DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

COMMUNE DE FERRIÈRES-SUR-ARIÈGE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIÈCE N°5

APPROBATION

DECEMBRE 2019

INTERFACES +

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans les articles L151-6 et L151-7 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 et les déplacements ».

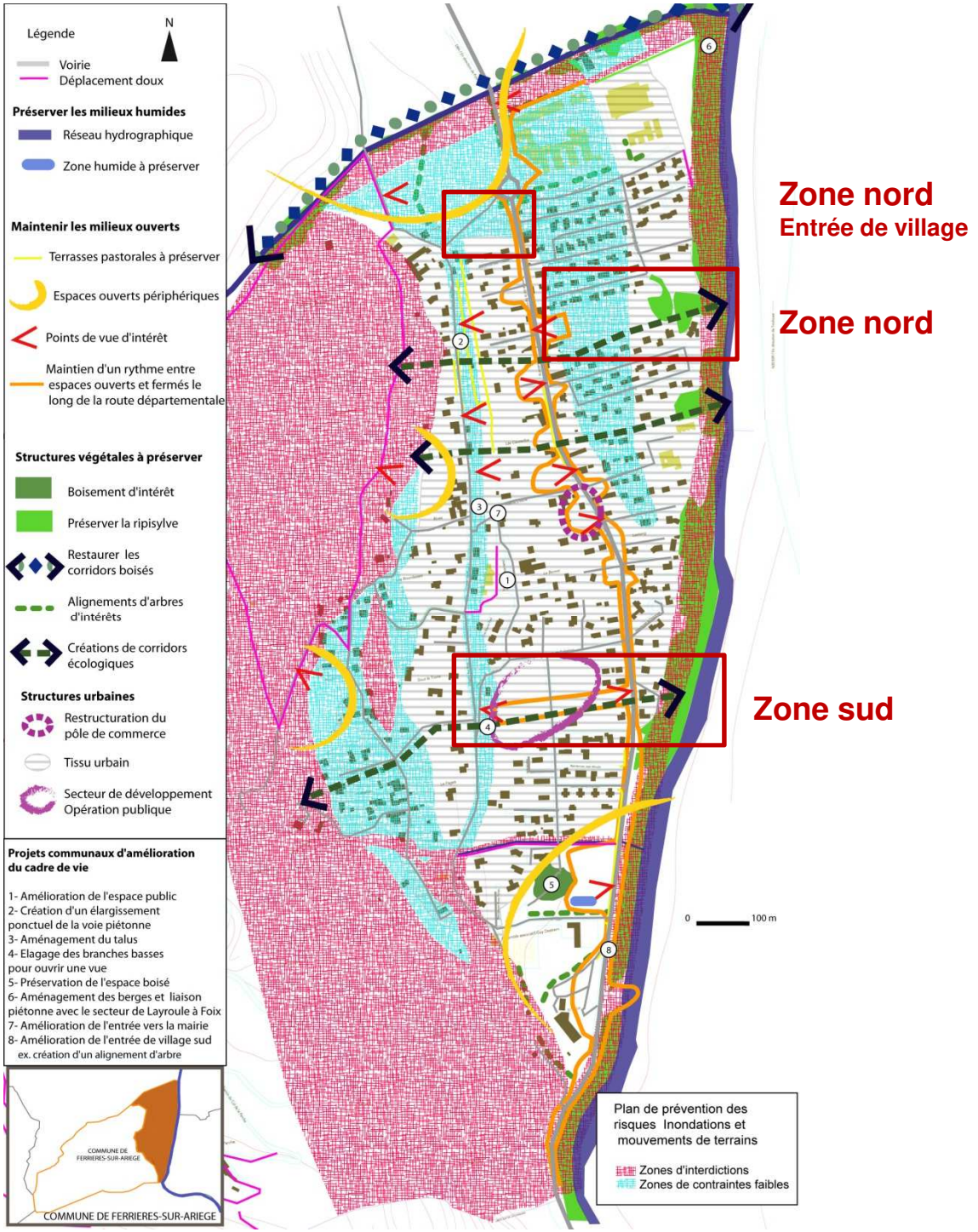
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement 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 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 ».

