



Commune de Tourouzelle

Le 13 mai 2024

Elaboration du PLU
Réunion publique de présentation du projet

Objectifs de la réunion

1. **Etat d'avancement de la révision du PLU de Tourouzelle**
2. **Présentation synthétique du projet et échanges**
3. **Suivre le PLU**



Qu'est ce que le PLU ?

Stratégique

Il traduit les grandes orientations publiques en matière de développement du territoire pour les 10 prochaines années et fixe les objectifs de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Règlementaire

Il définit les possibilités de construction et d'usage du sol pour chaque parcelle (où est-il possible de construire et comment ?).

Commun

Il concerne tous les acteurs du territoire : particuliers, entreprises et administrations. Il sert de référence lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**Le PLU est un document
qui détermine les droits
à construire ainsi que les
conditions
d'aménagement**

Comment se compose le PLU ?



Une photographie de la commune à un instant « T »

Le diagnostic identifie les enjeux du territoire dans différents domaines

Une stratégie de développement

Le PADD traduit les orientations et les choix des élus concernant le développement de leur territoire

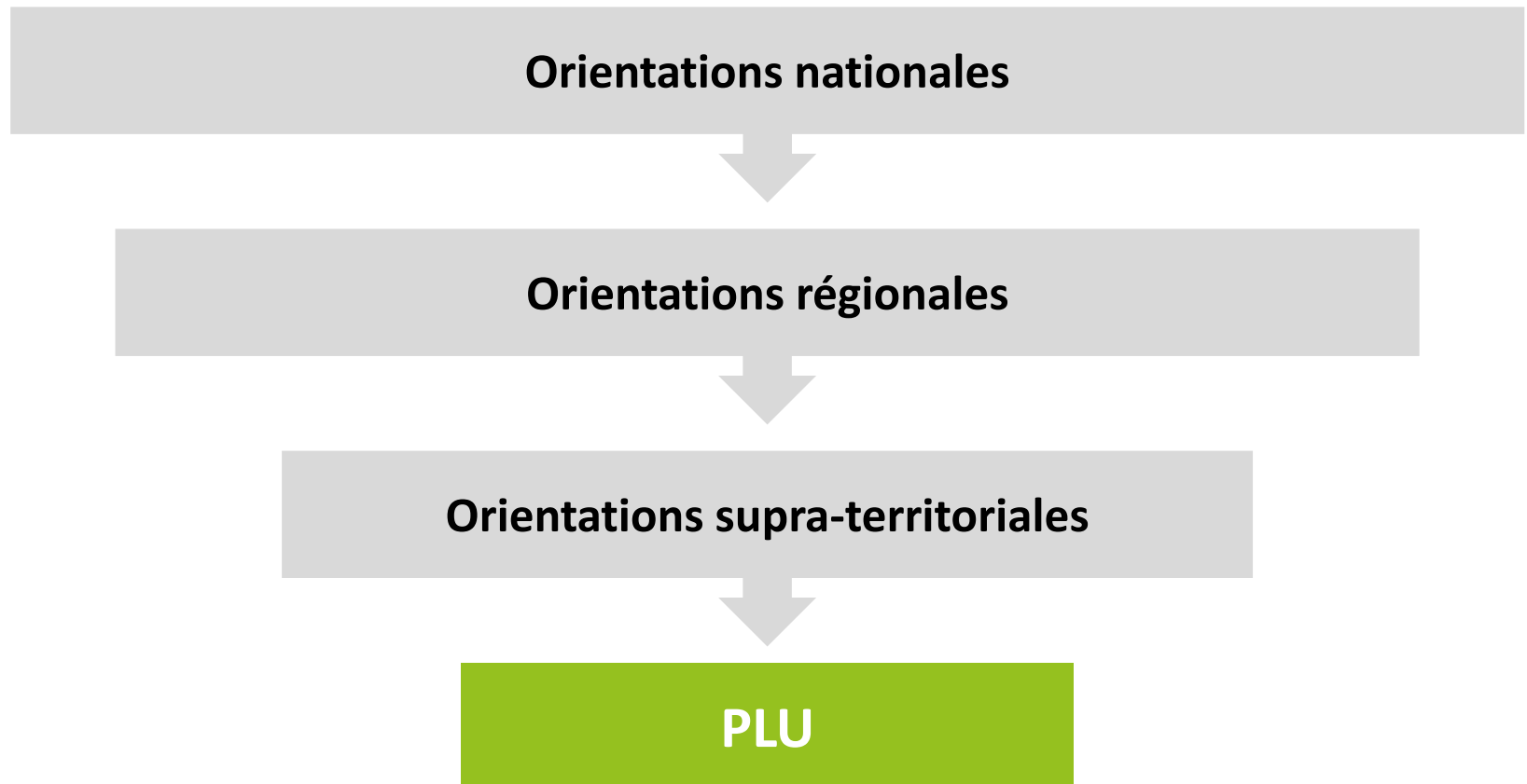
Des règles ?

