

Département de l'Ariège

Commune de **La Tour-du-Crieu**



## Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

PLU arrêté le 28 07 2020

Enquête publique :

PLU approuvé le :

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION





<b>CHAPITRE 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>	<b>10</b>	<b>2.3.</b>	LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES .....	93
1.1.	PRESENTATION GENERALE .....	2.3.1.	<i>La gestion des milieux aquatiques</i> .....	93
1.1.1.	<i>Situation géographique</i> .....	2.3.2.	<i>sensibilité de la ressource en eau</i> .....	97
1.1.2.	<i>Situation administrative</i> .....	2.4.	LES RISQUES MAJEURS.....	98
1.2.	ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	2.4.1.	<i>Les risques naturels</i> .....	98
1.2.1.	<i>La démographie</i> .....	2.4.2.	<i>Les risques technologiques</i> .....	100
1.2.2.	<i>La population active</i> .....	2.5.	LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES .....	100
1.2.3.	<i>Le logement</i> .....	2.5.1.	<i>Pollution des milieux aquatiques</i> .....	100
1.2.4.	<i>Les activités économiques</i> .....	2.5.2.	<i>Pollution atmosphérique</i> .....	100
1.2.5.	<i>Les projets communaux et intercommunaux</i> .....	2.5.3.	<i>Nuisances sonores</i> .....	101
1.3.	LE DIAGNOSTIC AGRICOLE.....	2.6.	LE CHANGEMENT CLIMATIQUE .....	101
1.3.1.	<i>Contexte et éléments de cadrage</i> .....	2.6.1.	<i>La réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre</i> .....	102
1.3.2.	<i>L'espace Agricole Communal</i> .....	2.6.2.	<i>L'adaptation du territoire</i> .....	102
1.3.3.	<i>Les espaces agricoles stratégiques</i> .....	<b>CHAPITRE 3. LE CADRE DE VIE.....</b>	<b>104</b>	
1.3.4.	<i>La population agricole et son activité</i> .....	3.1.	LE PAYSAGE.....	105
1.3.5.	<i>Les enjeux de préservation du secteur agricole dans le contexte d'urbanisation</i> .....	3.1.1.	<i>Contexte général</i> .....	105
1.4.	L'ANALYSE DU PLU APPROUVE EN 2012 ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE ....	3.1.2.	<i>Enjeux et sensibilités du territoire</i> .....	107
1.4.1.	<i>Les secteurs à destination principale d'habitat</i> .....	3.2.	L'URBANISATION .....	113
1.4.2.	<i>Les autres zones définies dans le PLU</i> .....	3.2.1.	<i>Le village</i> .....	113
1.4.3.	<i>L'analyse de la consommation foncière des 10 dernières années</i> ..	3.2.2.	<i>Les typologies d'habitat</i> .....	117
1.4.4.	<i>Synthèse</i> .....	3.2.3.	<i>L'habitat isolé</i> .....	119
<b>CHAPITRE 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>70</b>	3.3.	LA VOIRIE ET LES DEPLACEMENTS .....	120
2.1.	LE MILIEU PHYSIQUE .....	3.3.1.	<i>Les infrastructures de transport et les déplacements</i> .....	120
2.1.1.	<i>Le contexte climatique</i> .....	3.3.2.	<i>Les stationnements</i> .....	122
2.1.2.	<i>Le relief</i> .....	3.3.3.	<i>Les trafics</i> .....	122
2.1.3.	<i>La géologie et la pédologie</i> .....	3.3.4.	<i>Les déplacements et modes de transports</i> .....	123
2.1.4.	<i>L'hydrologie</i> .....	3.4.	LES EQUIPEMENTS .....	126
2.2.	LES MILIEUX NATURELS .....	3.4.1.	<i>Les équipements scolaires et périscolaires</i> .....	126
2.2.1.	<i>Les périmètres d'inventaire</i> .....	3.4.2.	<i>Les équipements sportifs</i> .....	127
2.2.2.	<i>Les entités écologiques</i> .....	3.4.3.	<i>Les autres équipements</i> .....	127
2.2.3.	<i>La trame verte et bleue</i> .....			