Il s'agit donc de permettre à la municipalité de guider les futurs aménageurs pour garantir un développement urbain harmonieux et intégré à l'ensemble du territoire communal, voire intercommunal.

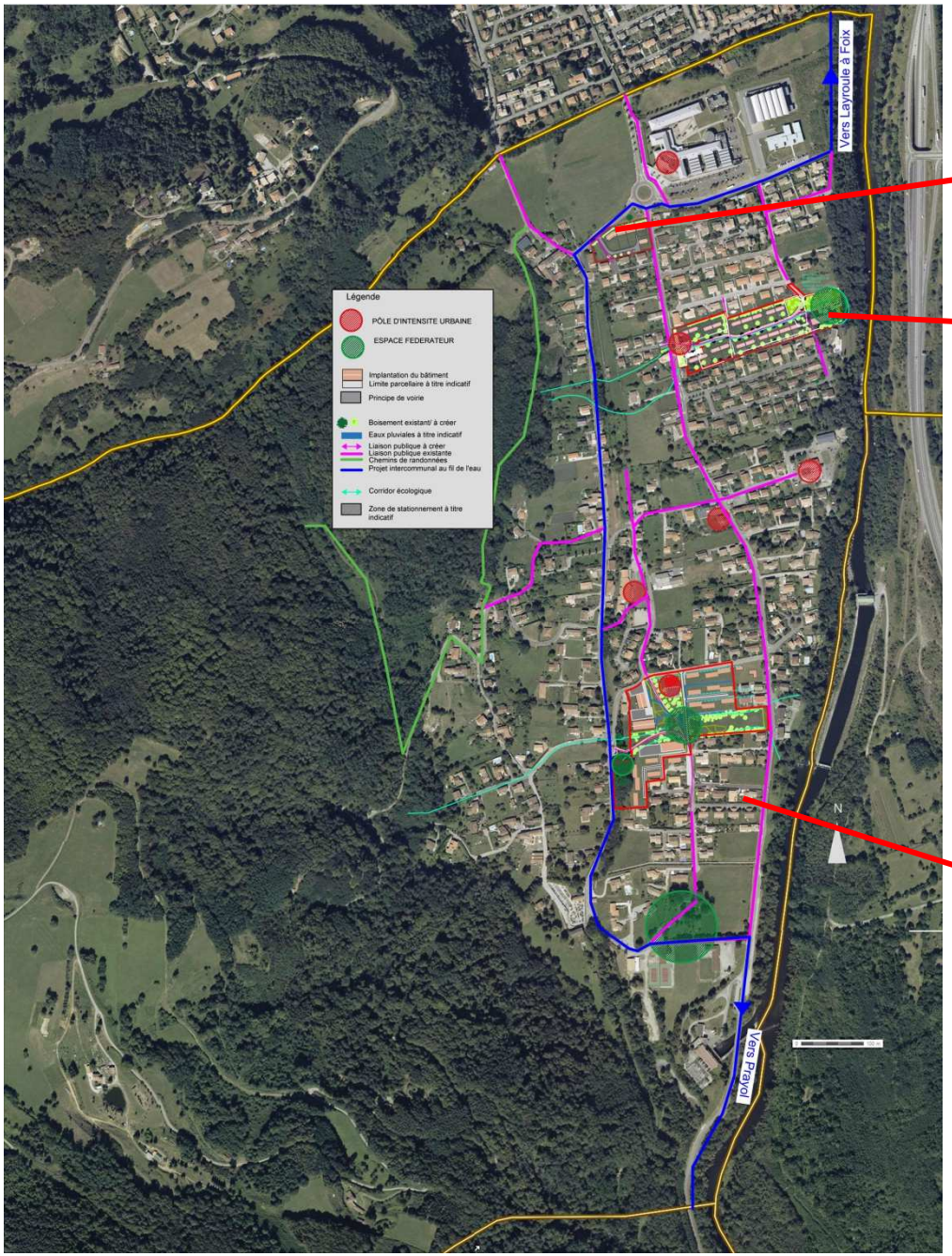
Les indications tenant à l'implantation des constructions et plus généralement l'ensemble de ces orientations d'aménagement doivent être vues comme une feuille de route garante de la qualité paysagère, environnementale et urbaine, ainsi que de l'identité du village. Il s'agit ici de proposer une alternative au lotissement classique et à l'urbanisation au coup par coup.