Opposables aux tiers, les pièces réglementaires précisent où, quoi et comment construire.



Un champ thématique très large

Le PLU doit respecter la hiérarchie et l'intégration des normes et orientations supérieures



Prescription de l'élaboration du PLU

Diagnostic territorial

Élaboration et débats autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Traduction du projet dans les pièces réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) + consultations spécifiques avant arrêt

Nous en sommes ici

Arrêt du projet

Avis des services compétents sur le projet

Enquête publique

Modifications éventuelles du projet pour prendre en compte les avis et requêtes

Approbation du PLU par le conseil municipal



Il est issu des conclusions du diagnostic territorial, qui a dressé un état des lieux de la commune et mis en avant ses atouts et ses faiblesses. La stratégie de développement durable de la commune de Tourouzelle s'articule autour de 12 grandes orientations, traduites en 4 axes dans le PADD :

Axe 1 – Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs

Axe 2 – Faire du développement économique un levier d'attractivité pour la commune

Axe 3 – Valoriser un cadre de vie riche et préservé

Axe 4 – Inscrire le territoire dans une démarche de transition écologique volontaire

Du PADD au zonage :

Axe 1 – Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs



Démographie

489 habitants en 2020

Tendance à **un regain démographique depuis 1990** (+ 23 %, soit + **93 habitants**).

La commune suit globalement la tendance démographique de l'échelle intercommunale et du département de l'Aude.

Logements

Le nombre moyen de personnes par ménage est **en diminution constante passant de 2,81 en 1968 à 2,06 en 2020**.

Un total de **363 logements en 2020** sur la commune (65,5% de RP / 21,1% de RS / 13,3% de LV)

Un parc de logements relativement ancien (CEREMA, 2021) : 47,3 % de l'effectif des résidences principales date d'avant 1970

Prédominance des logements de type « **maison individuelle** » et de grande taille T4 / T5

Axe 1 – Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs

Orientation n °1 : Accompagner la dynamique démographique du territoire

1. Soutenir la croissance démographique

TAUX DE VARIATION ANNUEL DE LA POPULATION : + 0,7 %

POPULATION 2033 : (+34 habitants supplémentaires entre 2023 et 2033)

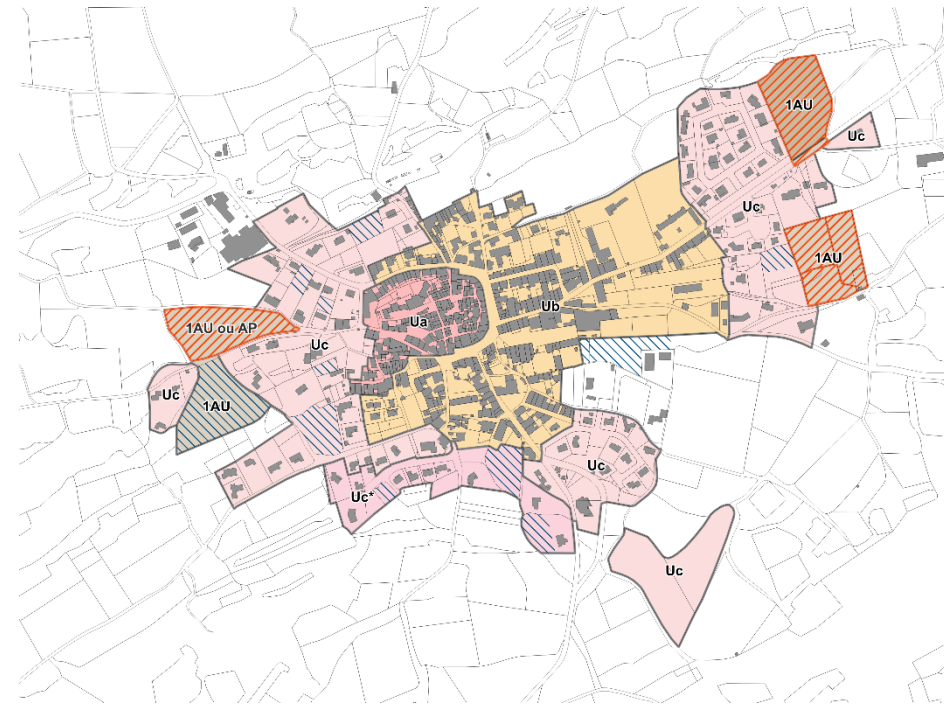
Entre 2023 et 2033, la commune de Tourouzelle devra produire 49 logements (maintien + accueil de population) soit environ 5 logements par an.