3.5.	LES RESEAUX .....	127	4.6.	LES AUTRES LIMITATIONS REGLEMENTAIRES .....	170
3.5.1.	<i>Le réseau d'adduction d'eau potable</i> .....	127	4.6.1.	<i>Les emplacements réservés</i> .....	170
3.5.2.	<i>Le réseau d'assainissement</i> .....	128	4.6.2.	<i>Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées</i> .....	172
3.5.3.	<i>Le réseau d'eaux pluviales</i> .....	128	4.6.3.	<i>Les éléments de paysage à préserver</i> .....	173
3.5.4.	<i>La défense incendie</i> .....	128	4.6.4.	<i>Les chemins piétonniers à conserver</i> .....	173
3.5.5.	<i>Les réseaux de télécommunication</i> .....	128	4.6.5.	<i>Les bâtiments pouvant changer de destination</i> .....	174
3.5.6.	<i>Les autres réseaux</i> .....	128			
3.5.7.	<i>Les servitudes d'utilité publique</i> .....	129			
<b>CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>		<b>132</b>	<b>CHAPITRE 5. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>		<b>176</b>
4.1.	LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA VALLEE DE L'ARIEGE .....	133	5.1.	EVALUATION DES INCIDENCES .....	177
4.2.	LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD .....	138	5.1.1.	<i>Bilan global du PLU</i> .....	177
4.2.1.	<i>OBJECTIF 1 : Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé</i> .....	139	5.1.2.	<i>Evolution de la population et du parc de logements</i> .....	177
4.2.2.	<i>OBJECTIF 2 : Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et soutenable</i> .....	141	5.1.3.	<i>La limitation de la consommation foncière</i> .....	177
4.2.3.	<i>OBJECTIF 3 : Recomposer le cadre de l'armature urbaine</i> .....	145	5.1.4.	<i>Exposition aux risques et aux nuisances</i> .....	177
4.2.5.	<i>OBJECTIF 5 : Préserver les paysages remarquables et les sites naturels</i> .....	145	5.1.5.	<i>Les déplacements et la sécurité routière</i> .....	178
4.3.	LES CHOIX RETENUS DANS LES O.A.P. ....	147	5.1.6.	<i>L'environnement, la gestion économe des sols, le paysage</i> .....	178
4.3.1.	<i>Programmation et phasage</i> .....	147	5.2.	MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR .....	179
4.3.2.	<i>Les zones AU du secteur des « Trauquasses »</i> .....	148	5.2.1.	<i>Prévention des risques naturels</i> .....	179
4.3.3.	<i>Les zones AU « plaine de Lafite » et « plaine de Boulbonne »</i> .....	150	5.2.2.	<i>Prévention des risques technologiques et des nuisances liées aux activités</i> .....	179
4.4.	LES CHOIX RETENUS DANS LES DELIMITATIONS DU ZONAGE .....	152	5.2.3.	<i>Les déplacements et la sécurité routière</i> .....	180
4.4.1.	<i>Le zonage approuvé en 2012 : un cadre à redéfinir</i> .....	152	5.2.4.	<i>L'environnement, la gestion économe des sols, le paysage</i> .....	180
4.4.2.	<i>Fiche méthodologique de prise en compte des prescriptions foncières du SCoT dans le PLU</i> .....	153	5.3.	INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....	183
4.4.3.	<i>La zone urbaine</i> .....	156			
4.4.4.	<i>Les zones à urbaniser</i> .....	156			
4.4.5.	<i>La zone agricole</i> .....	157			
4.4.6.	<i>La zone naturelle</i> .....	157			
4.4.7.	<i>Le bilan du zonage</i> .....	158			
4.5.	LES REGLES APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	160			
4.5.1.	<i>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</i> 160				
4.5.2.	<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères</i> 164				
4.5.3.	<i>Equipements et réseaux</i> .....	169			



## GENERALITES

### ► *Une démarche de projet*

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, confortée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui constituent désormais le document de référence de la planification urbaine. Les évolutions législatives et réglementaires<sup>1</sup> qui ont suivi, ont modifié en profondeur le contenu de ce type de document.

**Le PLU est l'expression et la mise en œuvre d'un projet appliqué à l'ensemble d'un territoire communal ou intercommunal et qui respecte les principes de développement durable.**

Le PLU est ainsi élaboré dans une démarche qui s'efforce de concilier le développement économique, l'équité sociale et la protection de l'environnement : assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, favoriser la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat et prendre en compte l'environnement en particulier au travers de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

---

<sup>1</sup> loi portant Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.

<sup>2</sup> Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

Le PLU intègre une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD. Cette élaboration est réalisée dans le respect d'une part des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme<sup>2</sup> et, d'autre part de l'obligation de compatibilité du PLU avec les documents d'intérêt communautaire qui ont une valeur supra communale : le cas échéant, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan de Déplacement Urbain, Programme Local de l'Habitat, Schéma de Mise en Valeur de la Mer, Loi Montagne, ou Loi Littorale, Charte de Parc Naturel Régional et Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux.

### ► *Un projet territorial concerté*

La démocratisation de la procédure constitue le second changement important introduit par le nouveau cadre législatif. L'élaboration du PLU doit donner lieu à la mise en place d'une procédure de concertation préalable avec la population. Cette concertation est organisée en amont des études afin de permettre des modifications du projet, tant dans sa nature et que dans ses orientations. Le bilan de cette concertation, justifiant de la prise en compte des remarques dans l'élaboration du document final, sera réalisé un préalable à l'arrêt du projet de PLU.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet. Il s'avère que le PLU de la commune de La Tour-du-Crieu ne relève pas d'une évaluation environnementale systématique : le PLU n'est pas un PLU intercommunal ; il ne comprend pas tout ou partie d'un site Natura 2000 ; il ne couvre pas une commune littorale au sens de l'article 321-2 du code de l'environnement.

## LE CONTENU DU PLU

Le PLU comprend :

### ➔ **Un rapport de présentation**

C'est le document de présentation générale du PLU qui établit les liens entre les différentes pièces du dossier en justifiant les choix retenus. Il est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

**Il réalise un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

**Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

**Il justifie les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques

économiques et démographiques.

**Il expose les motifs de la délimitation des zones et des règles** qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il précise les indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du plan.

Il justifie de la compatibilité du projet avec certains documents intercommunaux.

### ➔ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD**

Le PADD présente le projet communal global à travers deux composantes :

- **Il fixe des objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace à partir d'une analyse de la consommation sur une période de l'ordre de 10 ans et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Il définit les orientations générales** d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Il constitue le cadre de cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, d'équipement commercial, de transports et déplacements, de développement des communications numériques, de loisirs, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PADD n'est juridiquement pas opposable aux tiers.

### ➔ **Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP**

Etablies en cohérence avec le PADD, ces orientations d'aménagement et de programmation concernent certains secteurs spécifiques du territoire communal.

Désormais obligatoires, elles sont destinées à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager, à prévoir les actions et les opérations à mettre en œuvre « notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Elles prennent la forme de schémas d'aménagement de principe qui peuvent notamment préciser les principales caractéristiques des accès, voies et espaces publics et intégrer des objectifs de programmation.

