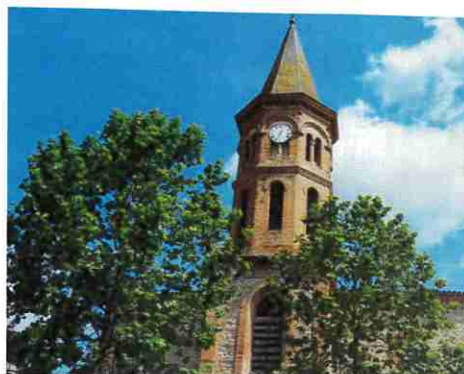
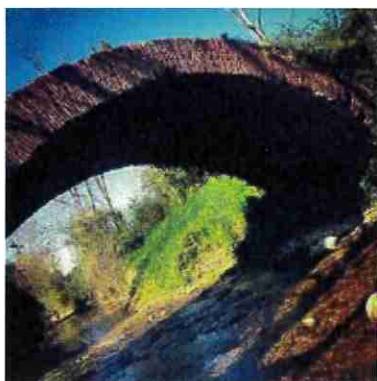


Lettre d'Information du Plan Local d'Urbanisme

Août 2023



Protection du patrimoine naturel et la gestion des risques

La protection des espaces agricoles

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

Le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune

Le développement économique (Industrie, Artisanat, Commerces)

L'amélioration du cadre de vie et la prise en compte des enjeux mobilité- transports et climatique

Réunion publique

MERCREDI 13 SEPTEMBRE

à 18h30 au Foyer Rural

Editorial

La municipalité de Verniolle a fait le choix dès 2020, comme elle s'y était engagée de reprendre le Plan Local d'Urbanisme et de l'amener à son terme, même si la communauté d'agglomération prenait peu de temps après la compétence PLU. Pourquoi ?

- Pour avoir une connaissance approfondie et partagée des différents atouts de la commune traduits dans un diagnostic complet sur le plan de l'agriculture, de l'économie de l'habitat groupé ou dispersé, du vivre ensemble dans la commune...
- Pour envisager à partir de là une extension équilibrée et raisonnée de la commune en tenant compte de tous les paramètres.
- Pour sortir d'un règlement national d'urbanisme qui ne permet pas d'avoir une vision globale et objective du développement de la commune et ne tient pas compte de tous les paramètres cités.
- Pour être accompagné par un cabinet d'étude neutre qui se pencherait exclusivement et objectivement sur notre commune.

Bien sûr, le PLU de Verniolle sera ensuite intégré au PLUI-H de la communauté d'agglomération. Comme le PLUI-H, il devra répondre à des exigences extérieures que sont les règlements en matière d'urbanisme dictés par l'Etat, la loi Climat et Résilience, la région Occitanie (SRADDET), le SCOT (schéma de Cohérence territoriale) et le PLUI-H lui-même.

Une fois toutes ces exigences posées, les élus ne sont pas seuls pour définir leur vision de la commune. Des personnes publiques associées (PPA) sont consultées et donnent leurs avis sur les différents sujets les concernant : la DDT (direction départementale des territoires) les chambres consulaires : la Chambre d'agriculture, la chambre de commerce et d'industrie, le SMDEA...

Les habitants sont consultés grâce à :

- Une réunion publique qui a eu lieu le 25/03/2016
- Un registre à la disposition des habitants en mairie,
- Une nouvelle réunion publique qui aura lieu le 13 septembre 2023 au foyer rural,
- Une enquête publique dont les dates ne sont pas encore fixées.

Notre projet commun, notre territoire de demain

La commune de Verniolle a prescrit par délibération du 15 décembre 2015 l'élaboration de son plan local d'urbanisme. Ce document exprime le projet de la collectivité en matière d'aménagement du territoire et comprend les dispositions qui régiront demain l'occupation des sols.

Aujourd'hui, la commune de Verniolle est régie par les dispositions générales du Règlement National d'urbanisme depuis la caducité de son Plan d'occupation des sols intervenue le 27 mars 2017.