Orientation n ° 2 : Diversifier l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel des habitants

1. Poursuivre l'accueil de familles et de primo-accédants sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement, tout en maîtrisant l'impact du développement résidentiel
2. Rééquilibrer la typologie du parc de logements pour répondre aux besoins de la population dans son parcours résidentiel
3. Apporter de nouvelles réponses aux besoins en logement des personnes âgées et en situation d'handicap
4. Anticiper le développement d'une offre de type habitat alternatif

Orientation n ° 3 : Asseoir l'offre en équipements pour affirmer Tourouzelle comme centralité du territoire

Renforcer l'armature pour préserver le niveau d'équipement du territoire



Traduction réglementaire

1. Capacités de densification : 29
 - 4 changements de destination
 - 48 logements vacants (Insee 2020) (objectif 10%) : 5 lgts
 - 1,41 ha (net) identifiés en densification : 17 lgts (12 lgts/ha)
2. Besoin en extension : 20
 - Capacité 1,66 ha (net) identifiés en extension : 20 lgts (12 lgts/ha)

Du PADD au zonage : Axe 2 – Faire du développement économique un levier d’attractivité pour la commune



Economie

34 établissements selon le répertoire SIRENE (31/12/2021):

- Principalement la viticulture et activités associées
- Quelques services de proximité : épicerie, bureau de poste, coiffeur, bar-restaurant.
- Dépendance des communes limitrophes pour les services et équipements
- Un rythme de créations d'entreprises relativement stable

Une population active s'élevant à 50,7% en 2018 à Tourouzelle contre 48,7% en 2008.

Un taux de chômage s'élevant à 13,4% en 2018 contre 11,6% en 2008.

65,4 pour 100 actifs occupés = la valeur de l'indicateur de concentration de l'emploi pour Tourouzelle.

Recensement Général Agricole (RGA) de 2020 :

- 23 exploitations agricoles recensés
- SAU : 758,01 ha (76,42% de vignes)
- De petites exploitations → SAU moyenne = 24,74 hectares

Axe 2 – Faire du développement économique un levier d’attractivité pour la commune

Orientation n °4 : Développer une offre foncière à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d’équilibre territorial

- 1. Répondre aux besoins des artisans et professions indépendantes en cœur de bourg et village lorsque l’activité le permet
- 2. Développer une offre foncière pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle

Orientation n °5 : S’appuyer sur les évolutions des modes de vie pour développer l’emploi et l’attractivité de la commune

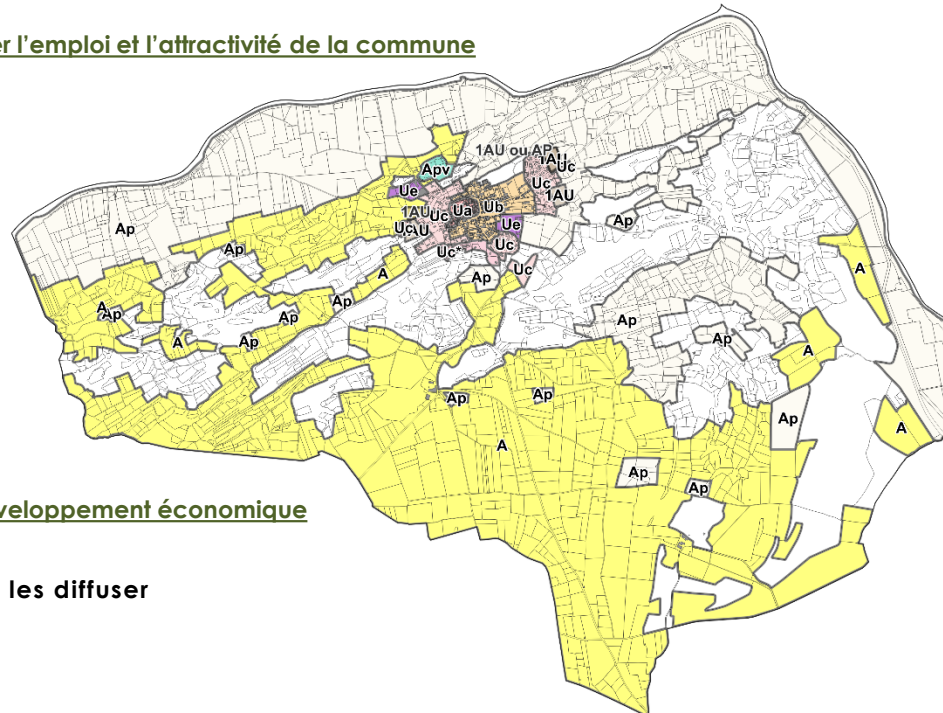
- 1. Soutenir l’activité commerciale au sein du bourg
- 2. Conforter l’économie de proximité et les circuits courts
- 3. Développer une offre de services aux entreprises participant à l’attractivité économique du territoire
- 4. S’appuyer sur la transition numérique pour renforcer l’attractivité du territoire

