

Débat du Projet d'aménagement et de développement durables du PLU

Note de synthèse

Contexte :

La commune a approuvé son premier plan d'occupation des sols (POS) en 2002. Il a été abrogé en 2017 (loi ALUR) dans l'attente de l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) en cours d'élaboration.

La révision du PLU lancée en 2013 a été abandonnée : de nouveaux enjeux sont apparus (zone d'activités, parc photovoltaïque) contraignant la commune à redéfinir les objectifs poursuivis.

Une nouvelle procédure a été prescrite en avril 2018. Le PADD est débattu en février 2019. En juillet 2019, la communauté de communes prend la compétence PLU et décide de poursuivre la procédure avec l'accord de la commune.

Les objectifs de l'élaboration du document

- Développer l'urbanisation de manière raisonnée en privilégiant l'organisation de la commune autour des principaux hameaux équipés du territoire,
- Restructurer et réaffirmer le rôle du bourg,
- Favoriser la protection et la valorisation du cadre de vie ainsi que des espaces naturels et agricoles,
- Poursuivre le développement économique, touristique, artisanal et industriel de la commune,
- Intégrer la prise en compte des risques naturels,
- Gagner en qualité dans l'aménagement des espaces.

La nécessité d'un nouveau débat :

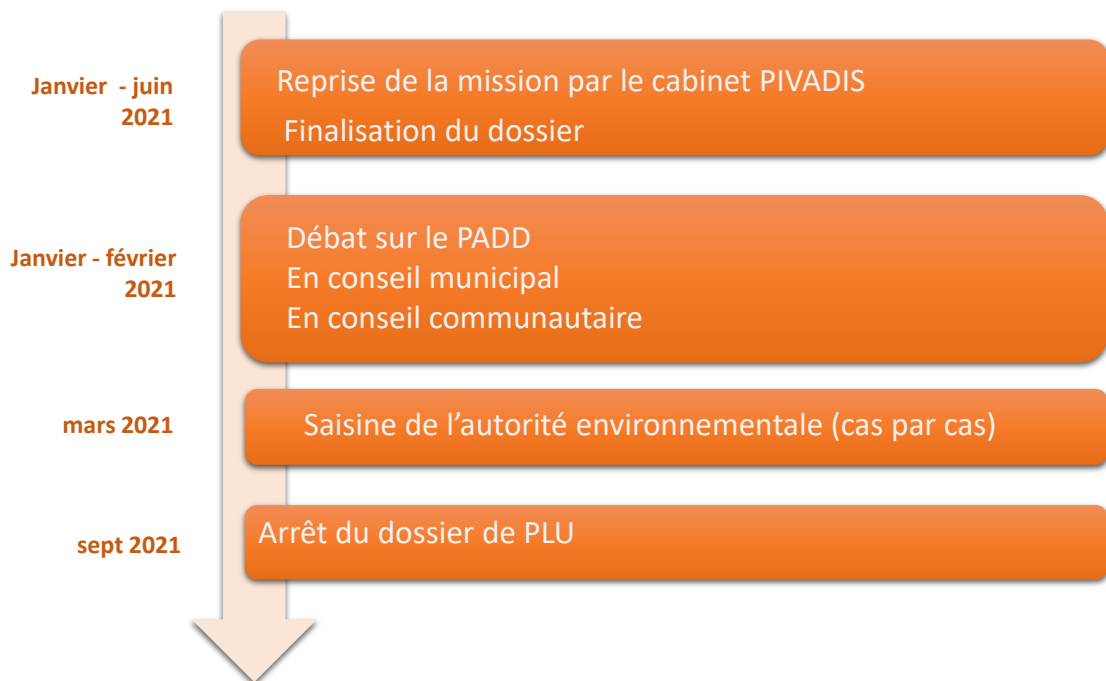
Suite à la présentation du projet aux personnes publiques associées en novembre 2018 et aux divers échanges avec la DDTM ainsi qu'avec la DREAL, la chambre d'agriculture, le PNR du Haut Languedoc notamment, la commune et la communauté de communes ont souhaité :

- Revoir le projet d'aménagement et de développement durables (Modification des orientations en matière d'urbanisation de la commune et d'énergies renouvelables) tout en restant en adéquation avec les objectifs de l'élaboration du PLU et les conclusions des ateliers participatifs.

- ❑ Compléter et mettre à jour le diagnostic afin de disposer d'un rapport de présentation conforme aux exigences réglementaires.
- ❑ Parallèlement plusieurs études ont été menées, notamment :
 - Un diagnostic agricole (2019)
 - la révision du schéma directeur d'assainissement qui sera annexé au futur PLU (en cours)
 - Ateliers TVB avec le Parc (février 2020)
 - Etude d'aménagement du bourg par le CAUE (janvier 2020)

Fin 2020, un nouveau bureau d'études est missionné pour poursuivre le projet de PLU, le bureau SCE n'ayant pas accepté de travailler sur la base des pièces retravaillées.

