

octeha
TERritoIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

31 avenue de La Gineste
12000 Rodez

Tel: 05 65 73 65 76
contact@octeha.fr
www.octeha.fr

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE
Tourouzelle



P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le :

22 octobre 2024

Approuvé le :

Exécutoire le :

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 22 octobre 2024

Le Maire
Serge MARRET

PADD

3.1



Commune de Tourouzelle

Elaboration du PLU
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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)**

Soit **18 logements à créer** pour accueillir cette nouvelle population entre 2023 et 2033

EVALUER LE POINT MORT A L'HORIZON 2033 (consommateur de logements)

POINT MORT : Le nombre de logements à produire pour conserver la même population (absorber les 4 phénomènes : desserrement des ménages, variation de la vacance, variation des résidences secondaires, renouvellement du parc)

Desserrement des ménages : 13 logements

Fluidité du parc (RSLV) : 2 logements

Renouvellement du parc : 16 logements

Soit un besoin de **31 logements à créer** pour maintenir la population actuelle

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

RSLV : Résidence Secondaire Logement Vacant

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

- Développer une offre en accession abordable pour les primo-accédants, avec en premier lieu, la maison individuelle,
- Mettre en œuvre des formes et typologies d'habitat variées avec des densités adaptées à l'environnement et aux enjeux du territoire (préservation du foncier agricole, proximité des services, dimensionnement des équipements publics) permettant de répondre aux contraintes économiques des ménages,
- Prévoir une production de logements à partir de bâtiments existants (changements de destination, divisions de grands logements, reconquête de logements vacants) avec un objectif adapté aux caractéristiques du parc de logements du territoire.

2. Rééquilibrer la typologie du parc de logements pour répondre aux besoins de la population dans son parcours résidentiel

- Cibler prioritairement la production, en particulier de petits logements (type 2 et 3), pour rééquilibrer l'offre et l'adapter au profil des ménages, dans les bourgs,
- Accompagner ponctuellement la réalisation de petits programmes en accession / location, facilitant le parcours résidentiel sur le territoire,
- Diversifier le parc de logements en continuant à introduire du logement locatif, notamment à loyer maîtrisé,
- Encourager les réhabilitations et rénovations du parc ancien pour préserver le patrimoine bâti de la commune,
- Maîtriser le renouvellement urbain de la commune pour ouvrir l'urbanisation à des zones pouvant accueillir la construction de nouveaux logements.

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

3. Apporter de nouvelles réponses aux besoins en logement des personnes âgées et en situation d'handicap

- Adapter les logements existants au vieillissement, dans les parcs privé et public, permettant le maintien à domicile,
- Proposer une solution adaptée aux personnes en situation de handicap,
- Prévenir de la sous-occupation en proposant des solutions adaptées aux ménages seniors, logements accessibles, résidences seniors, EHPAD et permettant de libérer des logements pour les ménages familiaux.

4. Anticiper le développement d'une offre de type habitat alternatif

- Être vigilant au développement de l'habitat alternatif en veillant à l'intégration des projets développés (intégration paysagère, architecturale, prévention des conflits d'usages, etc.).

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

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

- Créer les conditions nécessaires au maintien et au développement des équipements et services existants, et offrir de la complémentarité avec les territoires voisins.

Enfance petite enfance

- Répondre aux besoins en structures d'accueil petite enfance et enfance,
- Anticiper la mutation des modes de garde (exemple des MAM).

Santé

- Faciliter la venue des professionnels de la santé (dont spécialistes, télémédecine et médecine mobile) sur le territoire,
- S'insérer dans la stratégie communautaire du Contrat Local de Santé (en créant par exemple un cabinet secondaire / salle de consultation).

Offre sportive et culturelle

- Travailler sur la lisibilité de l'offre sportive et culturelle en synergie avec l'offre des territoires voisins :
 - Soutenir et développer les itinéraires culturels (exemple du sentier de la pinède de la bade et de la pierre sèche),
 - Renforcer de l'offre sportive sur la commune (trail, course d'orientation...),
 - Soutenir le tissu associatif par la mise à disposition de locaux et relais d'information notamment des associations qui portent une offre culturelle nouvelle et valorisent le patrimoine communal.