Orientation n °6 : Accompagner les évolutions de l’agriculture / viticulture

- 1. Soutenir l’activité agricole/ viticole
- 2. Favoriser les nouvelles implantations
- 3. Préserver le foncier et les paysages agricoles

Orientation n °7 : Améliorer la structuration de l’offre touristique en faveur du développement économique

- 1. Favoriser la structuration d’une économie touristique durable
- 2. Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser
- 3. Travailler la connexion et la cohérence entre les différentes offres
- 4. Faire des paysages et de l’Histoire de Tourouzelle un atout



Traduction réglementaire

- 1. Classement en zone agricole (A / Ap) de toutes les terres agricoles, Classement en zone agricole protégée de certains secteurs à enjeux paysagers (site de présomption archéo / ENS de la Bade / forage des Jeiches)
- 2. Implantation des commerces autorisée dans le centre bourg et activités artisanales compatibles avec la vocation résidentielle
- 3. Mise en place d’une zone Ue limitée au droit des zones artisanales existantes : avenue de Castelnau (cave coopérative) et des Louades
- 4. Indentifications multiples (au titre du L151-19 du CU) d’éléments de patrimoine vernaculaire au sein de l’ENS de la Bade

Du PADD au zonage :

Axe 3 – Valoriser un cadre de vie riche et préservé



Paysage naturel

Unité paysagère du **Sillon Audois**, avec **deux sous-entités paysagères** :

- Les plaines viticoles et les collines sèches du bas-Minervois
 - Un relief plus présent, des plaines viticoles plus petites, des crêtes sèches couvertes de garrigues et de bois.
- La grande plaine viticole de l'Aude
 - Un relief nettement aplani, elle constitue l'axe naturel de communication privilégié vers Toulouse.
 - Une «gouttière» naturelle

Tourouzelle est concernée par des zonages environnementaux :

- 1 **ZNIEFF** de type I « Coteaux marneux de Tourouzelle » à l'est : collines boisées séparées par de petites parcelles agricoles et de pelouses. Intérêts floristiques, avec la présence d'une espèce protégée
- 2 **ENS** : « Butte de Bade » et « Fleuve Aude »;
- 1 **Plan National d'Actions** (PNA) Odonates : présence de la Cordulie à corps fin

Fleuve Aude : principal cours d'eau, en limite communale nord et est - Zones humides / ripisylves autour de l'Aude

Risques naturels (inondation / Mouvement de terrain / argiles / incendie / radon / Séisme)

Risques technologiques (Une ancienne usine non SEVESO / 3 anciens sites industriels et activités de service CASIAS / Canalisation de gaz / Rayonnements électromagnétiques)

Paysage bâti

Centre historique concentrique au centre de l'ancien chemin de ronde (boulevard du Minervois) : Architecture classique, en pierre calcaire, tuiles canal, murets séparatifs en pierre

Tissu urbain limité : 2,5% du territoire (étalement non mesuré entre 2012 et 2018)

Axe 3 – Valoriser un cadre de vie riche et préservé

Orientation n ° 8 : Promouvoir la sobriété foncière par un aménagement urbain garant de la valorisation du patrimoine et du paysage