### ➔ **Le règlement**

Opposable aux tiers, il traduit réglementairement le PADD auquel il est subordonné. Il comprend des documents graphiques et des dispositions réglementaires qui constituent un ensemble indissociable et complémentaire.

Il a pour objet d'appliquer au territoire couvert par le PLU le zonage prévu par les textes avec en particulier la mise en place de quatre types de zones : les zones urbaines (dites U), les zones à urbaniser (dites AU), les zones agricoles (dites A) et les zones naturelles ou forestières (dites N).

En complément, il fixe la nature et les conditions de l'occupation de l'espace à l'intérieur de chacune de ces zones.

### ➔ **Les annexes**

Elles sont données à titre d'information en application des articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme afin de permettre aux habitants, aux acteurs économiques, aux aménageurs... d'avoir une connaissance aussi exhaustive que possible des contraintes qui s'appliquent à ce territoire.

**La Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées** exerce la compétence "Politique du logement et du cadre de vie". Elle s'est engagée dans l'élaboration d'un PLH dont le programme d'actions devrait être élaboré en 2020 pour une mise en œuvre en 2021.

## LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC CERTAINS DOCUMENTS OU LOIS

Conformément au code de l'urbanisme et à la loi Grenelle II, le PLU est établi en compatibilité avec :

- Le SCoT de la Vallée de l'Ariège ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne ;
- Les différents schémas communautaires ;
- Le Plan Global de Déplacements à l'échelle du SCoT, (PGD)
- Le Plan Climat Air Energie Territorial à l'échelle du SCoT, (PCAET)



## CHAPITRE 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## 1.1. PRESENTATION GENERALE

A proximité de Foix, La Tour-du-Crieu appartient à un territoire attractif particulièrement bien desservi, qui est polarisé par la ville de Pamiers, sous-préfecture et principale agglomération du département. La modernisation des infrastructures de transport a induit un rapprochement sensible du pôle toulousain, renouvelant les perspectives de développement du territoire situé aux portes de Pamiers : diversification des activités économiques, regain de l'attractivité résidentielle, transformation des paysages.

La commune de La Tour se doit de maîtriser les effets de ces dynamiques, qui par leur force et leur nature exogène, ne manquent pas de mettre les espaces ruraux à l'épreuve : étalement urbain, recul des terres agricoles, fragilisation des milieux naturels... Forte de cette attractivité, la commune a su conserver un territoire de qualité en confortant sa vocation d'accueil résidentiel et son statut de pôle secondaire de proximité au contact de la ville-centre, tout en préservant son identité rurale.

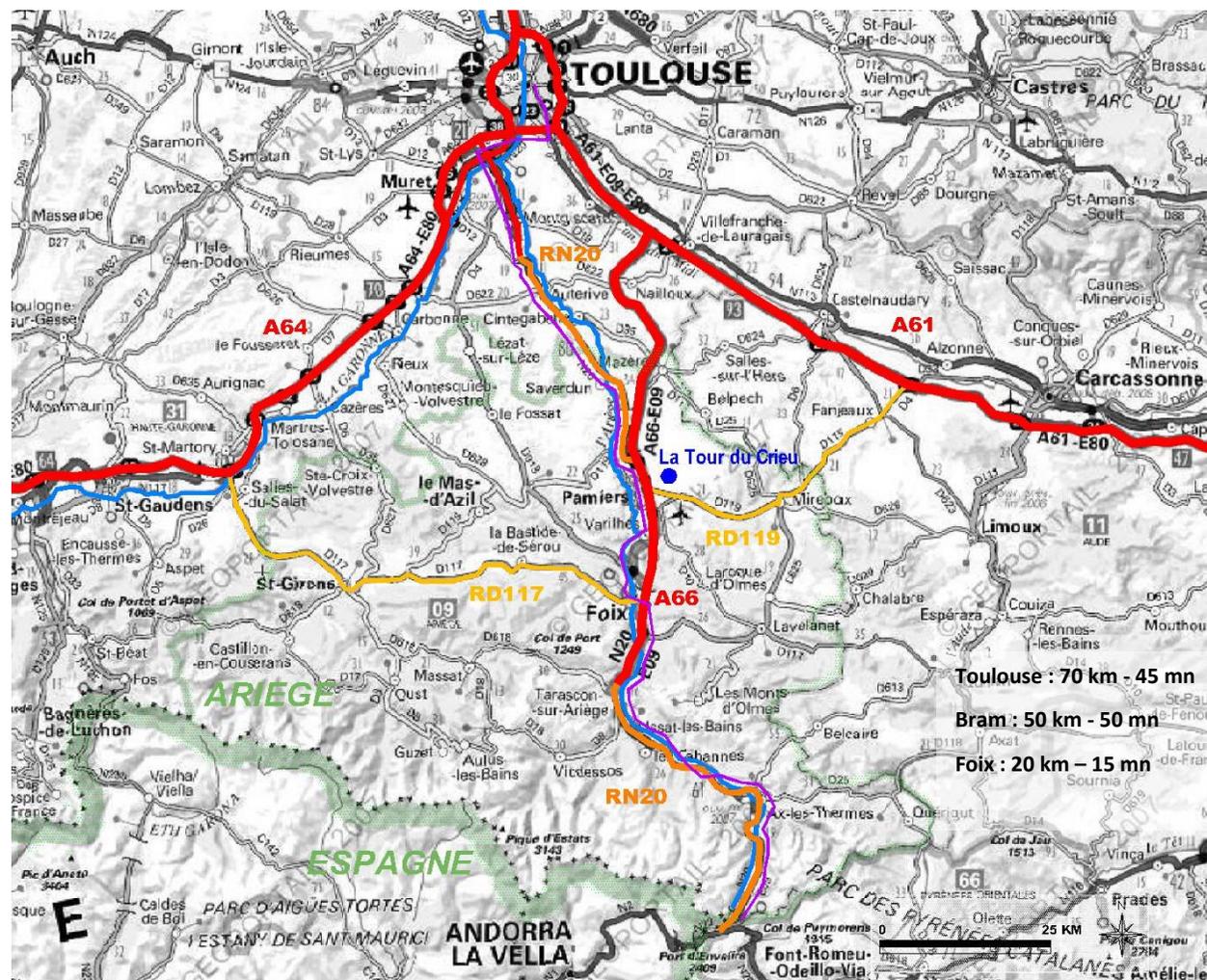
Cette situation résulte des choix communaux de développement ainsi que de son engagement à l'échelle intercommunale, pour affirmer un territoire solidaire aux intérêts partagés. Les projets territoriaux en cours illustrent cette situation, et certains d'entre eux offrent l'opportunité d'un nouveau positionnement de la commune au sein de l'agglomération appaméenne.