PADD

Situations des zones d'aménagements soumise à orientations d'aménagement et de programmation



Plan général avec Implantation



Zone nord (Uoap entrée de village)

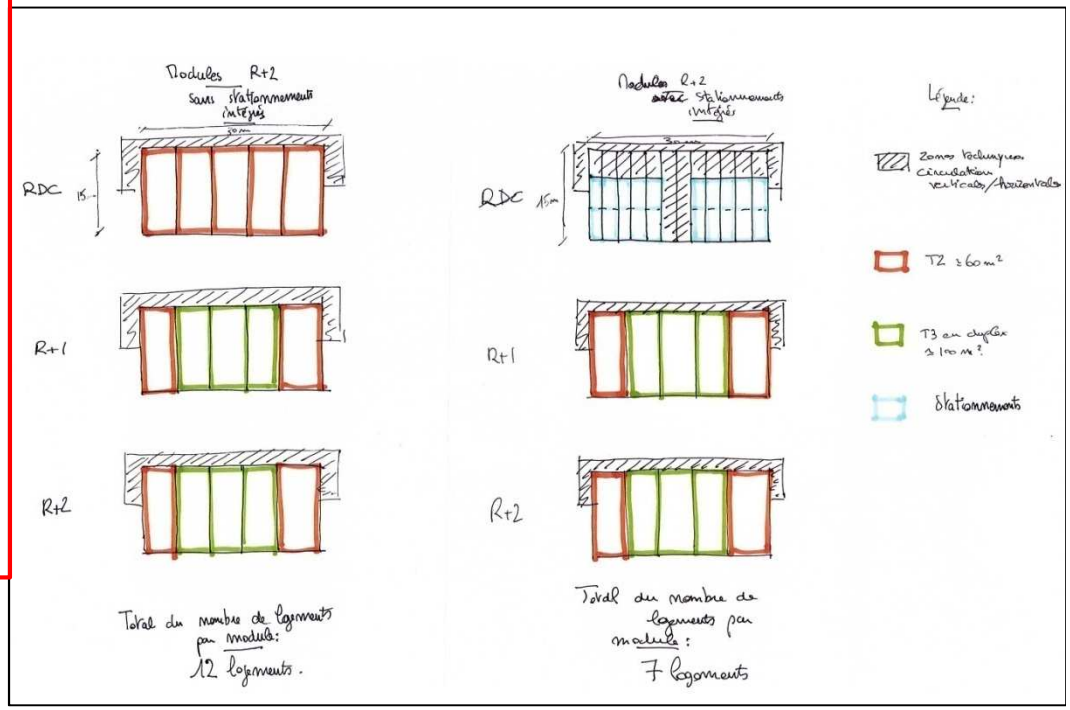
Zone nord (zone AU)

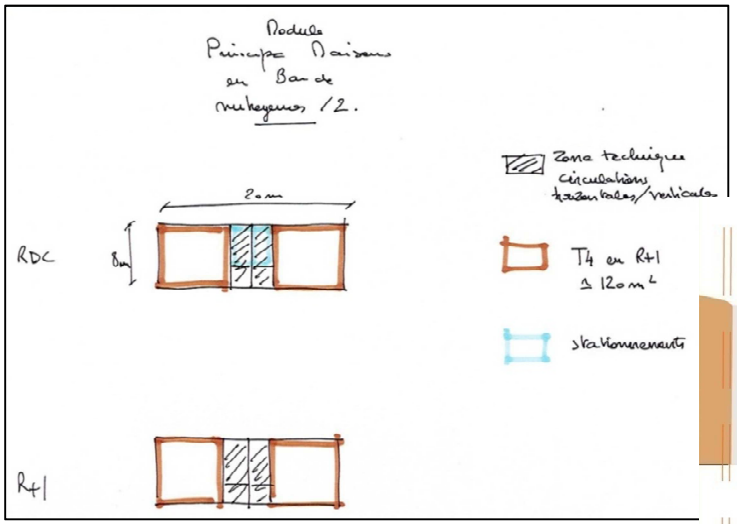
Zones sud (2 zones AUs, 1 zone AU et une zone Uoap)