Suite au transfert de la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme intervenu en juillet 2021, la poursuite de l'élaboration du PLU de Verniolle a été confiée à l'Agglo Foix-Varilhes

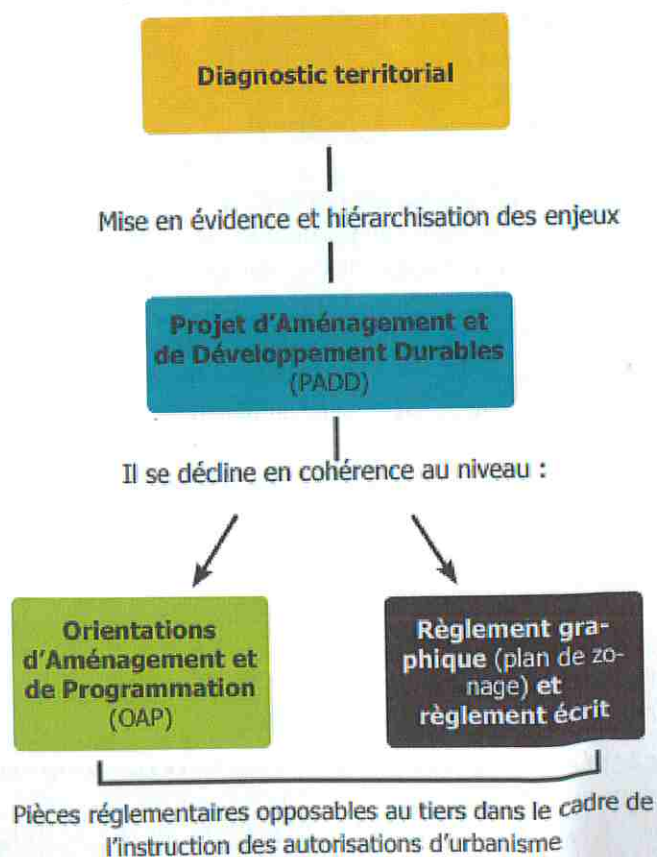
Le bureau d'études ADRET Environnement conduit les études depuis le début de l'année 2021.

Après une phase de travail consacrée au diagnostic territorial, la définition des enjeux et des orientations d'aménagement a été étudiée.

Ces orientations sont retranscrites dans une pièce du PLU, clef de voûte du document d'urbanisme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire.

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire (loi Grenelle, loi ALUR, Loi Climat et Résilience...) et dans une logique supra-communautaire, notamment structurée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Vallée de l'Ariège, document pivot pour dessiner notre PLU. C'est à partir du PADD que seront élaborées les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation) qui guideront, au quotidien, les projets économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement... L'élaboration de ces pièces réglementaires s'est déroulée sur l'année écoulée : 2022- 2023

Le conseil municipal a débattu dans sa séance du 8 septembre 2022 la définition des enjeux et des orientations d'aménagement de demain. Ce débat a également été tenu au sein du conseil communautaire de l'Agglo Foix Varilhes le 21 septembre 2022. Le projet est maintenant prêt à être arrêté, avant la phase de consultation des PPA (Personnes publiques associées) et l'enquête publique.



I- LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES

Le milieu naturel de la commune de VERNIOLLE revêt une surface réduite (hors prés et pacages, les landes et les bois ne couvrent que 8% de la superficie de la commune) mais cette relative indigence est compensée par sa qualité, reconnue à travers la présence de deux ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) : 1 ZNIEFF de type I (Bosquets de Las Garros à La Pradasse et aérodrome de Pamiers-les-Pujols), et 1 ZNIEFF de type II (Basse plaine de l'Ariège et de l'Hers). D'autre part, la commune est située à 0.6km à l'est de l'Ariège et à 4.2km à l'ouest de l'Hers vif, qui sont 2 cours d'eau faisant partie du site Natura 2000.

Le PLU comprend :

- **La préservation des principaux milieux naturels de la commune** : réservoir de biodiversité (Znieff des bosquets de Las Garros, hors aérodrome), et du pôle d'intérêt écologique (Znieff basse plaine de l'Ariège) : dans ces milieux naturels, des mesures réglementaires sont prises, notamment en termes d'occupations et utilisations du sol admises afin d'assurer leur protection. Préservation des principaux bois et des zones humides. Dans les tissus urbains et les extensions de l'urbanisation prévues dans le PLU, un cahier de recommandations en faveur de la Nature en ville est annexé au PLU pour favoriser la biodiversité ordinaire dans les jardins d'accompagnement du bâti.
- **La préservation des corridors écologiques de la trame bleue** (ruisseaux) identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).
- **La préservation des corridors écologiques à enjeu local de la trame verte.**
- **La préservation des haies et alignements remarquables, des ripisylves et des arbres isolés remarquables.**
- **La préservation des haies structurantes** (hors peuplements purs de robiniers). La commune encourage le renforcement du réseau de haies existantes par des plantations complémentaires, notamment dans les enclaves naturelles insérées dans les tissus urbains, en concertation avec les propriétaires et acteurs concernés.
- **La préservation des zones humides, y compris les mares.**
- **La préservation / amélioration de la qualité des eaux du Crieu et des ruisseaux secondaires.** Cet objectif passe obligatoirement par une solution à apporter au traitement des eaux usées et leur rejet sur le Crieu : le SMDEA a opté pour la reconstruction d'une station d'épuration de Verniolle avec exutoire dans le Crieu
- **La prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels**, dont le règlement s'impose au PLU de Verniolle.
- **La prise en compte des risques technologiques.**



II- LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES



La protection des espaces agricoles constitue un enjeu fort dans cette commune de la basse plaine de l'Ariège, caractérisée par des sols à bonnes potentialités agronomiques, largement valorisés par l'irrigation. (la surface agricole utilisée représente 72% du territoire communal).

Il est donc primordial de maintenir l'activité agricole en passant par la préservation de ces espaces.

L'objectif consiste dans la pérennisation d'une zone agricole A fonctionnelle, notamment en limitant le plus possible le développement des mitages, et en prévoyant les extensions de l'urbanisation dans la continuité immédiate du bourg, sans toutefois interdire a priori les changements d'activité.



III- LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Située au cœur de la plaine de l'Ariège, VERNIOLLE possède un patrimoine bâti et paysager qu'il convient de préserver. Le document prend en compte ces éléments par :

- **La préservation de la typicité urbaine du bourg ancien et des 2 hameaux historiques**
- **La préservation et valorisation du bâti patrimonial.** Création d'un secteur agricole à forte sensibilité paysagère entre le bourg et le ruisseau de la Galage. Réalisation d'un règlement visant à maintenir la typicité du bâti ancien dans le bourg et dans le terroir agricole.
- **La prise en compte du monument historique** (château de Fiches).
- **La protection du petit patrimoine bâti.**
- **La possibilité de changement de destination d'un nombre limité de bâtiments d'intérêt patrimonial,** situés dans le terroir agricole et qui ne sont pas susceptibles de compromettre l'activité agricole.
- **La protection paysagère des ripisylves** (notamment celle du Crieu), et des principaux bois (hors taillis de robiniers, qui présentent un caractère invasif dans le territoire communal).
- **La protection et amélioration de la nature en ville** (alignements et arbres isolés dans le bourg et le long de la RN20 ; plantations paysagères de la zone d'activité d'Escoubétou 2 dans le prolongement de celles réalisées dans Escoubétou 1 ; parcs d'accompagnement des châteaux et maisons de maître).



IV- LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE

Située à environ 7Km au sud de Pamiers et 16 Km au nord de Foix, Verniolle est une commune de l'axe stratégique central du territoire SCOT. Elle constitue avec Varilhes, la porte d'entrée de la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes, via l'échangeur Delta Sud.

L'urbanisation doit prendre en compte les prescriptions du SCOT, ainsi que la loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021, qui impose pour les 10 prochaines années une consommation totale d'espace au plus égale à la moitié de celle observée sur les 10 années précédentes (soit 7 ha).