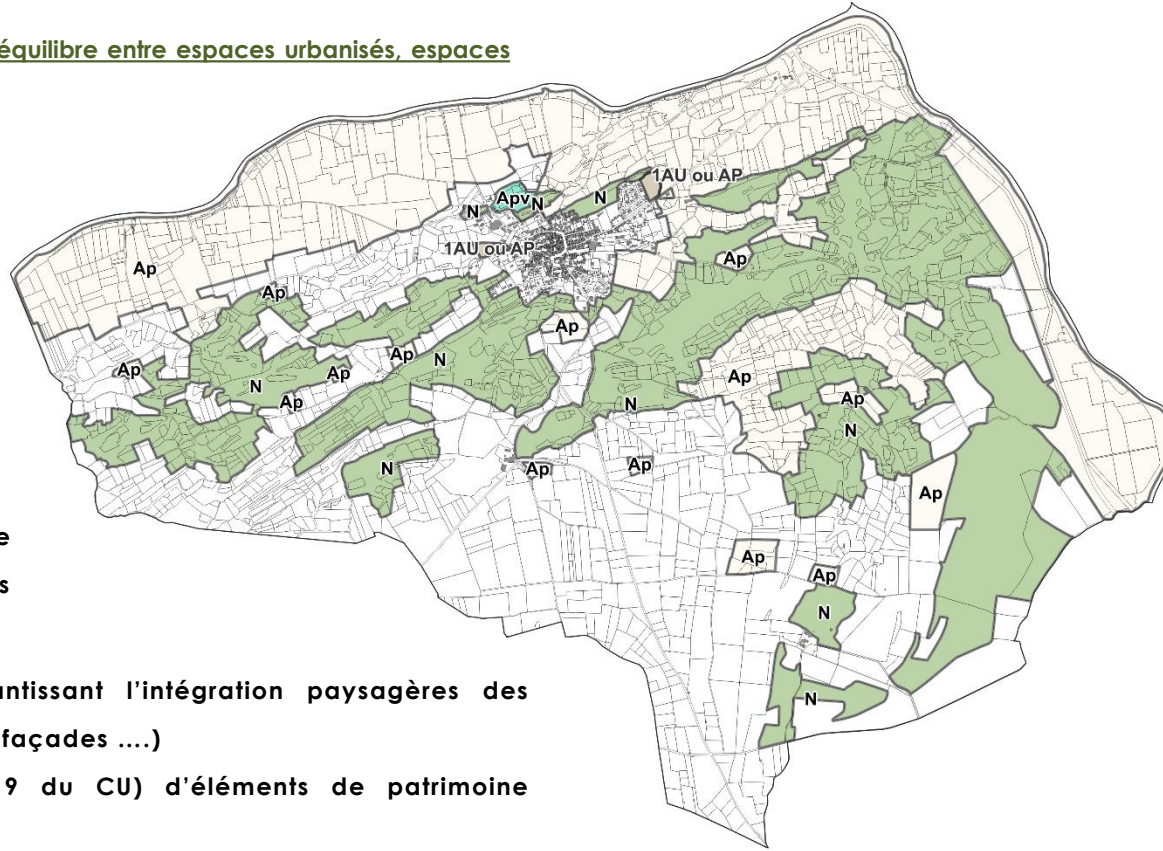
- 1. Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine paysager du territoire
- 2. Favoriser la production de logements au sein du tissu déjà urbanisé
- 3. Limiter la banalisation du paysage, le mitage du territoire et rendre les entrées du bourg plus attractives

Orientation n ° 9 : Proposer un aménagement permettant l'équilibre entre espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels

- 1. Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement
- 2. Préserver et restaurer les milieux naturels porteurs des principaux enjeux de biodiversité du territoire
- 3. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Traduction réglementaire

- 1. Classement en zone N /Ap des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (boisements, ENS de la Bade, etc.)
- 2. Protection du patrimoine et règlement garantissant l'intégration paysagères des nouvelles constructions (ex: matériaux, toitures, façades)
- 3. Indentifications multiples (au titre du L151-19 du CU) d'éléments de patrimoine vernaculaire au sein de l'ENS de la Bade
- 4. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant la sauvegarde des continuités écologiques
- 5. Intégration du risque inondation en Ap



Du PADD au zonage :

Axe 4 – Inscrire le territoire dans une démarche de transition écologique volontaire



Axe 4 – Inscrire le territoire dans une démarche de transition écologique volontaire

Orientation n ° 10 : Limiter l'impact de l'activité humaine sur les ressources du territoire