Vieillessement/situation de handicap

- Prendre en compte le vieillissement et les situations de handicap de la population concernant les besoins en services et leur accessibilité.

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

- Favoriser le renouvellement des artisans et la reprise/transmission des activités artisanales,
- Permettre aux petites entreprises et aux indépendants de trouver leur place au sein des bourgs et des villages lorsque l'activité n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle, voire en périphérie immédiate pour les autres activités (en limitant l'impact sur les secteurs résidentiels voisins),
- Préserver les activités existantes en centre-bourg et anticiper leur développement tant que l'activité reste compatible avec la vocation résidentielle,
- Permettre des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles afin de proposer une alternative notamment pour les artisans (tenant compte du volume du bâtiment).

2. Développer une offre foncière pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle

- Conforter les zones d'activités artisanales de l'avenue de Castelnaud (cave coopérative) et des Louades,
- Permettre le maintien, la transformation et le développement d'activités existantes,
- Permettre des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles afin de proposer une alternative notamment pour l'implantation d'activités isolées 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

- Affirmer la centralité du bourg en maintenant les commerces existants et accompagner l'installation de nouveaux commerces.

2. Conforter l'économie de proximité et les circuits courts

- Accompagner la diversification agricole en permettant la vente directe et notamment l'implantation de locaux spécialisés, voire mutualisés, sur les exploitations ou à proximité,
- Soutenir les commerces existants et proposer de nouvelles formes de commerces pour accueillir les initiatives locales : commerces éphémères, points de vente mutualisés...
- Impulser la vente des produits locaux dans un rayon extraterritorial.

3. Développer une offre de services aux entreprises participant à l'attractivité économique du territoire

- Favoriser la création d'espaces de télétravail / espaces partagés et de services aux entreprises : coworking, salles de réunions partagées, restauration interentreprises, tiers lieux ...
- Valoriser certains bâtis vacants des centre-bourgs pour des solutions d'hébergement en fonction des besoins : stagiaires, apprentis, saisonniers ...

4. S'appuyer sur la transition numérique pour renforcer l'attractivité du territoire

- Accompagner le développement du numérique en aménageant de nouveaux espaces, voire valoriser la sortie de vacance de certains bâtis de centre-bourg pour la création de lieux d'échanges et d'accès aux services numériques (coworking, multi-service...),
- S'assurer de la poursuite du déploiement qualitatif des infrastructures numériques (téléphonie, fibre, etc.), en particulier sur les nouveaux secteurs d'aménagement.

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

1. Soutenir l'activité agricole/ viticole

- Accompagner le maintien et l'essor de la diversité des productions et de l'activité existante et permettre notamment la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Valoriser la consommation locale en accompagnant le développement des circuits-courts et en développant la transformation locale (s'appuyer sur les marques de qualité notamment l'AOC Minervois),
- Permettre les activités liées à la diversification agricole (agrotourisme, fermes pédagogiques, prestations de services agricoles ...),
- Promouvoir l'activité viticole pour assurer son rayonnement sur des entités supra-territoriales.

2. Favoriser les nouvelles implantations

- Favoriser le renouvellement des actifs agricoles (installation de nouveaux agriculteurs, reprise/transmission d'exploitations) en facilitant les évolutions des outils de production (bâtiments – foncier),
- Si la ressource en eau le permet, permettre l'installation de maraichers dans le secteur de la plaine de l'Aude,
- Travailler à l'intégration des nouveaux bâtiments d'exploitation en cohérence avec les caractéristiques des sites d'implantation.

3. Préserver le foncier et les paysages agricoles

- Prendre en compte la prédominance du caractère agricole de Tourouzelle pour déterminer les grands enjeux d'aménagement (ouverture à l'urbanisation, protection des patrimoines, etc.),
- Préserver les espaces agricoles productifs pour prévenir la fermeture des paysages ou concourant à leur ouverture,
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs agricoles pour atténuer les effets de la pression urbaine, du mitage et diminuer les conflits d'usages.
- Promouvoir l'implantation de vignes (Bio /Cépages résistants) en bordure de l'espace urbanisé pour son rôle « coupe feu ».