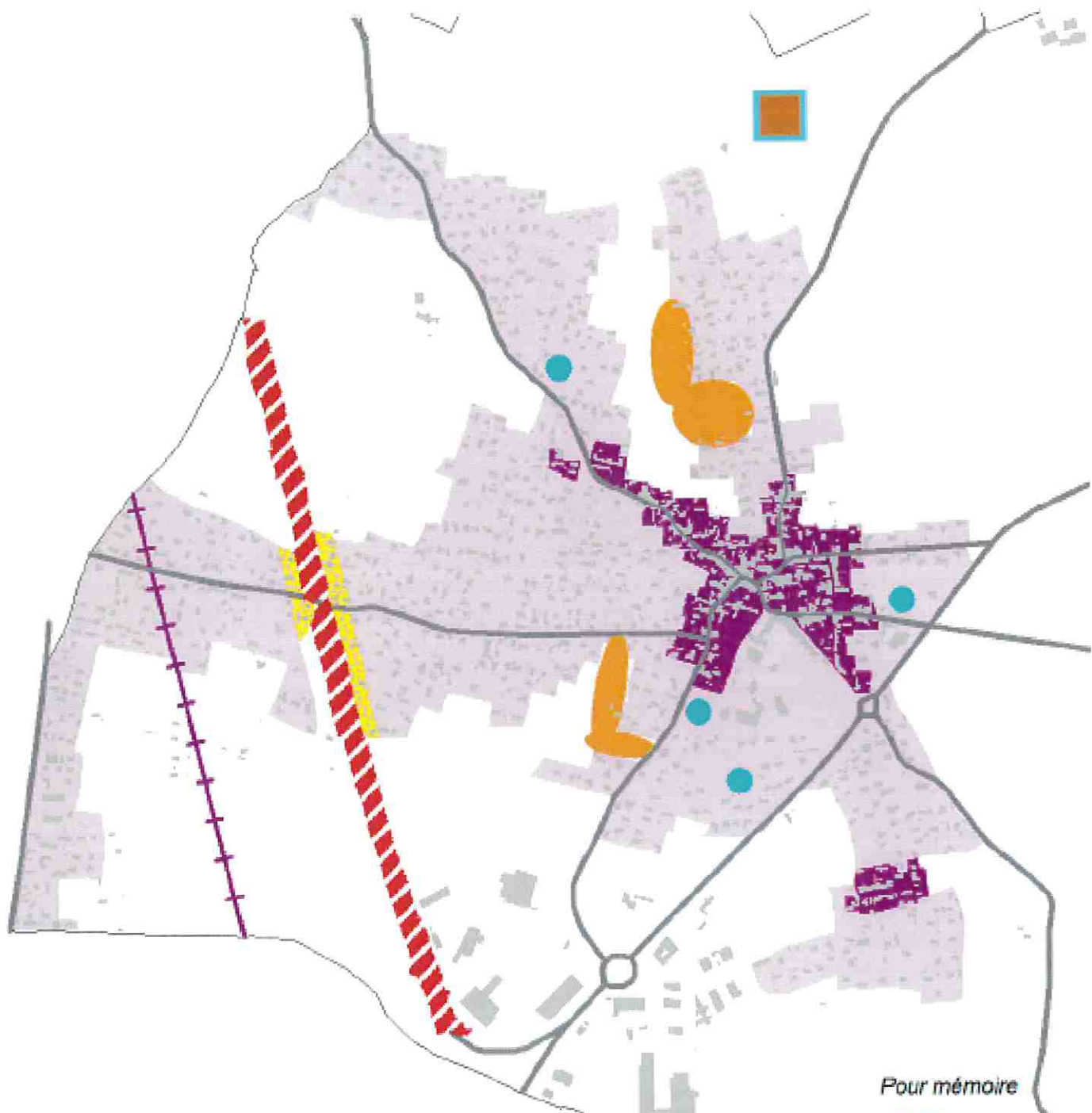
En dépit de la baisse démographique constatée ces dernières années, en partie liée à l'obsolescence de la station d'épuration (STEP) qui a pénalisé la dynamique du rythme de la construction résidentielle, la commune de Verniolle retient un objectif d'augmentation démographique de 0.7% par an, en cohérence avec la projection démographique du programme local de l'habitat (PLH). Cet objectif est justifié par l'attractivité économique de la commune (avec notamment la création récente de la zone d'activités Escoubétou 2), mais aussi par la situation géographique privilégiée de Verniolle, située dans l'axe stratégique central du périmètre du SCOT. En raison de la problématique de la STEP, dont la reconstruction pourrait être réalisée à moyen terme, la durée de vie du PLU est portée à 15 ans (2037). Les extensions de l'urbanisation prévues par le PLU respectent la loi Climat et Résilience en les encadrant sur la base d'une consommation d'espaces de l'ordre de 4Ha, programmés sur le moyen ou long terme. Ce faisant, la commune s'engage résolument dans une politique de développement raisonnable.

La commune s'inscrit dans une démarche volontaire visant à favoriser l'offre de logements locatifs, en mettant l'accent sur l'objectif d'équilibrer géographiquement cette offre entre le centre-bourg et sa périphérie, constatant qu'aujourd'hui cette offre est largement concentrée au niveau du coeur du village. L'urbanisation de la commune devra favoriser la centralité du bourg conformément au SCOT.

Le principe de la reconstruction de la STEP a été acté par le SMDEA, gestionnaire du réseau d'eaux usées. Dans l'attente de sa réalisation (prévue pour fin 2026), la totalité des zones à urbaniser de plus de 1 hectare seront fermées à l'urbanisation, ainsi que les dents creuses de 0.4 à 0.6ha desservies par le réseau d'assainissement collectif.