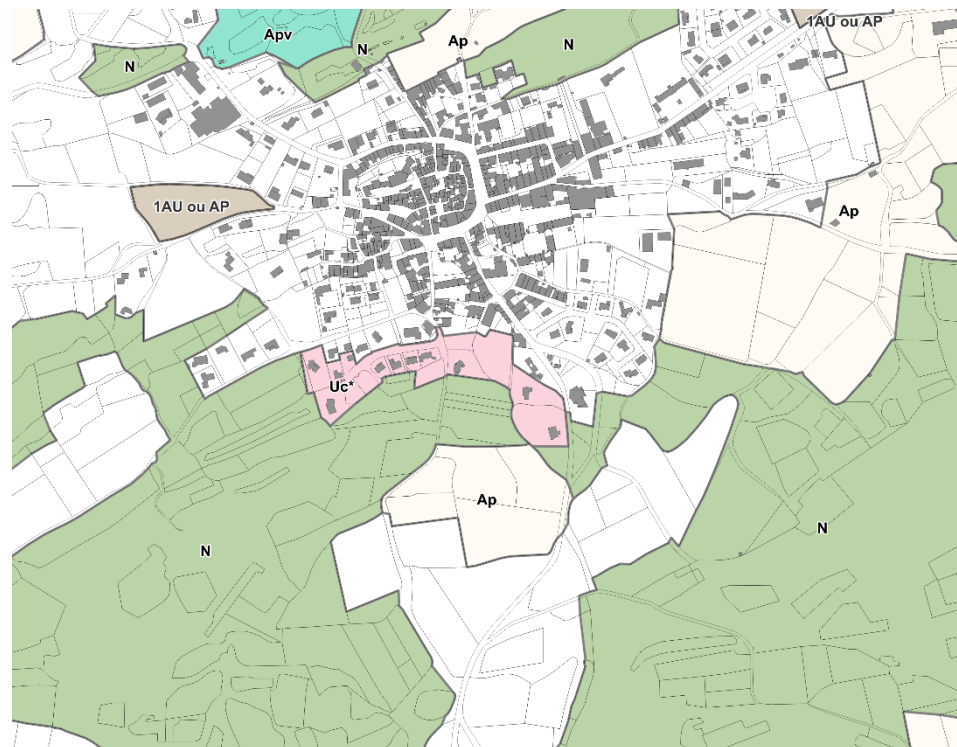
1. Améliorer la gestion de l'eau
2. Améliorer la gestion et anticiper les besoins en assainissement
3. Optimiser la gestion des déchets et leur valorisation

Orientation n ° 11 : Limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) par une politique énergétique durable, orientée vers un mix énergétique favorable aux énergies renouvelables

1. Economiser la ressource énergétique globale
2. Développer et généraliser le recours aux énergies renouvelables

Orientation n ° 12 : Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air

1. Tendre vers une meilleure maîtrise des déplacements internes par un aménagement cohérent
2. Développer les alternatives à une utilisation individuelle de la voiture
3. Définir et structurer les modes de déplacements doux pour un usage à la fois quotidien et de loisirs



Traduction réglementaire

1. Classement de l'ancienne déchetterie en secteur Apv, permettant d'envisager la production d'énergie solaire au sol
2. Mise en place d'un zonage de protection au niveau du forage des Jeiches pour l'alimentation en eau potable communale
3. Création de l'Emplacement réservé n°1 pour qualifier l'entrée de bourg, et travailler le lien piéton
4. Limiter l'imperméabilisation des sols dans le règlement
5. Gestion des eaux pluviales à l'unité foncière

Le règlement et le zonage

Le règlement et le zonage

Les grandes catégories du zonage et du règlement

Les zones urbaines : les secteurs équipés

A vocation d'habitat et équipement

- Ua** : zone dense et agglomérée du vieux village
- Ub** : zone dense et agglomérée qui s'est développée en périphérie du centre ancien
- Uc** : zone urbaine mixte moyennement dense qui s'est développée autour du centre ancien et des faubourgs

A vocation d'activités

Ue : espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone, destinés à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