### 1.1.1. Situation géographique

La Tour-du-Crieu est située à une vingtaine de km au nord de Foix, en rive droite de l'Ariège dans la partie amont de la basse plaine au débouché des Pré-Pyrénées.

La commune est limitrophe de Pamiers, sous-préfecture et première agglomération du département. Elle appartient à un territoire dont les perspectives de développement ont été renouvelées avec la modernisation des infrastructures de transport qui ont facilité les échanges avec la métropole toulousaine.

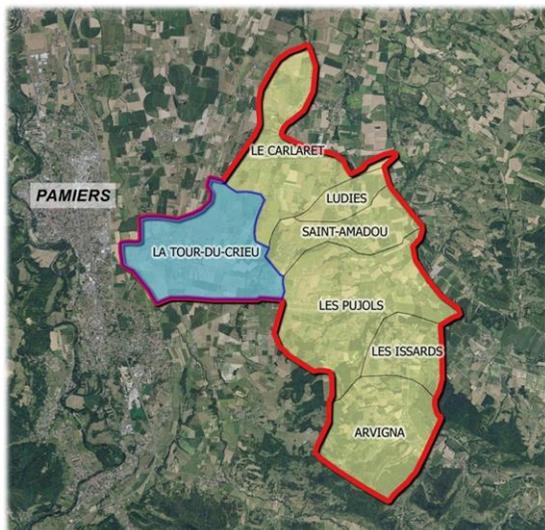
- ⇒ Un territoire attractif, très bien desservi (A66, RN20, RD119 et RD 117, liaison ferroviaire Toulouse - Foix), polarisé par la ville de Pamiers.
- ⇒ Un confortement de l'aire d'influence du pôle toulousain.
- ⇒ Une position stratégique d'entrée d'agglomération (RD 119).



Source : IGN – Géoportail

## 1.1.2. Situation administrative

La Tour-du-Crieu appartient au canton de Pamiers-2<sup>1</sup> et à l'arrondissement de Pamiers.



Canton de Pamiers – 2 Source : IGN – GéoFla – BD-Ortho

### ► Intercommunalité

La commune est adhérente aux établissements de coopération intercommunale suivants :

- **Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement (SMDEA)** basé sur la commune ;
- **Syndicat Départemental d'Energies de l'Ariège (SDE 09)**, situé à Saint-Jean-de-Verges ;
- **Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Basse Vallée de l'Ariège (SIAHBVA)** installé à Saverdun ;
- **Syndicat du bassin du Grand Hers** basé à Mirepoix ;
- **Syndicat Mixte d'Aménagement des Rivières Val d'Ariège (SYMAR)**, avec deux pôles techniques à Varilhès et à Arignac ;

- **Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de l'Ariège**, à l'intérieur duquel la commune appartient au Groupe d'Action Locale « Plaine et Coteaux » ;

### ► La communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées



La communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite à la fusion des communautés de communes du Pays de Pamiers et du canton de Saverdun. Elle réunit 35 communes, et accueille une population totale de 40 613 habitants en 2020.

**La CCPAP exerce les compétences suivantes :**

Environnement et cadre de vie – Assainissement, Déchets, GEMAPI, préservation de la qualité des eaux, préservation et mise en valeur de la faune et de la flore sauvage ...

Sanitaire et social - Action sociale, Crèche, Relais assistance maternelle, Aide à la petite enfance

Politique de la ville/ Prévention de la délinquance – diagnostic du territoire et orientations du contrat de ville, animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, développement local et d'insertion économique et sociale ...

Développement et aménagement économique - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités

Développement et aménagement social et culturel – Activités culturelles ou socioculturelles

Aménagement de l'espace – Elaboration du SCOT – Schéma de secteur

Voirie – Création, aménagement et entretien de la voirie

Développement touristique – promotion du tourisme

Logement et Habitat – Programme local de l'habitat (PLH), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; actions et aides financières ...

Infrastructures – aménagement et exploitation de l'aérodrome de Pamiers

### ▶ **Le PETR de l'Ariège**

Le Pôle d'Equilibre Territorial de l'Ariège est un établissement public né le 5 mars 2015 de la fusion des Pays de Foix-Hautes-Pyrénées, des Pyrénées cathares et des Portes d'Ariège-Pyrénées. Le contrat du PETR de l'Ariège a fait l'objet de déclinaisons territoriales afin de répondre aux enjeux de chaque territoire:

- Communauté d'agglomération Foix – Varilhes
- Communautés de communes du pays d'Olmes et du pays de Mirepoix
- Communauté de communes de la Haute-Ariège
- Communauté de communes du pays de Tarascon
- **Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées**
- Communauté de communes Arize-Lèze

### **6 axes d'actions ont été identifiés :**

- ▶ l'amélioration de l'accessibilité des services au public et des services essentiels à la population notamment dans le cadre des actions conduites autour du schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public,
- ▶ l'amélioration du cadre de vie, des logements et de la mobilité dans le cadre de la requalification des centres-bourgs,
- ▶ l'accompagnement de l'attractivité résidentielle, économique et touristique dans le cadre du schéma départemental de développement touristique,
- ▶ le développement de l'économie sociale et solidaire,
- ▶ l'accélération des transitions énergétiques et numériques au titre du développement durable et pour agir contre la fracture numérique,
- ▶ l'accompagnement de la politique de la ville en matière de renouvellement urbain et d'accompagnement des publics vulnérables.