Le nouveau calendrier



Les grandes orientations du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la Tour sur Orb se développe autour de deux grands axes :

Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

Axe 2 : organiser le développement urbain

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques sont les suivantes :

AXE 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

Préserver la sensibilité environnementale du territoire

Protéger les espaces naturels et agricoles

- *Maintenir et préserver les espaces agricoles, pastoraux et forestiers,*
- *Reconnaître les terres liées à la pratique du pastoralisme,*
- *Inciter à une architecture de qualité pour les nouveaux bâtiments agricoles.*

Conserver et ménager des espaces de transition entre les zones d'habitations et les espaces cultivés

- *Développer et assurer un traitement paysager des franges urbaines,*
- *Protéger les jardins paysagers et potagers identifiés.*

Reconnaître la trame verte et bleue comme fondement du projet de territoire :

- Identifier les principales trames vertes et bleues du territoire,
- Préserver la biodiversité et la qualité de l'eau.
- Préserver les corridors écologiques,
- Valoriser la présence de l'Orb comme patrimoine structurant de la commune.

Préserver la ressource en eau

Prendre en compte les risques

Prévenir le risque et les aléas par l'information :

Risque d'inondation

- Définir les zones de développement urbain en dehors des zones inondables,
- Prendre en compte le champ d'extension des crues (AZI),
- Protéger les berges des cours d'eaux,
- Limiter l'afflux des eaux de ruissellement en confortant la rétention des sols.

Risque de feux de forêt

- Assurer la protection incendie des secteurs urbanisés et à urbaniser,
- Prévenir les feux de forêts (obligations légales de débroussaillage),

Risque de pollutions

- Réduire et identifier les sources de pollutions.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs sont les suivantes

AXE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Revitaliser le centre bourg

Réorganiser le bourg et permettre l'installation de nouveaux commerces et services

Cœur de ville :

- Recréer une centralité en renouvellement urbain autour d'un nouvel espace public
- Assurer une meilleure offre de stationnement
- Relier les lieux d'habitations entre eux et au centre bourg
- Attirer de nouveaux services et commerces

Entrée Nord

- Dessiner une entrée de ville qualitative et définir une zone d'urbanisation mixte
- Permettre le renforcement de la zone commerciale
- Préserver les berges de l'Orb, la prairie agricole
- Relier ce nouveau quartier au cœur de ville par une promenade

Reconnaître les pôles d'habitat secondaires

Offrir à chaque hameau un potentiel de développement par l'habitat

Cadrer les opérations d'aménagement

- Nombre de logements, tracé des voies, traitement des espaces libres

Faciliter les liaisons inter-hameaux en définissant de nouvelles logiques de mobilités douces

Mettre en place une politique adaptée pour encadrer les hameaux à « enjeux »

Permettre un développement économique en lien avec la politique communale et intercommunale

Soutenir l'activité agricole

- Affirmer le rôle des espaces agricoles
- Préserver la ressource
- Permettre la commercialisation des produits locaux en circuits courts
- Protéger la cause de Bousagues en tant qu'entité paysagère agricole remarquable

Favoriser le développement et la mise en valeur de la zone d'activités Nord

- Conforter et étendre la zone économique existante
- Permettre la venue de nouveaux habitants
- Sécuriser l'entrée de la zone
- Valoriser l'entrée de ville

Valoriser l'attractivité touristique de manière diversifiée

- La trame verte et bleue comme vecteur touristique

- Permettre une offre de logement diversifiée (hébergement insolite, gîte, chambre d'hôte)
- Miser sur la richesse du patrimoine par la mise en valeur des édifices patrimoniaux, du patrimoine vernaculaire et des points de vue remarquables

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- ❑ Réduire les espaces constructibles par rapport au POS
- ❑ Cadrer les opérations d'aménagement en définissant notamment des densités minimales en accords avec les caractéristiques des hameaux et la fonction de bourg.
- ❑ Réhabiliter les logements vacants (potentiel résidence secondaire et gîtes).

Pour répondre à ces objectifs de modération de la consommation d'espace, Le projet vise à mobiliser moins de 6 ha de terrains en extension (hors zone d'activités) soit la moitié de la consommation foncière des 10 dernières années.

Procédure à suivre lors du conseil municipal

Article L153-12 du CU :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Le conseil municipal doit donc « débattre » des « grandes orientations » du PADD. Le terme « débattre » invite à acter ce débat et à en préciser la teneur dans la délibération. Il n'est en revanche pas nécessaire d'organiser un vote favorable ou défavorable sur le PADD ou un point précis du PADD.

La notion de « grandes orientations » renvoie à l'économie générale du document : le PADD aura par la suite la possibilité d'évoluer sans être redébatu jusqu'à l'arrêt, dans la mesure où ses « orientations générales » restent inchangées ou que les modifications sont issues du débat.

Sur demande de Grand Orb, les communes membres auront la possibilité de débattre du PADD du PLU de la commune de La Tour-sur-Orb (cadre légal).

Le conseil communautaire devra ensuite respecter un délai minimum de 2 mois entre le « dernier » débat de PADD et « l'arrêt » du PLU.