Les zones à urbaniser : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

A vocation d'habitat

1AU : zone d'extension en continuité directe de la zone urbaine

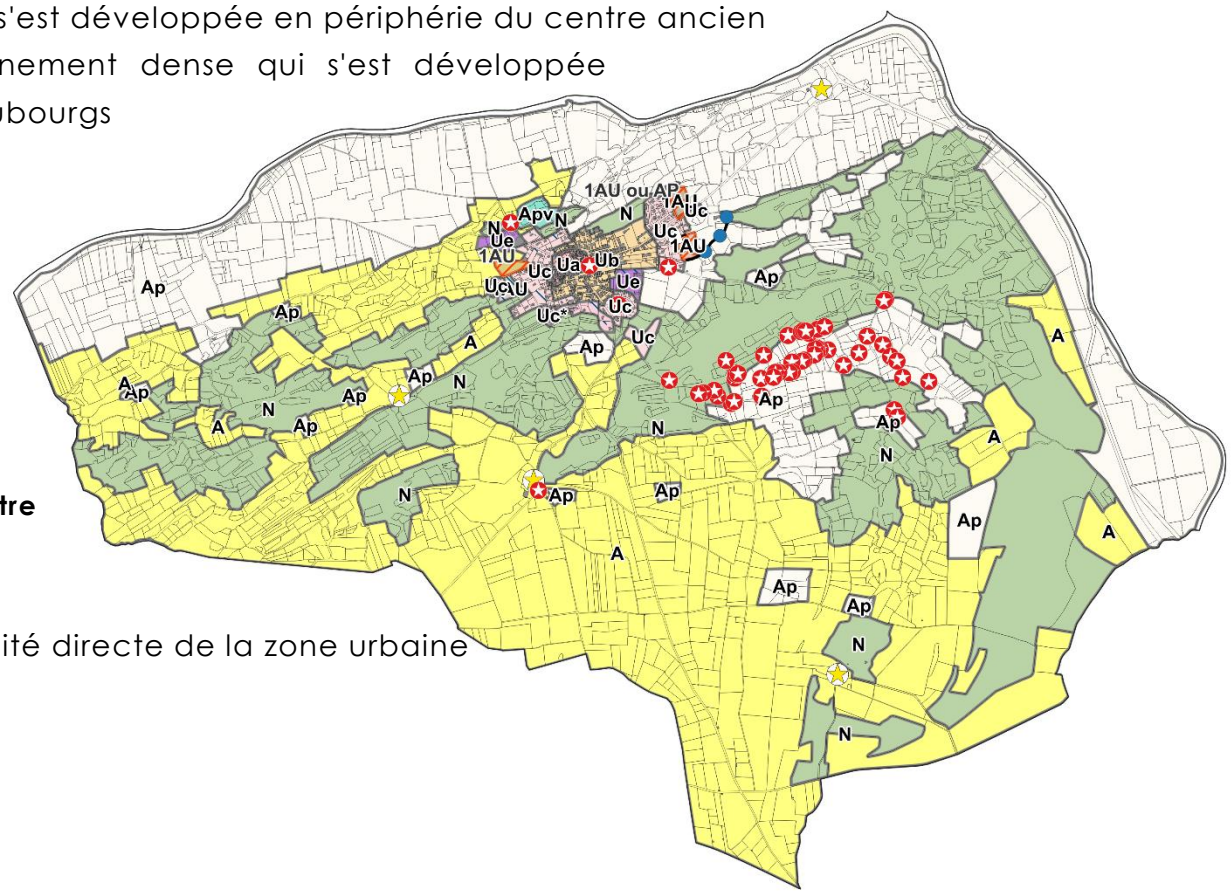
Les zones agricoles et naturelles

A vocation agricole

- A** : zone agricole constructible
- Ap** : zone agricole inconstructible
- Apv** : zone de production ENR

A vocation agricole

N : zone naturelle



Le règlement et le zonage

Quelques illustrations du règlement de la zone Ua

❖ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations voies et emprises publiques

Alignement

- soit à l'alignement des emprises publiques
- soit à l'alignement des façades existantes (max : 5m)

Implantations limites séparatives :

- soit en limite séparative
- soit $L \geq H/2 \geq 3$ mètres

Hauteur

Doit correspondre au gabarit général des constructions du secteur

- R+2+C (12 mètres maximum)
- hauteur différente peut être accordée sous condition (rénovation, etc.)

❖ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

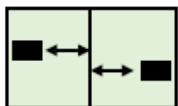
Toiture

Les toitures auront une pente de 30% à 33%. Elles seront couvertes de tuiles canal ou similaire.

Ouverture

Les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces.

- Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.
- Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.
- L'obturation des baies anciennes présentant un intérêt architectural est interdit.