Zones sud (2 zones AUs, 1 zone AU et une zone Uoap – Surface, densité bâti, typologie architecturale

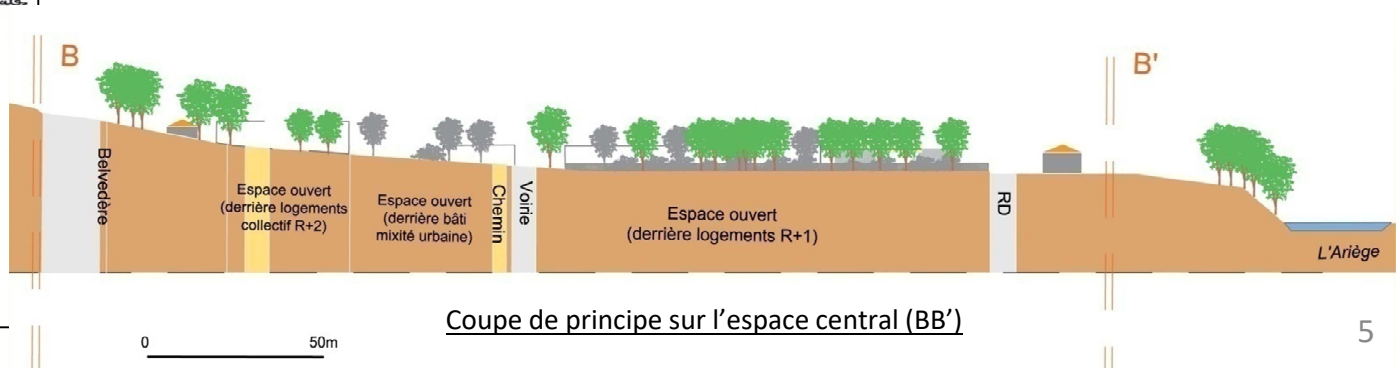
Surface foncière totale environ 26 800 m², avec une **densité minimale de 23 logements à l'hectare**, sachant qu'il y a 2,68 ha, on obtient **62 logements** et 124 stationnements.
Il est demandé de réaliser **au minimum 20% de logements sociaux** (conventionnement Etat ou ANAH, HLM…) sur l'ensemble des zones.
La **mixité du parc de logement** sera recherchée, par exemple :
-Logement individuel.
-Logements en bandes mitoyens.
-Logements collectif.
La localisation des bâtiments sur le schéma ci après est donnée à titre indicatif. Elle illustre la mixité du parc de logements recherchée.
L'ensemble des réseaux publics sont présents en limite du domaine public, de capacité suffisante.
L'accès aux zones s'effectue par le chemin des Eychartous.
La mixité urbaine demandée dans le schéma correspond à un pôle de rencontre, d'animation inter quartier de type foyer ou autre.