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

1. Favoriser la structuration d'une économie touristique durable

- Développer une offre nouvelle en phase avec l'évolution de la demande touristique.

2. Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser

- Développer les activités touristiques : offre de loisirs, événementielle, d'hébergement, de restauration, de gastronomie et de valorisation des produits locaux,
- Renouveler, développer et diversifier l'offre d'hébergement, notamment hébergement collectif ou l'hébergement insolite.

3. Travailler la connexion et la cohérence entre les différentes offres

- Promouvoir les voies de circulations douces de telle sorte qu'elles deviennent des outils de découverte du territoire et de valorisation touristique,
- Connecter l'offre locale avec les territoires voisins.

4. Faire des paysages et de l'Histoire de Tourouzelle un atout

- Conforter les différents vecteurs de développement du tourisme sur le territoire :
 - Favoriser la découverte des produits issus du terroir : vin, fruits, etc,
 - Valoriser le patrimoine historique (y compris le patrimoine vernaculaire) en soignant les abords de ces sites par la qualité des espaces publics et des constructions avoisinantes,
 - S'appuyer sur les richesses naturelles reconnues pour développer le tourisme de pleine nature (y compris valorisation des points de vue),
 - Dynamiser le tourisme culturel (comité d'animation communal, association « des amis du patrimoine »).

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

- Préserver les paysages remarquables du territoire (plaine viticole – collines sèches)
- Valoriser le bourg de par sa cohérence architecturale et de par le caractère des formes urbaines historiques héritées,
- Préserver tant le patrimoine ordinaire que remarquable et œuvrer à leur promotion, en lien avec le maintien de l'attractivité du territoire : Recenser et protéger le patrimoine remarquable et vernaculaire (arbres remarquables, alignements d'arbres, parcs, maisons de caractère, dolmens, statues, murets, etc.),
- Maintenir et soutenir les activités agricoles et viticoles dans la mesure où elles modèlent la composition des paysages identitaires de Tourouzelle,
- Valoriser l'offre de découverte des atouts paysagers et patrimoniaux du territoire en développant les itinéraires d'intérêt (exemple du circuit pédestre de la pinède de la bade et de la pierre sèche),
- Promouvoir l'identité architecturale locale ; accompagner l'expression architecturale contemporaine (maison d'architecte) ; encadrer l'habitat atypique.

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

2. Favoriser la production de logements au sein du tissu déjà urbanisé

- Privilégier les potentiels existants au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace :
 - Permettre des projets de renouvellement dans le centre bourg (opérations de démolition-reconstruction, création d'espaces publics - aération de tissus denses – recomposition de bâtis traditionnels,...),
 - Poursuivre l'effort de lutte contre la vacance des logements, en tenant compte :
 - des projets de renouvellement et d'aération urbaine nécessaires notamment en secteur dense,
 - de la localisation d'une partie des biens qui complexifie leur reconquête.
 - Engager une politique habitat volontariste :
 - suivre l'évolution du parc résidentiel,
 - lutter contre la rétention foncière et la vacance (en achetant et en revendant sous conditions de rénovation et de location : ex « Maison Batut »),
 - accompagner la rénovation des logements,
 - poser les bases d'une politique fiscale incitative,
 - etc.
 - Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles sous conditions :
 - Ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère,
 - Le bâtiment doit être situé en dehors de zones soumises aux risques naturels,
 - Le bâtiment doit présenter des accès convenables,
 - Le bâtiment doit être desservi ou « desservable » (maximum 100m) par les réseaux.