L'objectif de modération de consommation d'espaces agricoles et naturels, affiché par la commune consiste à augmenter la densité à 20 Logements/Ha en moyenne dans les zones à urbaniser et les grosses dents creuses conformément à la prescription du SCOT (P31), ce qui permettra d'augmenter la densité urbaine des trois quarts.





Tissus urbains existants

- Favoriser la réhabilitation des logements vacants
- Favoriser la densification des tissus urbains
- Prise en compte des contraintes de l'urbanisation à proximité de la RN20
- Favoriser la mixité sociale dans les tissus urbains existants

Extensions de l'urbanisation

- Reconstruction de la STEP
- Zones à urbanisation future qui pourront être ouvertes après nouvelle STEP

Pour mémoire

- RN20
- RD
- Voie ferrée

LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX

V – LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (INDUSTRIE, ARTISANAT, COMMERCE)

Verniolle partage avec Varilhes le parc d'activités Delta Sud, un des pôles économiques les plus importants de la Basse Ariège, et qui s'inscrit dans les dynamiques économiques régionales (labellisé par la Région Occitanie Zones Economiques).

Les principales actions sont destinées à conforter le développement industriel (zone d'activités d'Escoubétou) et commercial (zone de Graussette) de Verniolle dans la continuité des préconisations portées par l'Opération de Revitalisation de Territoire : poursuite de l'observatoire du commerce ; inscription des conditions de développement du commerce dans le PLU, limitant et organisant les possibilités de développement commercial sur la périphérie ; modernisation et développement des activités existantes ; la zone commerciale de Graussette, même si elle manque un peu de dynamisme, est très bien positionnée, fait sens, et doit être maintenue.

Afin de pérenniser les activités commerciales existantes et limiter le développement de pôles commerciaux périphériques et intermédiaires, le PLU a identifié une zone de centralité commerciale dans le centre-bourg, dans laquelle le règlement interdira le changement de destination de commerces existants.

VI – L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE ET LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX MOBILITE-TRANSPORTS ET CLIMATIQUES

Le développement urbain de VERNIOLLE est accompagné par un rééquilibrage portant sur la qualité de vie, la mobilité et les enjeux climatiques.

Politique de sécurisation des points durs de circulation (avenue de la Halte, avenue des Pyrénées, avenue du Plantaurel, avenue des monts d'Olmes, rue de Mounic...) par la création de ralentisseurs, la création de plateaux surélevés, l'aménagement d'accotements, la création de liaisons douces.

Sur la commune de Verniolle, le Plan Déplacements du SCOT porte principalement sur l'extension du service de bus avec la création de 2 arrêts : l'un à l'entrée de la zone d'activités Escoubetou et l'autre, en terminus, sur la place Adelin Moulis.

Création d'un parc photovoltaïque d'une puissance de 999 Kwc sur une ancienne décharge communale.

Après les étapes de diagnostic et de construction des orientations stratégiques, il convient de procéder à la traduction opérationnelle du projet de PLU

• Des orientations stratégiques aux dispositions réglementaires :

Le PLU a été imaginé comme un outil au service de l'aménagement durable et du développement équilibré de l'ensemble du territoire. Expression du projet politique porté par les élus, son objectif est de traduire un projet d'aménagement que portera la commune à l'échelle des 15 prochaines années.

La traduction opérationnelle du projet de PLU doit permettre la production des pièces réglementaires du PLU :

- le règlement graphique (plan de zonage),
- le règlement écrit
- les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ce sont ces pièces qui s'appliqueront au quotidien en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme (permis,...). Ce travail de traduction réglementaire constitue la dernière étape d'élaboration du projet avant le 1er vote du conseil communautaire, programmé fin septembre 2023.

Au travers du règlement graphique, le PLU découpe le territoire en plusieurs types de zones : les zones urbaines «U», les zones à urbaniser «AU», les zones naturelles «N» et les zones agricoles «A». Ces zones sont ensuite déclinées en sous-secteurs afin de répondre aux spécificités du territoire.

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et sous-secteur (les occupations et utilisations du sol, la hauteur et l'implantation des constructions,...).

Les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) précisent les conditions d'aménagement de secteurs définis comme stratégiques au travers de dispositions relatives à la desserte, aux formes urbaines, à la préservation d'éléments paysagers,...

LE ZONAGE : COMMENT CA MARCHE ?