Principe à titre indicatif pour les bâtiments petit collectif de 30 x 15 m

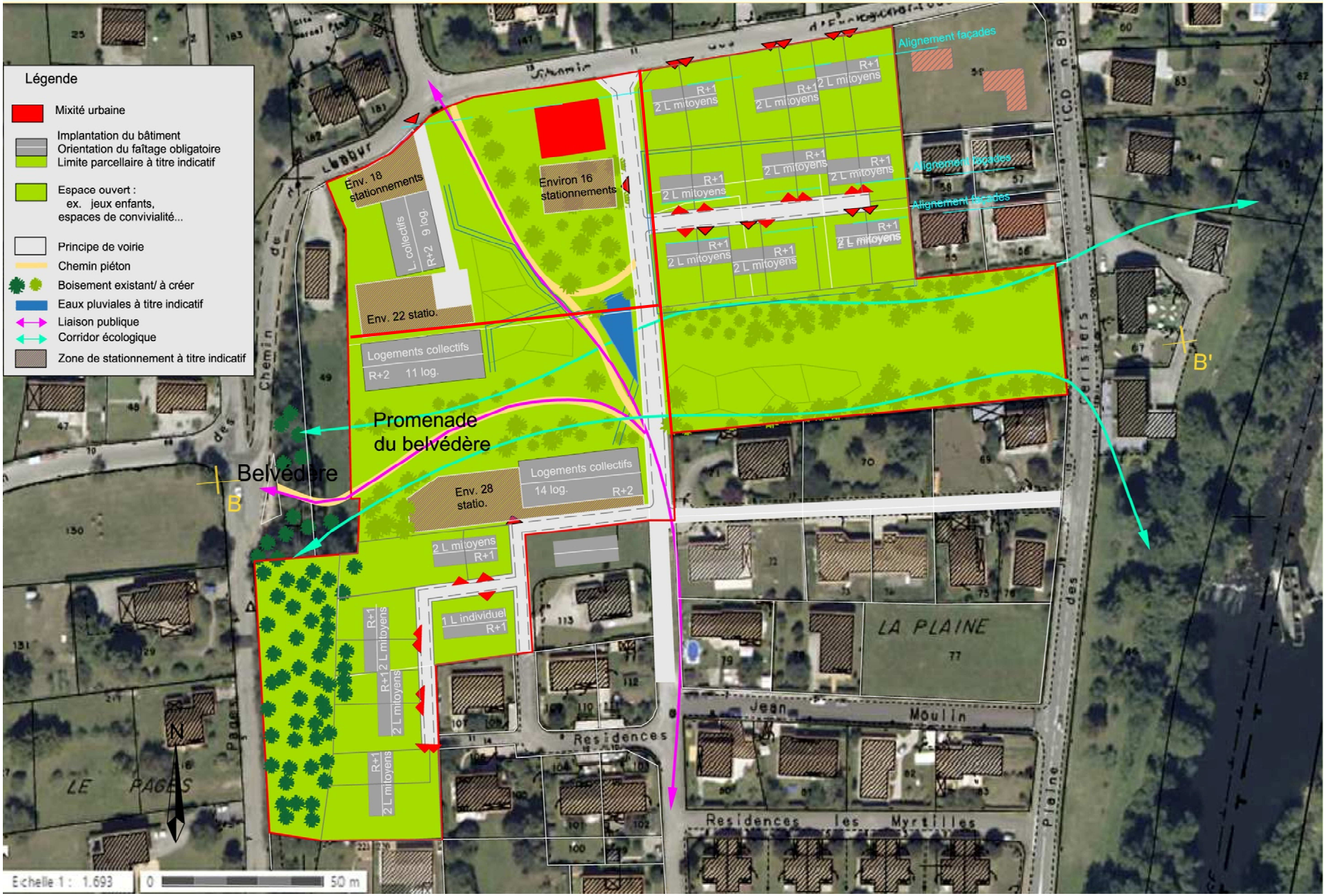




Principe à titre indicatif pour les maisons en bandes mitoyennes 20x 8 m



Coupe de principe sur l'espace central (BB')


Légende
Mixité urbaine
Implantation du bâtiment
Orientation du faîtage obligatoire
Limite parcellaire à titre indicatif
Espace ouvert :
ex. jeux enfants,
espaces de convivialité...
Principe de voirie
Chemin piéton
Boisement existant/ à créer
Eaux pluviales à titre indicatif
Liaison publique
Corridor écologique
Zone de stationnement à titre indicatif
Promenade
du belvédère
Belvédère
B
B'
Alignement façades
Env. 18 stationnements
Environ 16 stationnements
Env. 22 statio.
Logements collectifs
R+2 11 log.
Env. 28 statio.
Logements collectifs
14 log. R+2
2 L mitoyens R+1
1 L individuel R+1
LA PLAINE
Residences
Residences les Myrtilles
LE PAGES
Echelle 1 : 1.693
0
50 m