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

3. Limiter la banalisation du paysage, le mitage du territoire et rendre les entrées du bourg plus attractives

- Positionner le territoire dans une trajectoire tendant vers le Zéro Artificialisation Nette, avec un premier objectif de réduction de la consommation pouvant aller jusqu'à 30% par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années, estimée à 3,54ha d'après l'analyse des permis de construire,
- Limiter l'urbanisation diffuse qui mite le paysage et le dévalorise (limiter l'extension urbaine au bourg de Tourouzelle),
- Permettre l'extension urbaine en mettant en cohérence les projets avec les logiques paysagères des sites qui les accueillent, à travers :
 - Une prise en compte de la topographie et des impacts visuels des constructions projetées,
 - Un travail sur des densités cohérentes avec les formes urbaines proches,
- La recherche d'une valorisation du patrimoine d'intérêt (vue, bâti, végétation, ...),
- La recherche d'un dialogue entre le bâti d'accroche et son extension,
- Un travail sur les transitions, les franges, les pourtours des enveloppes bâties ... au contact des espaces agricoles ou naturels.

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

1. Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement

- Intégrer la prise en compte des continuités écologiques dans tous projets d'aménagement en assurant au sein des aménagements urbains, la création et/ou le maintien de continuités vertes et bleues réellement fonctionnelles, en les identifiant et les protégeant dans les pièces réglementaires du PLU,
- Promouvoir l'identification de la trame noire du territoire et tenir compte de l'impact de la lumière artificielle dans les choix d'aménagement en limitant le plus possible la pollution lumineuse (Ex: mise en place de mesures d'extinction de l'éclairage public de nuit),
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Privilégier l'extension et la densification dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,
- Accompagner les projets en dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif, en proposant des solutions adaptées et tenant compte de la nature des sols.

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

2. Préserver et restaurer les milieux naturels porteurs des principaux enjeux de biodiversité du territoire

- Préserver les espaces boisés existants remarquables et les boisements support des continuités écologiques,
- Préserver et restaurer les milieux ouverts, afin de protéger les réservoirs de biodiversité et aussi de lutter contre l'enfrichement de ces milieux (friches méditerranéennes par exemple),
- Maintenir le réseau de haies jouant un rôle écologique ou paysager important,
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques à travers la trame verte et bleue, et notamment la protection des abords des cours d'eau (ripisylves) et des zones humides et lutter contre leur enfrichement,
- Lutter contre la propagation des espèces invasives
 - Identifier les espèces présentes sur le territoire,
 - Informer les acteurs et les publics sur les dangers sanitaires, ou atteintes environnementales.

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

3. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

- Prendre en considération les risques connus et potentiels, en particulier concernant le risque inondation, comme préalable aux choix d'urbanisation future pour limiter les dégâts sur les biens et les personnes,
- Préserver les champs d'expansion des crues et les éléments naturels jouant un rôle dans la régulation hydraulique (ripisylves, haies, bosquets, bandes enherbées, talus, zones humides...),
- Veiller à la bonne accessibilité des constructions et aménagements mais également au déploiement d'un réseau de défense incendie proportionné aux aléas du territoire,
- Prendre en compte les contraintes liées au risque mouvements de terrain (notamment sur le secteur sud du bourg – chemin de l'Horte / Rue du Bataillon Minervoisy),
- Promouvoir l'implantation de vignes (Bio /Cépages résistants) en bordure de l'espace urbanisé pour son rôle « coupe feu ».

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

- Préserver la ressource en eau potable en travaillant sur une interconnexion alternative avec le projet de connexion au Karst de Pouzols-Minervois,
- Mettre en adéquation la capacité des réseaux avec les objectifs d'accueil de population ou autoriser exceptionnellement des solutions autonomes,
- Promouvoir une utilisation économe de l'eau en améliorant la performance du réseau d'adduction en eau potable,
- Favoriser les dispositifs de récupération de l'eau pluviale (de préférence enterrés ou assurant une intégration paysagère de qualité),
- Améliorer la gestion des eaux pluviales par le développement d'aménagements adaptés (noues, préservation des haies, surfaces perméables...).

2. Améliorer la gestion et anticiper les besoins en assainissement

- Mettre en adéquation l'accueil de population nouvelle avec la capacité de la station d'épuration
- Accompagner la définition des secteurs urbanisables en dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif, en proposant des solutions adaptées et tenant compte de la nature des sols.