### ▶ **Le Schéma de Cohérence Territoriale de la vallée de l'Ariège**

Le territoire du SCoT se compose de 3 intercommunalités : la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées, la communauté d'agglomération du Pays de Foix-Varilhes et la communauté de communes du Pays de Tarascon-sur-Ariège. Il regroupe ainsi près de 82 000 habitants et 31 000 emplois, répartis dans 98 communes. Pour le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège, l'objectif est de construire un grand projet de territoire pour « embrasser » le couloir de développement de l'Ariège.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) coordonne les politiques sectorielles des collectivités d'un même bassin de vie en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'environnement et de prise en compte des risques. Le Syndicat Mixte du SCoT s'est récemment doté de deux nouvelles missions : le Plan Global de Déplacements (PGD) approuvé le 9 décembre 2019, et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 20 février 2020.

## Le territoire du SCoT de la Vallée de l'Ariège



### ► Les données de cadrage du SCOT spécifiques à La-Tour-du-Crieu

Le SCoT identifie la commune au sein du « **secteur stratégique central** » pour lequel il convient d'affirmer un rôle structurant.

#### Perspectives de développement « Habitat » à 20 ans à la date d'approbation du SCoT (2015-2035)

- 540 résidences principales supplémentaires.
- Une densité de 20 logements minimum par hectare.
- Une consommation foncière maximale de 27 ha.
- Tendre vers 20% de la production de logements sous la forme de renouvellement / réinvestissement urbain.
- Produire au moins 20% de logements sociaux parmi les nouveaux logements (en réhabilitation ou en création neuve).

#### Protection de l'environnement

- Cœurs de biodiversité : ZNIEFF de type 1 « Bosquets de Las Garros à La Pradasse et aérodrome de Pamiers-les-Pujols » et terrain militaire de La Tour-du-Crieu proposé par la Conservatoire des espaces Naturels.
  - ⇒ N'ont pas vocation à être urbanisés, ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux.
- Pôles d'intérêt écologique : cours d'eau, zone rouge du PPRi, prairies humides, ZNIEFF de type 2 « Basse plaine de l'Ariège ».
  - ⇒ Leur fonctionnement écologique, la biodiversité et la circulation des espèces doivent y être maintenus. Une attention particulière doit être accordée aux franges des espaces qui sont souvent en contact avec les zones d'activités anthropiques.

## **Perspectives de développement « Activités » et « Equipements »**

- A 10 ans (2025), l'enveloppe foncière maximale à vocation touristique est fixée à 2 ha.
- A 10 ans (2025), l'enveloppe maximale de consommation foncière à vocation d'équipements est de 5 ha.
- A 10 ans (2025), l'enveloppe foncière maximale pour le développement des zones d'activités économiques stratégiques est de 14,3 ha.
- A 20 ans (2035), l'enveloppe foncière maximale allouée au développement de zones d'aménagement commercial est fixée à 6,1 ha.

### ► ***Le Programme Local de l'Habitat***

La communauté de communes du Pays de Pamiers disposait d'un PLH, arrivé à échéance en 2016 après une prorogation d'un an.

La nouvelle communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées s'est engagée dans l'élaboration d'un nouveau PLH. Un Programme d'Amélioration de l'Habitat (Projet d'Intérêt Général des Portes d'Ariège Pyrénées 2020-2025) a été mis en place dans le cadre de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT). L'OPAH-RU multi sites concerne les trois périmètres du centre ancien de Pamiers, Saverdun et Mazères et le PIG - Programme d'Intérêt Général - est créé pour le reste du territoire (les 35 communes à l'exception des périmètres centraux des trois communes de Pamiers, Saverdun et Mazères).

Les objectifs quantitatifs pour les 5 années de la convention sont l'amélioration de 210 logements de ménages propriétaires occupants et celle de 25 logements locatifs privés conventionnés, soit un total de 235 logements réhabilités à la fin de la convention signée par la communauté de communes avec l'Anah et les partenaires de l'opération – le Conseil Départemental, la Région Occitanie et Action Logement. L'opération sera pilotée par la CCPAP.

### ► ***Le SDAGE du Bassin Adour Garonne***

Le territoire communal s'inscrit dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Il s'agit d'un document qui planifie la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques.

### ► ***Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021***

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2016-2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 décembre 2015 et remplace celui de 2010-2015.

Ce document précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une gestion équilibrée et durable de la ressource. Il donne des échéances pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs nappes souterraines, estuaires et du littoral et il détermine ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Un Programme De Mesures (PDM) est associé au SDAGE. Il regroupe les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Ces actions peuvent être à la fois techniques, financières, réglementaires ou organisationnelles. Il évalue le coût de ces actions.