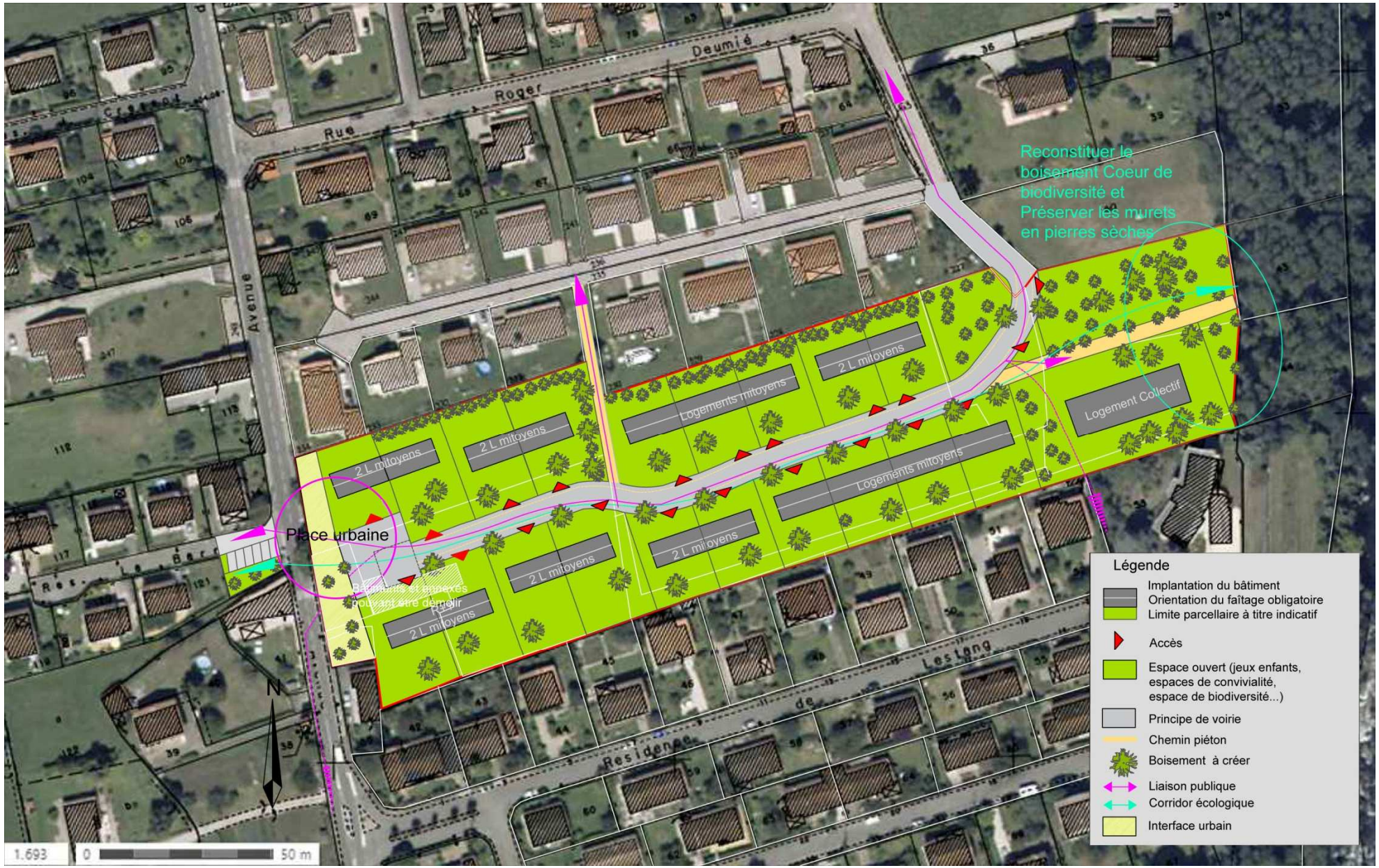
Zone AU nord– Surface, densité bâti, typologie architecturale, corridor écologique

