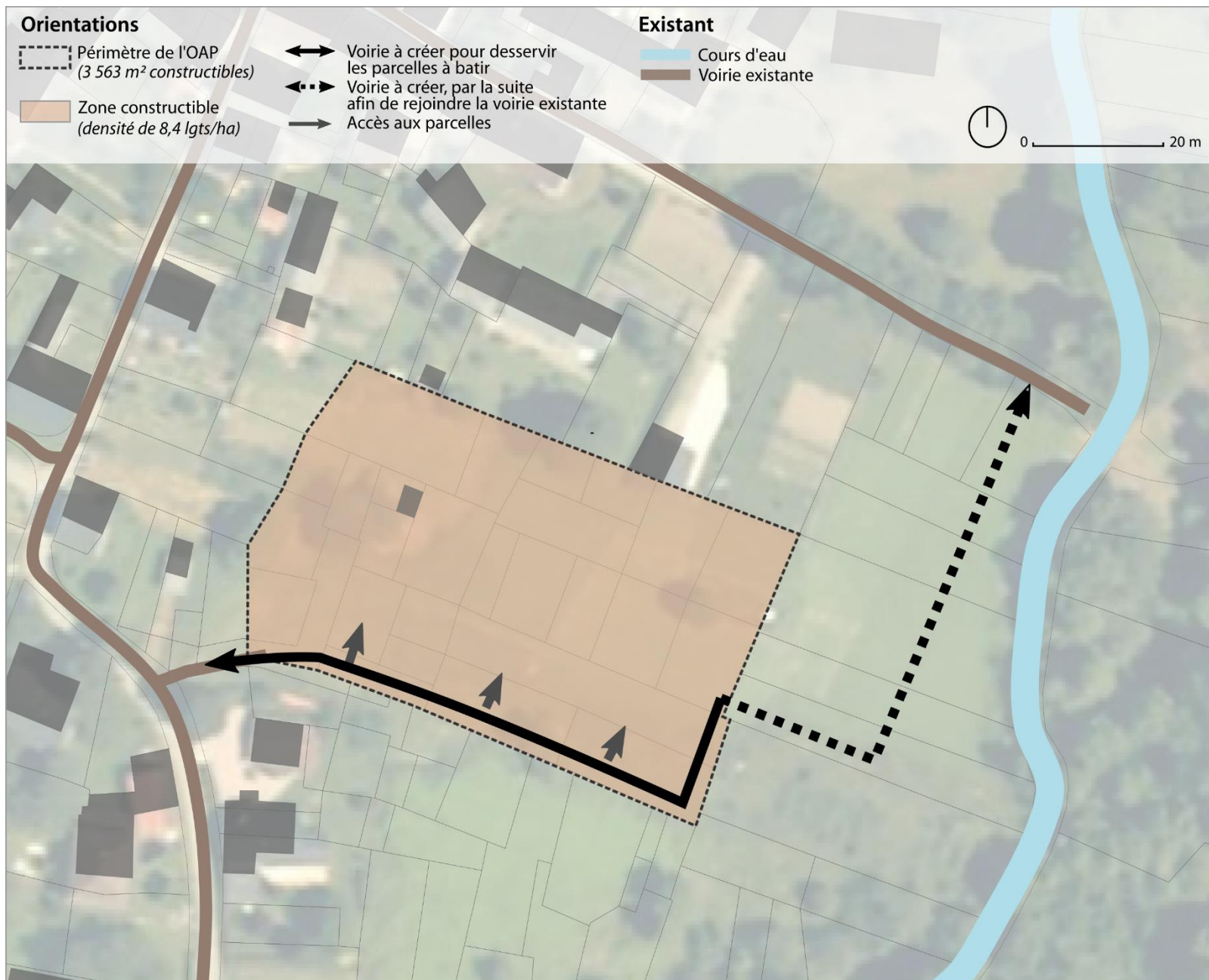
Le fait de construire en continuité du centre-bourg permet d'assurer au mieux la préservation des zones naturelles et agricoles de l'extension urbaine.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Densité de la zone

L'OAP recouvre une surface totale de 3 563 m².

La création de trois logements minimums est attendue, pour une densité minimale de 8,4 lgts/ha en moyenne par parcelle.