#### **Les orientations fondamentales**

Pour atteindre les objectifs du SDAGE, quatre actions ont été identifiées comme prioritaires. Ces actions sont déclinées en prescriptions dans le SDAGE et traduites en actions concrètes dans le PDM :

#### ► **Créer les conditions de gouvernance favorables**

- Mieux gérer l'eau au niveau local et rationaliser les efforts ;
- Renforcer les connaissances et partager les savoirs dans le contexte du changement climatique pour assurer les conditions d'une meilleure gestion des milieux aquatiques ;
- Mieux évaluer les coûts des actions et leurs bénéfices environnementaux ;
- Prendre en compte les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire.

#### ► **Réduire les pollutions**

- Agir sur les rejets de polluants issus de l'assainissement des activités industrielles ;
- Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée ;
- Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ;

- Préserver et reconquérir la qualité des eaux et des milieux sur le littoral.

► **Améliorer la gestion quantitative**

- Approfondir les connaissances et valoriser les données ;
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant les impacts du changement climatique ;
- Gérer les situations de crise notamment lors des sécheresses.

► **Préserver et restaurer les milieux aquatiques : zones humides, lacs, rivières...**

- Réduire l'impact des aménagements et des activités ;
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral ;
- Préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments ;
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
- Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

**Une portée juridique forte**

Selon le code de l'environnement, les acteurs proposant des programmes d'actions ou prenant des décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent les rendre compatibles avec le SDAGE qui est opposable à l'ensemble des actes administratifs.

Le PLU doit ainsi être compatible avec ce document au titre de l'article L212-1 du code de l'environnement.

► ***Le SAGE des bassins-versants des Pyrénées Ariégeoises***

Ce SAGE, dont l'arrêté de périmètre a été signé le 06 septembre 2018 et l'arrêté portant création de la CLE le 06 décembre 2019, est actuellement en cours d'élaboration. Ce document constituera un outil stratégique de planification sur le territoire hydrographique des cinq bassins-versants des Pyrénées Ariégeoises,

dont l'objectif principal est la recherche d'un équilibre durable entre la protection des milieux aquatiques et la satisfaction des usages.

## 1.2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

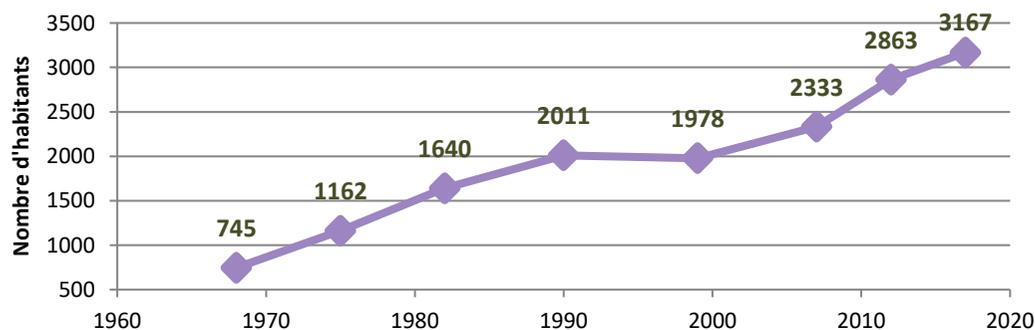
### 1.2.1. La démographie

Evolution de la population entre 1999 et 2017

	1999	2007	2012	2017
<b>Population</b>	1 978	2 333	2 863	<b>3 167</b>
<b>Evolution annuelle moyenne</b>	+2,1 % + 44 hab.	+ 4,2 % + 106 hab.		<b>+ 2 % + 61 hab.</b>
<b>due au solde naturel</b>	+ 0,3 %	+ 0,4 %		<b>+ 0,6 %</b>
<b>due au solde migratoire</b>	+ 1,7 %	+ 3,8 %		<b>+ 1,4 %</b>

Source : INSEE – RP 2017

Evolution de la population depuis 1968



Source : INSEE – RP 2017

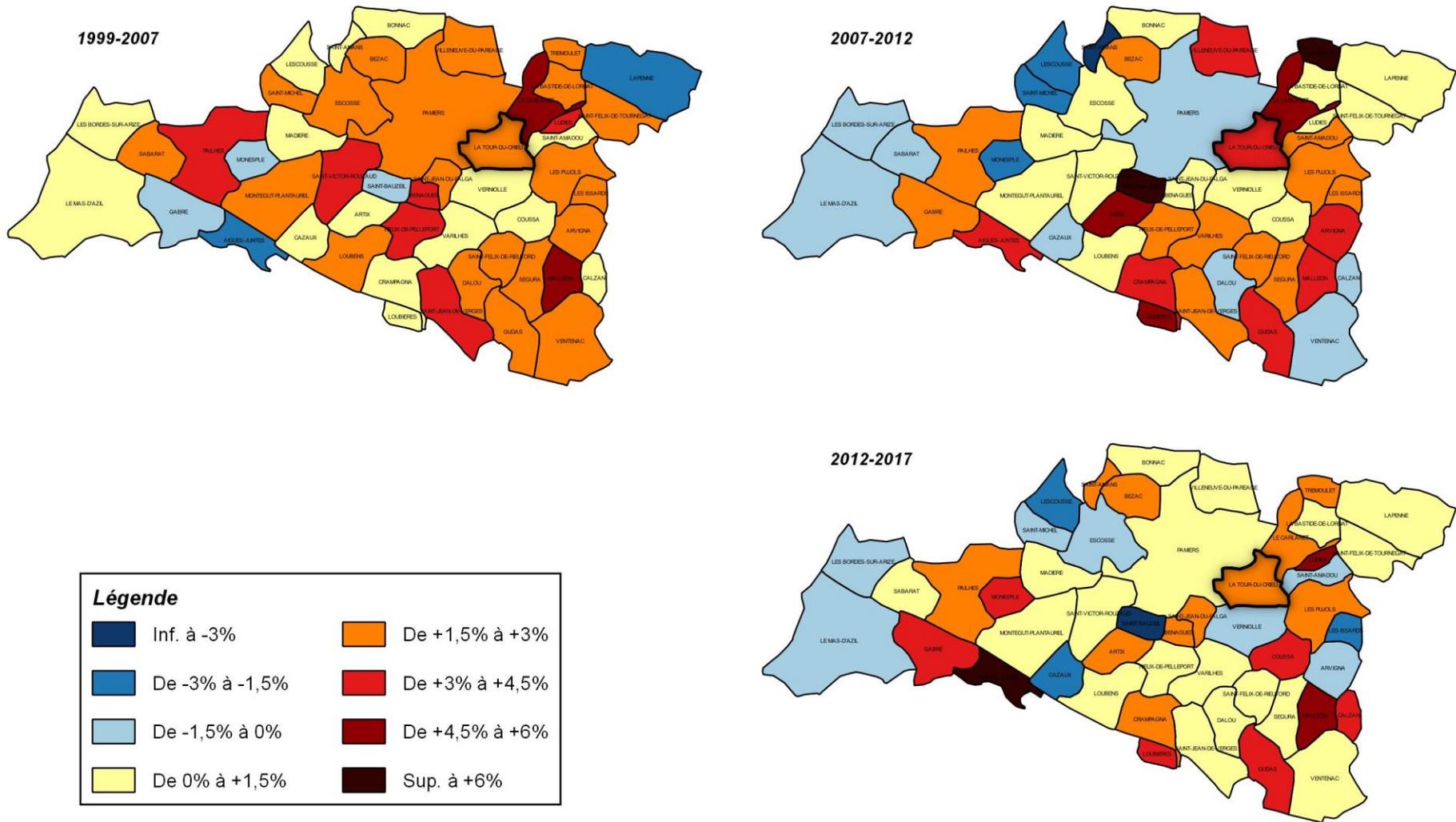
La commune connaît depuis les années 2000 une forte dynamique de croissance, principalement due au solde migratoire.

