



Plan Local d'Urbanisme Commune de La Tour-sur-Orb

2. Projet d'aménagement et de
développement durables

Pour débat
Janvier 2021

Table des matières

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), une pièce essentielle du dossier de Plan Local d'Urbanisme.	4
Contenu du PADD	4
Prescription du PLU	5
Principaux enjeux identifiés dans le diagnostic	5
I. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie	6
A. Préserver la sensibilité environnementale du territoire	6
B. Préserver et mettre en valeur les éléments forgeant l'identité de la commune :	7
C. Prendre en compte les risques.....	7
II. Organiser le développement urbain	9
A. Revitaliser le centre bourg	9
B. Reconnaître les pôles d'habitat secondaires	9
C. Permettre un développement économique en lien avec la politique communale et intercommunale.....	10
III. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	12
A. Les besoins à l'échelle de la commune.....	12
B. Objectif de modération de consommation de l'espace	13
A. CARTES ET SYNTHÈSE.....	14
DES ORIENTATIONS	14
L'ensemble du territoire.....	14
Le bourg	15

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), une pièce essentielle du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Il traduit une vision politique et sociale du territoire à l'horizon 2032, il décrit la commune que nous voulons transmettre aux générations futures.

Le PADD est un cadre de cohérence du Plan Local d'Urbanisme : il s'appuie sur les éléments du diagnostic et les enjeux mis en évidences. Il définit les objectifs qui seront traduits dans le règlement écrit et graphique du document, qui est la pièce du PLU opposable aux tiers dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Contenu du PADD

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'Urbanisme, le PADD définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Prescription du PLU

Par délibération du 10 avril 2018, la commune de la Tour sur Orb a décidé de prescrire l'élaboration de son plan local d'urbanisme notamment afin :

- De se doter d'un document de planification, suite à l'abrogation des plans d'occupation des sols en mars 2017 ;
- D'intégrer les évolutions législatives et réglementaires principalement issues des lois portant Engagement National pour l'Environnement (grenelle I et II) et la loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR).

Le conseil a précisé les objectifs motivant l'élaboration du PLU conformément à l'article L 101-2 du code de l'Urbanisme et notamment :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels et des paysages,
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la **mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat**,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable,
- La sécurité et la salubrité publique ainsi que la prévention des risques naturels prévisibles,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement en mettant notamment en place des mesures favorables au développement des énergies renouvelables,
- L'amélioration de la circulation et du stationnement sur la commune et la promotion des développements alternatifs aux véhicules motorisés.

Principaux enjeux identifiés dans le diagnostic

Le rapport de présentation, au travers son diagnostic socio-démographique et économique et l'état initial de l'environnement, a identifié les principales caractéristiques du territoire, il en ressort :

Des faiblesses :

- Un bourg « traversé », en manque de vitalité,
- Un territoire éclaté en de nombreux hameaux peu reliés entre eux,
- Un manque d'espaces publics,
- Une urbanisation d'opportunité, issus de divisions foncières successives,
- Un ralentissement de la croissance démographique.

Mais aussi des atout/richesses évidentes :

- Un cadre de vie de qualité et un environnement préservé,
- Une attractivité résidentielle notamment des hameaux,
- Un fort potentiel touristique patrimonial à exploiter,
- Des entreprises locales pourvoyeuses d'emplois.

Sur la base de ces enjeux, ont émergé deux grandes thématiques et les orientations qui en découlent pour un projet de territoire durables :

- **Préserver et mettre en valeur le cadre de vie,**
- **Organiser le développement urbain.**

I. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

A. Préserver la sensibilité environnementale du territoire

+ Protéger les espaces naturels et agricoles

- Maintenir et préserver les espaces agricoles, pastoraux et forestiers,
- Préserver les terres liées à la pratique du pastoralisme afin de limiter la fermeture des paysages par la végétation arbustive,
- 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 et naturels

- Développer et assurer un traitement paysager des franges des nouveaux quartiers (maintien des haies existantes, ripisylves, bosquets...),
- 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 les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques notamment lors des travaux d'aménagement de la zone d'activités Vereilles-Saint Xist,
- Préserver la qualité de l'eau et les zones humides,
- Valoriser la présence de l'Orb comme patrimoine structurant de la commune.