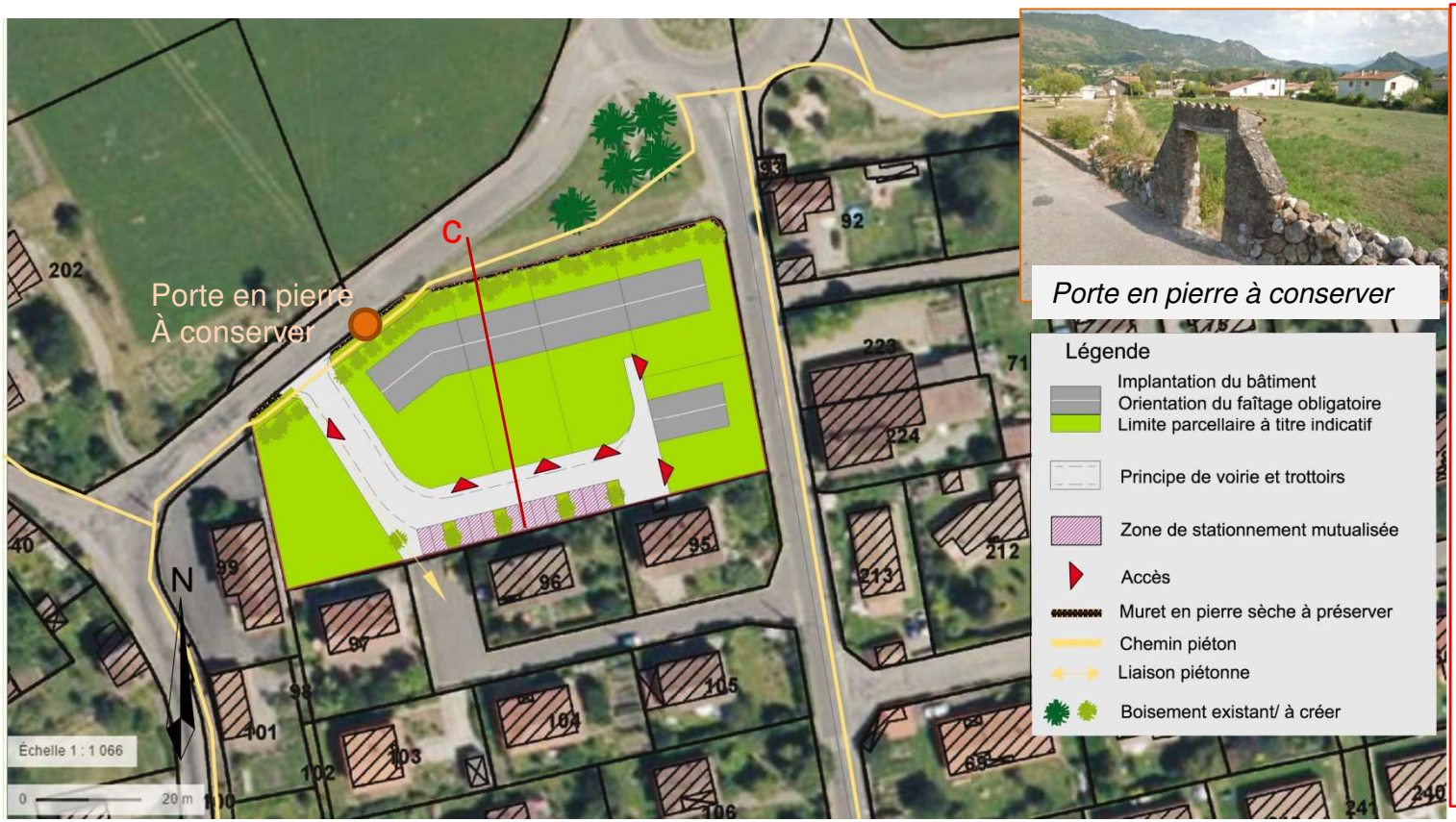
Surface foncière environ 19890 m², avec une **densité minimale de 16 logements à l'hectare**, il est attendu au minimum **31 logements.**
Il est demandé de réaliser **au minimum 20% de logements sociaux** (conventionnement Etat ou ANAH, HLM…).
Il est demandé deux places de stationnement par logement, hormis pour les logements à vocation sociale (HLM, conventionnement ANAH, Etat…) pour lesquels une seule place est demandée.
La **mixité du parc de logement** sera recherchée, avec par exemples des :

- Logements en individuel.
- Logements en bandes mitoyennes.
- Logements en collectif.