Entre 1999 et 2017, La Tour-du-Crieu a accueilli environ 1200 habitants, soit une augmentation de plus de 60 %, équivalente à un taux annuel moyen de 2,6%, ou 70 habitants supplémentaires par an.

La période 2012-2017 confirme cette tendance sur le long terme.

La commune n'est pas un cas isolé au sein du bassin de vie de Pamiers. La carte page suivante met en avant l'explosion démographique des années 2000 sur la quasi-totalité des communes du bassin de vie, suivie d'un léger ralentissement général observable depuis la fin des années 2000 mais qui concerne moins les communes situées sur l'axe nord/sud (A66), à l'est de Pamiers, comme La Tour-du-Crieu.

➔ **Une commune très attractive du bassin de vie de Pamiers, qui a accueilli plus de 800 habitants en 10 ans : en moyenne 83 habitants par an entre 2007 et 2017**



Sources : IGN (GEOFLA), INSEE (recensement 2017)

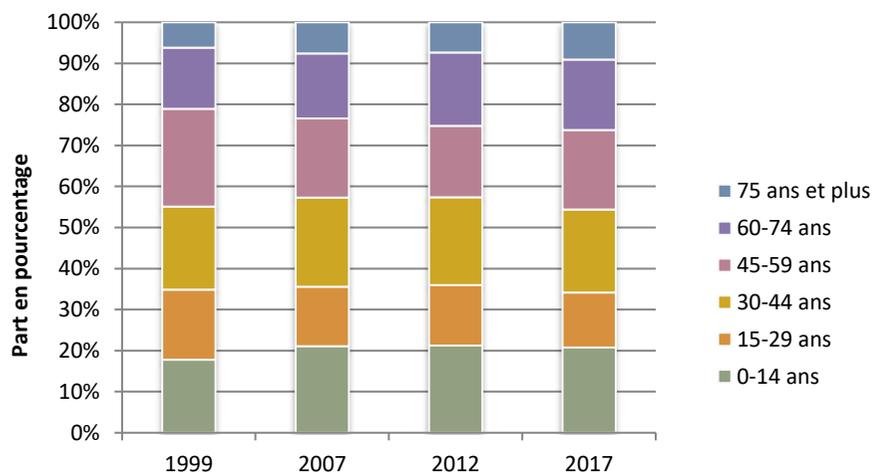


### Evolution de la répartition par classes d'âges entre 1999 et 2017

	1999	2007	2012	2017
<b>0 – 14 ans</b>	352	492	609	<b>658</b>
<b>15 – 29 ans</b>	337	338	421	<b>425</b>
<b>30 – 44 ans</b>	400	506	612	<b>639</b>
<b>45 – 59 ans</b>	471	450	499	<b>612</b>
<b>60 – 74 ans</b>	295	369	512	<b>544</b>
<b>75 ans et plus</b>	122	178	211	<b>288</b>

Source : INSEE – RP 2017

### Evolution de la part des différentes classes d'âges entre 1999 et 2017



Source : INSEE – RP 2017

De façon générale, l'évolution des dernières années ne remet pas en cause l'équilibre entre les générations, même si on note une tendance régulière au vieillissement de la population. L'indice de jeunesse<sup>3</sup> est ainsi passé de 1,65 en 1999, à 1,12 en 2007, 1,07 en 2012 et 1 en 2017. Toutefois, la population est relativement jeune comparée au département de l'Ariège et à la communauté de communes, où cet indice était respectivement de 0,64 et 0,89 en 2017.

On observe notamment une diminution régulière de la part des 45-59 ans, mais globalement, la population des moins de 45 ans progresse, (notamment les trentenaires et les plus jeunes) et atteint plus de 54% de la population totale. Une évolution qui reflète l'accueil soutenu des familles avec enfants depuis les années 2000.