+ Préserver la ressource en eau

- S'assurer de l'adéquation entre la capacité d'adduction en eau potable et le projet de développement urbain de la commune.

B. Préserver et mettre en valeur les éléments forgeant l'identité de la commune :

- + Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager de la commune
 - Notamment les grandes entités paysagères (le causse, la vallée de l'Orb et de la Mare) et le hameau patrimonial de Bousagues,
 - Révéler les points de vue sur la vallée depuis les hameaux de Saint-Xist, le Bousquet de la Balme Haut, Senegra,
 - Mettre en scène le petit patrimoine très présent sur la commune, par l'aménagement paysager de ses abords, et l'indication de sa présence.
- + Aménager la découverte du territoire
 - Faciliter les liaisons entre hameaux, vers les communes voisines et dans le bourg en utilisant le réseau de chemins existants et en définissant de nouvelles logiques de mobilités douces,
 - Mettre en œuvre un circuit patrimonial et touristique (le bourg, le hameau de Bousagues).

- + Respecter les enveloppes urbaines existantes du village et des hameaux en compatibilité avec la loi Montagne

C. Prendre en compte les risques

- + Prévenir le risque et les aléas par l'information : aléa retrait gonflement des argiles, aléas miniers, atlas des zones inondables, risque de rupture de barrage.
- + Risque d'inondation :
 - Définir les zones de développement de l'urbanisation en dehors des secteurs inondables connus
 - 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 :
 - Définir les zones de développement de l'urbanisation dans les secteurs bénéficiant d'une bonne protection contre l'incendie,
 - Prévenir les feux de forêts (obligations légales de débroussaillage).

- + Risque de pollutions :
 - Réduire et identifier les sources de pollutions (mise aux normes des systèmes d'assainissement individuel, schéma d'assainissement collectifs, sites pollués).

II. Organiser le développement urbain

A. Revitaliser le centre bourg

La commune souhaite porter un effort particulier sur le bourg. Sa revitalisation passera par la réorganisation urbaine et l'installation de commerces et services.

- + Cœur de ville :
 - Recréer une centralité en renouvellement urbain autour d'un espace public à composer au travers des édifices existants (l'église, l'école),
 - Assurer une meilleure offre de stationnement pour favoriser l'accès aux commerces et aux équipements,
 - 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 (logements, équipement, commerces) le long de la RD 35,
 - 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 le long du canal et de l'ancien camping municipal.

B. Reconnaître les pôles d'habitat secondaires

Offrir à chaque hameau un potentiel de développement par l'habitat tout en garantissant le maintien des formes urbaines actuelles.

- + Cadrer les opérations d'aménagement :
 - Définir une densité minimale adaptée au contexte rural de la commune,
 - Prévoir des interfaces paysagères avec les zones naturelles et agricoles,
 - Proposer des espaces de convivialité,

- + Faciliter les liaisons inter-hameaux en définissant de nouvelles logiques de mobilités douces
 - Faciliter l'accès au bourg aux piétons et cyclistes (aménagement d'itinéraires vers l'écoles, les commerces et services),
 - Identifier des continuités douces entre le village et les hameaux pour inciter à la pratique de la marche à pied et du vélo.

- + Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux
 - Le hameau de Bousagues : hameau typique et protégé au titre des sites inscrits,
 - Le prieuré de Saint-Xist,
 - La résidence des abbés dans le bourg,
 - Le four à chaux du bourg,
 - Le point de vue remarquable et le patrimoine du hameau de Senegra.

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

- + Soutenir l'activité agricole
 - Affirmer le rôle des espaces agricoles (pastoralisme, vignes, vergers, jardins potagers),
 - Préserver la ressource (voir consommation foncière),
 - Permettre la commercialisation des produits locaux en circuit court (marché producteurs, commerce relais),
 - Protéger le causse de Bousagues en tant qu'entité paysagère agricole remarquable.