3. Optimiser la gestion des déchets et leur valorisation

- Conforter le recyclage de la matière et la valorisation des déchets :
 - Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apport volontaire adaptés,
 - Encourager la valorisation des déchets fermentescibles par le compostage ou autres techniques pour réduire les déchets à la source (particuliers, professionnels, etc.).



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

- Promouvoir la rénovation thermique des bâtiments en ciblant spécifiquement ceux construits avant 1975,
- Concilier enjeux patrimoniaux et amélioration des performances énergétiques du bâti traditionnel.

2. Développer et généraliser le recours aux énergies renouvelables

- Exploiter le potentiel solaire de façon optimale :
 - En toiture (habitat, bâtiments publics, agricoles, industriels et commerciaux, ombrières, etc.) en assurant la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti et dans le milieu environnant,
 - Au sol(autoconsommation - production),
- Maintenir ou optimiser le développement de la production hydroélectrique actuelle, en tenant compte de l'évolution des étiages,
- Positionner favorablement le territoire dans le développement de production d'hydrogène vert,
- Considérer les solutions autonomes de production d'énergie pour de l'autoconsommation.

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

- Développer les déplacements doux,
- Améliorer l'accessibilité du territoire par des aménagements de voirie de qualité, adaptés et sécurisés,
- Répondre aux problématiques de circulation et/ou sécurité mises en exergue : traversée du village, dimensionnement des routes...

2. Développer les alternatives à une utilisation individuelle de la voiture

- Optimiser l'offre de transports en commun,
- Favoriser le maintien et le renforcement de pratiques mutualisées,
- Renforcer le maillage de bornes de recharge électrique (notamment bornes de recharge rapide) pour véhicules et vélos.

3. Définir et structurer les modes de déplacements doux pour un usage à la fois quotidien et de loisirs

- Diversifier les modes de déplacements et les pratiques : pédestre, vélo, équestre, parcours de santé, etc...en étant vigilant à la compatibilité entre les différentes pratiques notamment dans les espaces de découverte du territoire/espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Intégrer l'aménagement de liaisons douces dans les nouvelles opérations d'urbanisme (déplacements de proximité, du quotidien).