Le plan de zonage divise le territoire en zones et sous-secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes, c'est-à-dire que chaque zone correspond à une entité particulière dans laquelle s'appliquent des règles propres à chacune. Il s'agit au travers du zonage de penser au développement du Saintois d'un point de vue global et non pas uniquement en termes de délimitation des zones constructibles ou non sur chaque commune. En effet, pour définir le zonage il est indispensable de prendre en compte la dimension intercommunale dans un esprit de cohérence. Ainsi dès son élaboration, il s'agit de s'interroger sur :

OÙ VONT POUVOIR S'INSTALLER LES SERVICES ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?

QUELS SERONT LES ESPACES NATURELS ET LES ZONES AGRICOLES PRÉSERVÉES ?

OÙ VAIS-JE POUVOIR CONSTRUIRE ?

ZOOM SUR

LES 4 CATÉGORIES DE ZONES

ZONE
U

Les zones urbaines : ce sont les zones urbanisées dans lesquelles on retrouve par exemple les cœurs de villages, l'habitat pavillonnaire, l'habitat collectif, les grandes demeures ou châteaux, les hameaux, les équipements publics et commerces ou encore les zones d'activité économique.

ZONE
N

Les zones naturelles : elles sont identifiées pour veiller à les préserver étant donné leur intérêt naturel ou paysager. Il s'agit par exemple des secteurs boisés, de jardins ou d'espaces de loisirs en extérieur.

ZONE
A

Les zones agricoles : ce sont les zones relatives aux espaces agricoles à préserver et pouvant même revêtir des qualités paysagères importantes.

ZONE
AU

Les zones à urbaniser : elles sont identifiées comme des zones de développement futur (plus d'informations en pages 6 et 7).

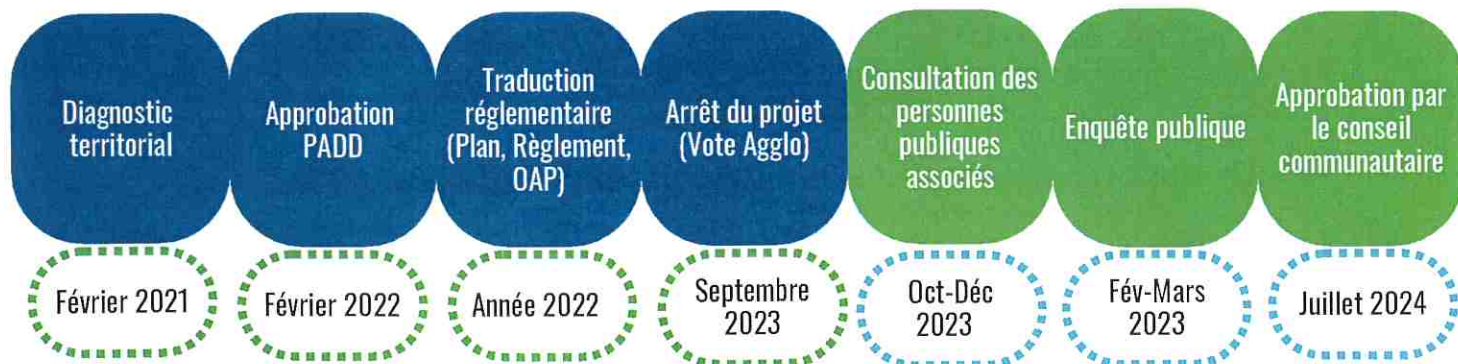
Ces 4 zones sont elles-mêmes découpées en sous-secteurs.

Où en sommes nous ?

Nous en sommes ici

Concertation préalable

Phase administrative



Comment s'exprimer ?

- Un registre d'observation est disponible en mairie (envoi par courrier possible)
- Des réunions d'échanges et de concertation
- Une réunion publique s'est d'ores et déjà tenue sur le diagnostic territorial le 25 mars 2016.
- Une autre réunion se tiendra le 13 septembre 2023 au foyer rural. La possibilité pour les habitants et acteurs du territoire de formuler leurs observations, questions et contributions par courrier ou par mail à la Commune à l'attention de Madame le Maire :
 - par courrier – Mairie, place de la République 09340 Verrniolle
 - par courriel – verniolle.mairie@wanadoo.fr
- Le maire et les élus sont et resteront également de véritables relais auprès desquels la population pourra recueillir des informations relatives au PLU.
- Le dossier d'avancement des études sur l'élaboration du PLU est consultable sur le site internet de la mairie : [verniolle.fr/mes-demarches/urbanisme/consulter le PLU](http://verniolle.fr/mes-demarches/urbanisme/consulter-le-PLU)