- + Favoriser le développement et la mise en valeur de la zone d'activités Nord (Vereilles – St Xist)
 - Conforter et étendre la zone économique existante,
 - Permettre la venue de nouveaux habitants (urbanisation du quartier du Ruffas en plusieurs phases),
 - Sécuriser l'entrée de la zone par l'aménagement d'un giratoire sur la RD35,

- Valoriser l'entrée de ville (encourager la qualité architecturale et garantir un aménagement cohérent).
- + Valoriser l'attractivité touristique de manière diversifiée
 - La trame verte et bleue comme vecteur touristique : Mettre en valeur et développer les chemins de randonnées en lien avec la découverte du territoire ou une pratique sportive (VTT, randonnée pédestre, équestre),
 - Permettre une offre de logement diversifiée (hébergement insolite, gîte, chambre d'hôte),

III. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

A. Les besoins à l'échelle de la commune

Le projet d'aménagement vise la relance de la croissance démographique grâce notamment au développement de la zone d'activités économique « Vereilles – Saint Xist ». Ce projet privilégie le développement du bourg centre, tout en permettant un développement maîtrisé des hameaux de la commune, qui sont autant de lieux de vie historiques et en garantissant la préservation du cadre de vie.

Aussi le projet se base sur une croissance démographique de l'ordre de 1% par an soit 149 habitants supplémentaires de 2022 à 2032.

Population Insee 2016	Population estimée en 2022 (+0.2% / an)	Population estimée en 2032 (+1%/an)
1270	1285	1434

Production de logements :

En comptant sur l'arrivée de nouveaux ménages jeunes, 70 résidences principales seront nécessaires pour accueillir ces nouveaux habitants.

Par ailleurs, la commune mise sur son attrait touristique : elle comptait en 2016, 25% de résidences secondaires dans son parc de logement. Le projet prend donc en compte le besoin de logement pour le tourisme (gîte, résidences secondaires) à hauteur de 15 logements supplémentaires (dont 5 dans le parc vacant existant).

	2016	2022	2032	Ecart 2022 - 2032
Résidences principales	585	592	660	+ 70
Résidences secondaires	218	218	233	+ 15
Logements vacants	58	58	53	- 5
TOTAUX	861	866	945	+ 80

Aussi pour les 10 années à venir il s'agira de produire de 80 logements supplémentaires.

B. Objectif de modération de consommation de l'espace

L'objectif est de réduire largement les espaces constructibles par rapport au Plan d'occupation des Sols abrogé en 2017.

Cadrer les opérations d'aménagement en définissant notamment des densités minimales en accords avec les caractéristiques des hameaux et la fonction urbaine de bourg.

Réhabiliter les logements vacants notamment en cadrant sur la résidence secondaire et le tourisme.