OAP n°2 : Lacout

OAP sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Lacout s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante et d'accueillir de nouveaux habitants dans le territoire communal. Un des objectifs du PADD vise à développer l'habitat autour en continuité du bourg.

Localisation

L'OAP du hameau de Lacout se situe au sud-ouest du centre-bourg et est desservie par une route communale. Le terrain est bordé de constructions et d'espaces végétalisés inconstructibles (boisés ou humides).

L'accès à cette zone se situe à moins de 250 mètres de la place centrale du village, par le réseau routier local.



Occupation du sol

Le secteur de l'OAP correspond à une zone classée Ub au sein de l'ancien zonage réglementaire du POS de la commune. Ce zonage définissait cette zone comme « équipée, immédiatement constructible et destinée à une vocation d'habitat ». Cette OAP est donc déjà équipée et desservie par la majorité des réseaux (hors réseaux de gestion des eaux pluviales) ce qui constitue un atout quant à l'urbanisation future prévue dans l'OAP.

Le périmètre de l'OAP est actuellement classé en zone urbaine.

Objectifs

L'objectif de cette OAP s'inscrit dans les orientations du PADD, qui préconisent de densifier l'habitat au sud du bourg. Cette démarche s'inscrit également dans les orientations du SCoT de la Vallée de l'Ariège qui prescrit de limiter l'étalement urbain et favoriser la densification des centres-bourgs.

Le fait de construire en continuité du centre-bourg permet d'assurer au mieux la préservation des zones naturelles et agricoles de l'extension urbaine.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Densité de la zone

L'OAP recouvre une surface totale de 3 490 m².

La création de quatre logements minimums est attendue, pour une densité minimale de 11,5 lgts/ha en moyenne par parcelle.





OAP n°3 : La place centrale du village

OAP patrimoniale

Justification : La présente OAP vise à aménager la place du centre-bourg en espace de rencontre tout en tenant compte du caractère patrimonial de celui-ci. Dans un souci de préservation mais également de mise en valeur du patrimoine historique, cette zone, classée UH, fait l'objet d'une OAP patrimoniale.

Localisation

L'OAP concerne la place centrale du village, ainsi que l'espace de stationnement, situés en cœur de village. Cette zone comprend des éléments du patrimoine local tels qu'une fontaine qu'il convient de préserver mais également un commerce dont la façade en pierre est à valoriser. L'OAP recouvre une surface totale de 1 373 m².



Occupation du sol

L'OAP se situe en zone urbaine historique et se compose principalement de constructions patrimoniales historiques. Par ailleurs, elle est traversée par un cours d'eau qui lui confère un attrait considérable.

Cette zone fait l'objet d'un règlement spécifique qui assure la préservation de la richesse patrimoniale, architecturale et paysagère du site.

Objectifs

Dans le PADD, la place centrale du bourg et l'espace de stationnement attenant faisaient l'objet d'une orientation particulière : être aménagés comme un espace public structurant. Afin de répondre à ce projet, la présente OAP se donne pour mission de proposer un aménagement valorisant de cet espace en proposant la création d'un espace de rencontre de qualité, la valorisation des éléments patrimoniaux (liés à l'eau) ainsi qu'une requalification de l'espace de stationnement.

Ces aménagements visent à proposer aux habitants un espace de vie de meilleure qualité. In fine, l'objectif est de créer une zone de rencontre et d'échanges au sein d'un cadre patrimonial de grande qualité afin que la population s'approprie l'espace public et que le centre-bourg retrouve une place centrale dans la vie locale.

Mesures d'aménagement particulières

Afin d'assurer la réalisation de ces différents objectifs, de nouveaux aménagements sont proposés dans le centre-bourg afin de sécuriser la circulation des piétons et des vélos et de créer un espace récréatif agréable.

Par ailleurs, l'OAP prévoit de protéger la qualité paysagère et patrimoniale du site en identifiant les éléments de patrimoine à préserver.

Enfin, une requalification de l'espace de stationnement voiture est également prévue afin d'optimiser l'espace disponible (qui doit pouvoir accueillir 14 voitures) et donc de supprimer les stationnements gênants sur la place centrale.