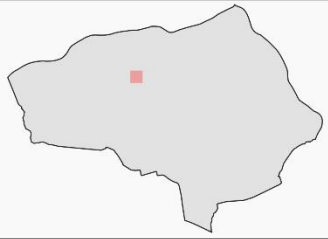


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)














Tourouzelle
OAP Ouest



Secteur : Bourg
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLU : 1AU
Surface brute de l'OAP : 1.03 ha
Surface nette libre mobilisable : 0.54 ha
Densité : 12 logements / ha
Potentiel de logements : 6








-  Périmètre de l'OAP
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
-  Arbre remarquable (L-151-23 du CU)
-  Muret à préserver (L151-23 du CU)
-  Limites agricoles
-  Ecran paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
-  Contrainte naturelle - Butte, bosquet à préserver
- Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification
- OAP_Eléments_pontuels
-  Hypothèse d'implantation des lots
- Prévoir la desserte tous modes du secteur
-  Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
-  Aire de retournement



Tourouzelle
OAP Entrée de Bourg



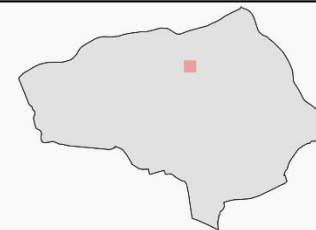
Secteur : Bourg
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 1.1 ha
Surface nette libre mobilisable : 0.83 ha
Densité : 12 logements / ha
Potentiel de logements : 10

-  Périmètre de l'OAP
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
-  Arbre remarquable (L-151-23 du CU)
-  Muret à préserver (L151-23 du CU)
-  Limites agricoles
-  Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir
-  Contrainte naturelle - Butte, bosquet à préserver
- Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification
- OAP_Eléments_pontuels
-  Hypothèse d'implantation des lots
- Prévoir la desserte tous modes du secteur
-  Principe d'accès au secteur (localisation de principe)
-  Aire de retournement



Tourouzelle


OAP Est Bourg



Secteur : Bourg
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUI : 1AU
Surface brute de l'OAP : 1.12 ha
Surface nette libre mobilisable : 0.84 ha
Densité : 12 logements / ha
Potentiel de logements : 10

 Périmètre de l'OAP

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

 Arbre remarquable (L-151-23 du CU)

 Muret à préserver (L151-23 du CU)


 Limites agricoles

 Ecrin paysager - Plantation à réaliser, renforcer ou maintenir


 Contrainte naturelle - Butte, bosquet à préserver


Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

OAP_Elements_pontuels

 Hypothèse d'implantation des lots

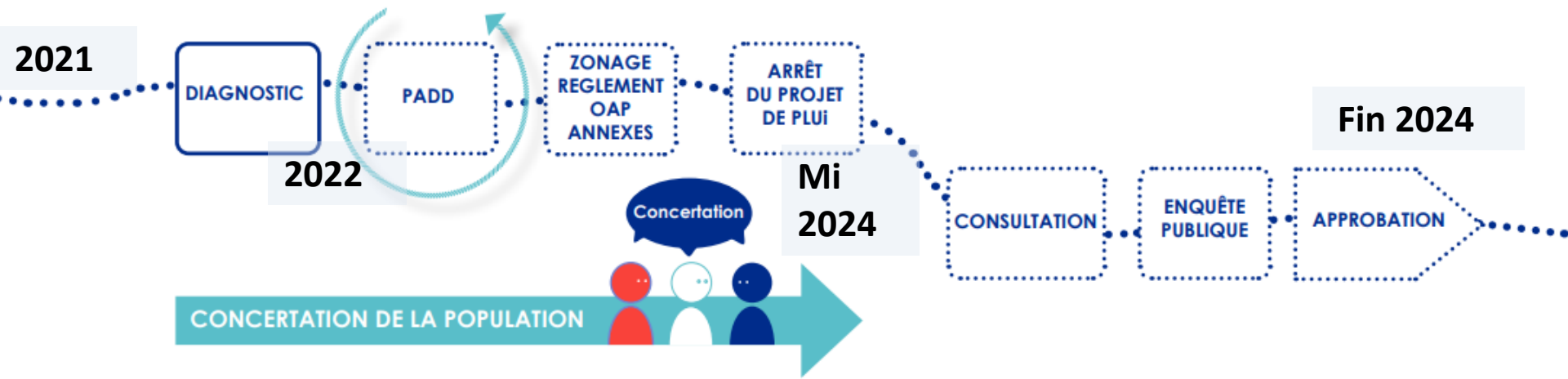
Prévoir la desserte tous modes du secteur

 Principe d'accès au secteur (localisation de principe)

 Aire de retournement

Suivre le PLU

Les étapes à venir



Conclusion

Informez-vous / Exprimez-vous / Participez



Réunion publique



Registre
en Mairies



Presse/bulletins



Courrier

Mairie

21 Av. de Lézignan,
11200 Tourouzelle



Mail

contactmairie@tourouzelle.fr