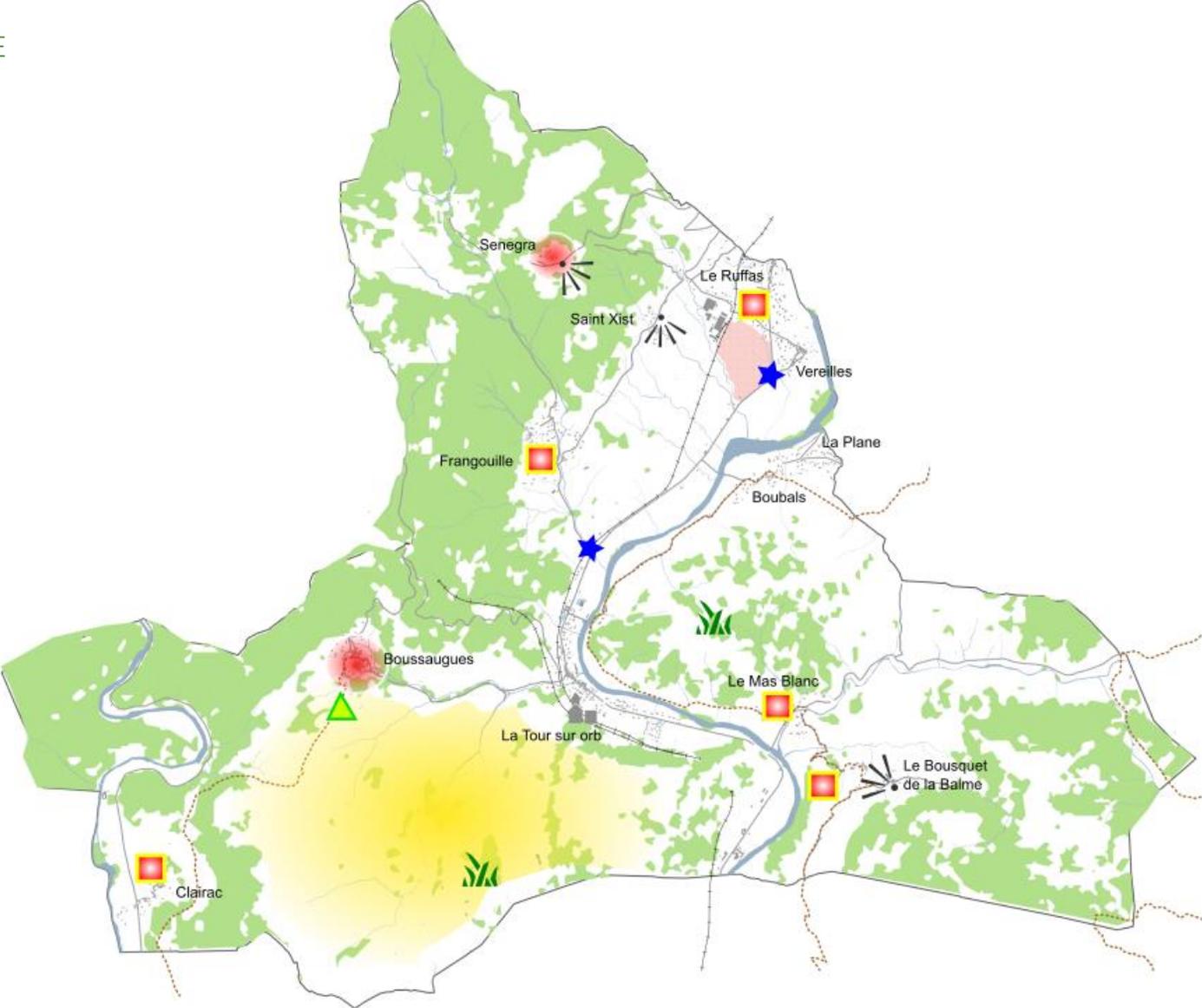
Sur la période 2010 – 2020, On dénombre 70 logements construits, la surface totale des terrains « consommées » étant de 9,5 ha, en comptant les dents creuses et la densification parcellaire. (source permis de construire)

Pour répondre à ces objectifs de modération de la consommation d'espace, le projet vise à donner la priorité au comblement des dents creuses et à mobiliser moins de 5 ha de terrains en extension (hors zone d'activités).