La localisation des bâtiments sur le schéma ci après est donnée à titre indicatif. Elle illustre la mixité du parc de logements recherchée.
L'ensemble des réseaux publics sont présents en limite du domaine public, de capacité suffisante. Une ligne de transport en commun dessert le lycée professionnel situé à environ 250m de la zone. Une extension de cette ligne est en cours de réflexion au sein de la communauté d'agglomération. La placette urbaine pourra servir de liaison piétonne sécurisé pour accéder à l'arrêt existant ou pourrait être le lieu d'un nouvel arrêt.
Afin de mettre en valeur le corridor écologique reliant le versant boisé à la ripisylve de la rivière Ariège, il est demandé de :

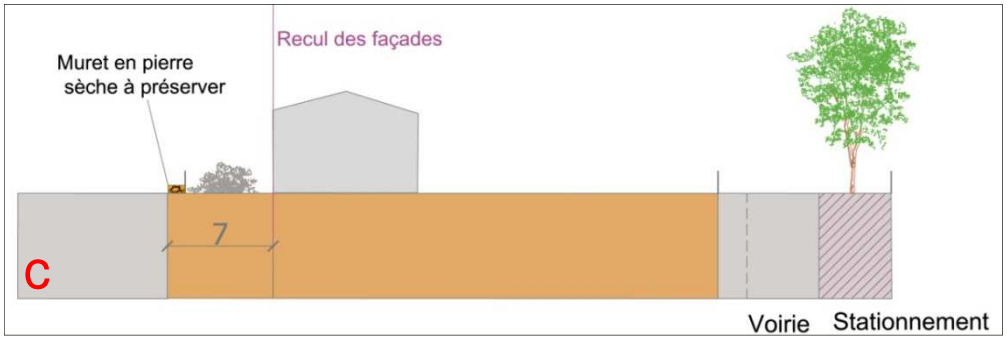
- Reboiser en mettant en valeur les murets en pierre sèche sur le haut de berge formé par la ripisylve de la rivière Ariège.
- Réaliser une placette urbaine en bordure de la route départementale n°8 pour maintien du rythme entre espace ouvert et espace fermé le long de la RD8 (objectif du PADD).
- De planter un alignement d'arbres de hauts jets dans le sens est/ouest.
- En lien avec la liste des essences privilégiées annexée au règlement écrit, les végétaux recommandés sont les fruitiers, les chênes, les peupliers, les frênes, les ormes, les lilas, les charmes rosiers, les églantiers.


Reconstituer le boisement Coeur de biodiversité et Préserver les murets en pierres sèches
Place urbaine
2 L mitoyens
Logements mitoyens
Logement Collectif
Bâtiments et annexes pouvant être démolir
Légende
Implantation du bâtiment
Orientation du faîtage obligatoire
Limite parcellaire à titre indicatif
Accès
Espace ouvert (jeux enfants, espaces de convivialité, espace de biodiversité...)
Principe de voirie
Chemin piéton
Boisement à créer
Liaison publique
Corridor écologique
Interface urbain
N
1.693
0
50 m



Porte en pierre à conserver

Surface foncière environ 4400 m², avec une **densité minimale de 12 logements à l'hectare**, on obtient minimum **6 logements** et 12 stationnements.
L'enjeu principal de la zone est sa localisation en entrée de village et porte du Parc Naturel Régional. Afin de marquer l'entrée, un front bâti mitoyen est préconisé, formant un volume respectueux d'un caractère villageois (densité identique aux constructions alentours). Un **recul de 7 m en limite nord** permet la préservation du muret en pierre sèche et la plantation d'une haie champêtre (zone tampon entre l'espace agricole et l'espace urbain). La porte en pierre existante est à préserver afin de conserver le rappel avec celle implantée sur le rond point.



Coupe de principe

En **limite est**, un **recul de 10m** est imposé de l'axe de la voirie départementale.
Un parking mutualisé paysager est conseillé pour libérer les propriétaires de la présence de la voiture sur les jardins sud.
Une liaison douce est a créer avec le lotissement voisin au sud.
L'ensemble des réseaux publics sont présents en limite du domaine public, de capacité suffisante. L'accès à la zone s'effectue par le chemin des Rives.
La **mixité du parc de logement** sera recherchée, avec par exemple des logements individuels et des logements en bandes mitoyens.