Synthèse cartographique

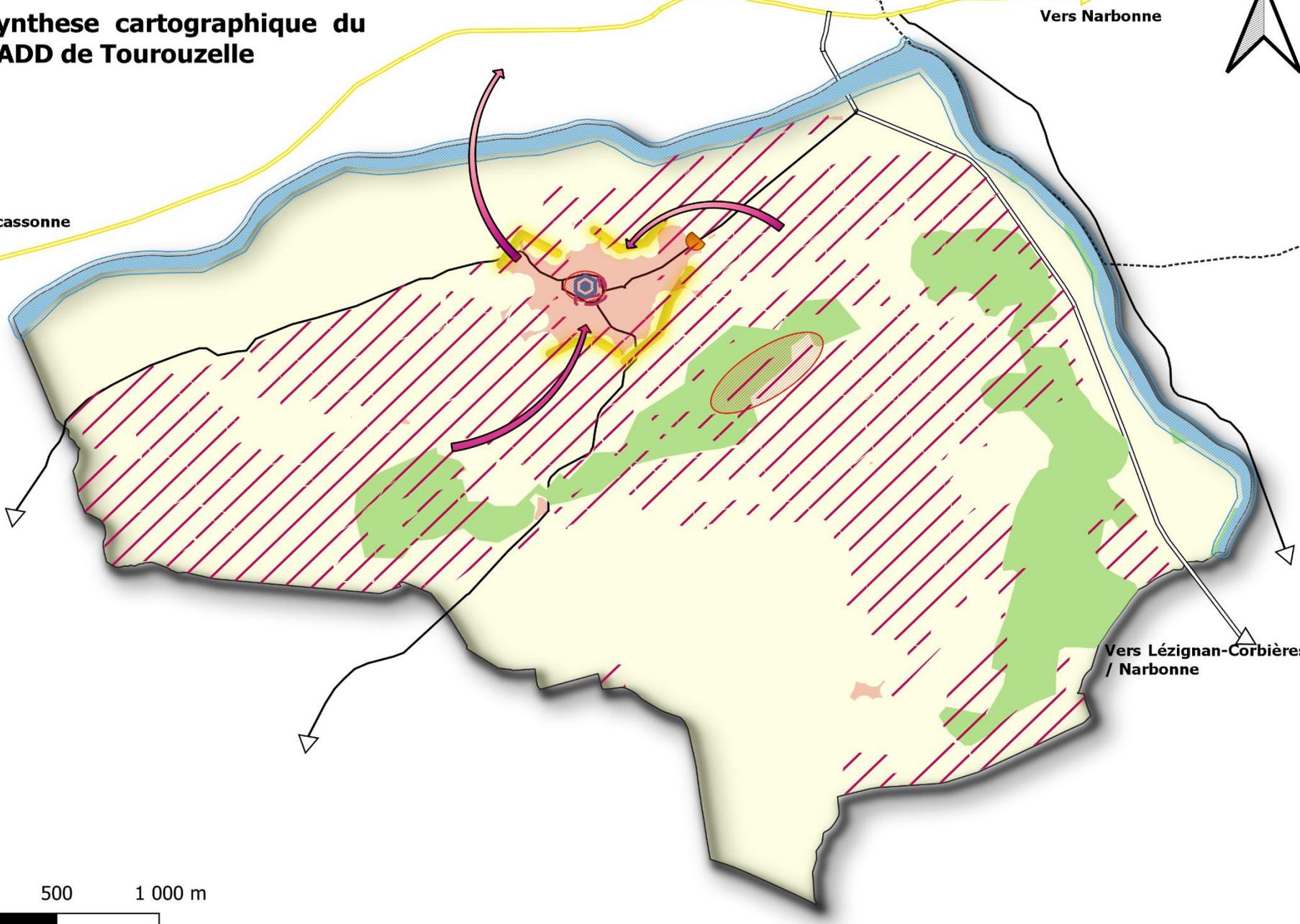


Synthese cartographique du PADD de Tourouzelle

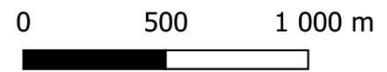
Vers Narbonne



Vers Carcassonne



Vers Lézignan-Corbières / Narbonne



Légende

1.2 Diversifier l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel des habitants

-  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 au sein du tissu déjà urbanisé

1.3 Asseoir l'offre en équipements pour affirmer Tourouzelle comme centralité du territoire

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

2.5 S'appuyer sur les évolutions des modes de vie pour développer l'emploi et l'attractivité de la commune

-  Conforter l'économie de proximité et les circuits courts en impulsant la vente de produits locaux
-  Soutenir l'activité commerciale au sein du bourg et développer une offre de service aux entreprises participant à l'attractivité économique du territoire

2.6 Accompagner les évolutions de l'agriculture / viticulture

-  Soutenir l'activité agricole et viticole - AOC Minervois
-  Préserver le foncier et les paysages agricoles, limiter l'urbanisation dans les secteurs agricoles pour atténuer les effets de la pression urbaine, du mitage et diminuer les conflits d'usages et promouvoir l'implantation de vignes en bordure de l'espace urbanisé pour son rôle "coupe-feu"

3.8 Promouvoir la sobriété foncière par un aménagement urbain garant de la valorisation du patrimoine et du paysage

-  Limiter la banalisation du paysage, le mitage du territoire et rendre les entrées du bourg plus attractives
-  Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine paysager du territoire (collines sèches, bourgs, capitelles, murets...)

3.9 Proposer un aménagement permettant l'équilibre entre espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels

-  Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques à travers la trame verte et bleue, et notamment la protection des abords des cours d'eau (ripisylves) et des zones humides et lutter contre leur enrichissement
-  Préserver les espaces boisés existants remarquables et les boisements support des continuités écologiques