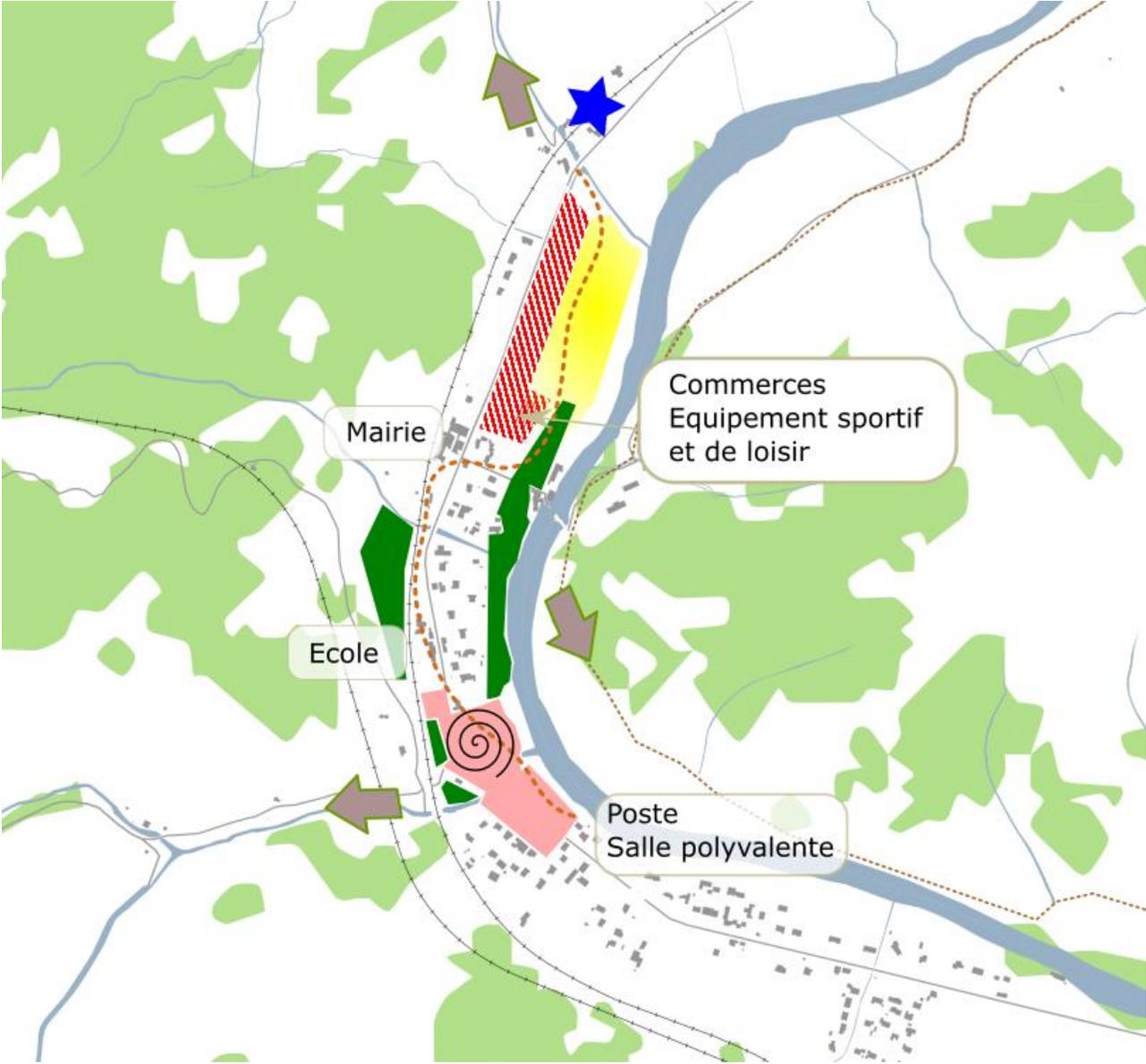
En outre le développement de la zone d'activités est prévu sur 14ha.

A. CARTES ET SYNTHESE
DES ORIENTATIONS

L'ensemble du territoire



Le bourg



ORIENTATION 1 : PRESERVER 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

Préserver le cadre de vie et mettre en valeur l'identité de la commune :

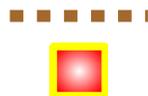


Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager de la commune

- Révéler les points de vue sur la vallée depuis les hameaux,
- Mettre en scène le petit patrimoine,

Aménager la découverte du territoire

- Faciliter les liaisons entre hameaux, vers les communes voisines et dans le bourg,
- Mettre en œuvre un circuit patrimonial et touristique.



Respecter les enveloppes urbaines existantes des hameaux en accord avec la loi Montagne

.... ORIENTATION 1

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.

ORIENTATION 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

Reconnaitre les pôles d'habitat secondaires

Offrir à chaque hameaux 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 »

.... ORIENTATION 2

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 le causse de Boussagues 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