- 54% de la population a moins de 45 ans, et 26% a plus de 59 ans
- Une population plus jeune, une part croissante de familles avec enfants

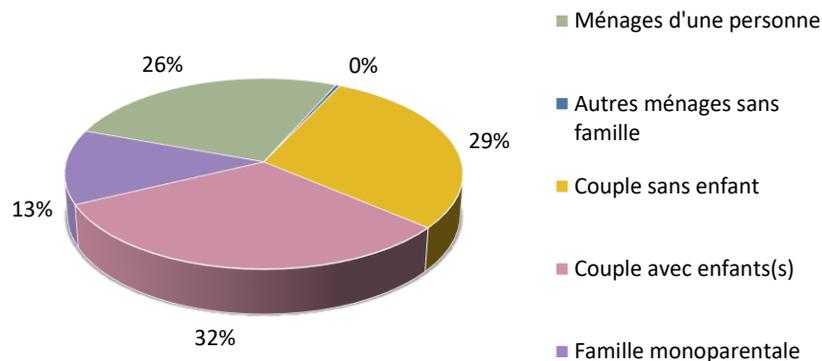
<sup>3</sup> L'indice de jeunesse correspond au nombre de personnes de moins de 20 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée).

### Evolution de la composition des ménages entre 2007 et 2017

	2007	2012	2017	2007-2017
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>22,1 %</b>	<b>25,1 %</b>	<b>26,1 %</b>	<b>+ 18,1 %</b>
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>1,1 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>0,4 %</b>	<b>-63,6 %</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>76,7 %</b>	<b>73,3 %</b>	<b>73,5 %</b>	<b>- 4,2 %</b>
<i>un couple sans enfant</i>	32,4 %	30,9 %	29,1 %	- 10,2 %
<i>un couple avec enfant(s)</i>	35,1 %	33,6 %	31,7 %	- 9,7 %
<i>une famille monoparentale</i>	9,2 %	8,8 %	12,7 %	+ 38 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b> (947)	<b>100 %</b> (1 166)	<b>100 %</b> (1 319)	-

Source : INSEE – RP 2017

### Composition des ménages en 2017



Source : INSEE – RP 2017

### ► Un espace d'accueil privilégié des familles, mais une part croissante de personnes seules

Près de ¾ des ménages sont des familles, soit 20% de plus que la moyenne de l'aire urbaine de Pamiers, ce qui confirme que La Tour-du-Crieu est une destination privilégiée des familles. La population des familles y représente ainsi 89% de la population de l'ensemble des ménages.

C'est ce que confirme la taille moyenne des ménages (2,4 personnes), qui reste relativement élevée (2,1 sur l'aire urbaine), malgré une diminution régulière. Toutefois cette réduction progressive de la taille des ménages doit être prise en compte, et le SCOT a pu estimer qu'en 20 ans, la commune devrait réaliser 170 logements pour compenser ce « desserrement » des ménages.

Sur les dernières années, l'évolution du profil des ménages laisse cependant apparaître que la part des familles accuse une légère baisse (-4,2%) tandis que les personnes seules ou isolées sont de plus en plus nombreuses.

En 2017, les couples avec enfants représentent encore près d'un tiers des ménages, et les personnes seules représentent dorénavant plus du quart des ménages.

➡ **Une commune attractive, composée majoritairement de couples avec enfants.**

➡ **En 2017, les couples avec enfants représentent encore un tiers des ménages, et les personnes seules représentent dorénavant plus du quart des ménages.**

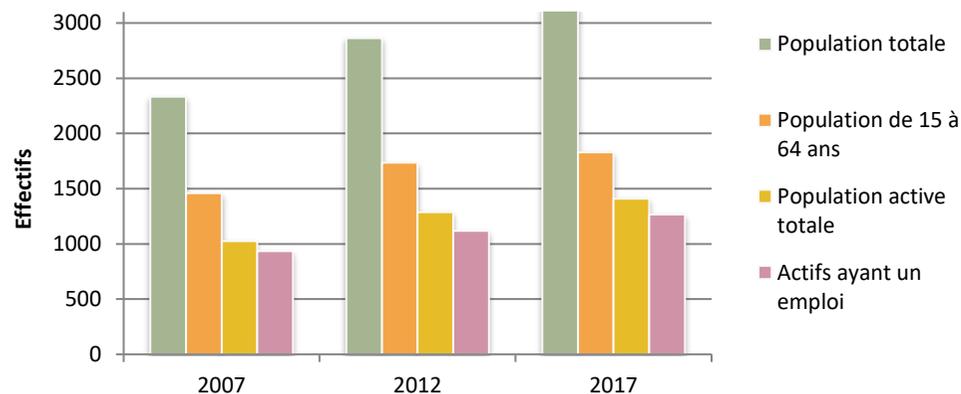
## 1.2.2. La population active

La population active entre 2007 et 2017

	2007	2012	2017	2007-2017
Population totale	2 333	2 863	<b>3 167</b>	<b>+ 35,7 %</b>
Population de 15 à 64 ans	1 459	1 737	<b>1 829</b>	<b>+ 25,4 %</b>
<b>Population active totale</b>	1 024	1 287	<b>1 411</b>	<b>+ 37,8 %</b>
Taux d'activité	70,2 %	74,1 %	<b>77,2 %</b>	<b>+ 7 pts</b>
Actifs ayant un emploi	934	1 117	<b>1 268</b>	<b>+ 35,8 %</b>
Taux de chômage	8,9 %	13,1 %	<b>10,2 %</b>	<b>+ 1,3 pts</b>

Source : INSEE – RP 2017

Evolution de la population active entre 2007 et 2017

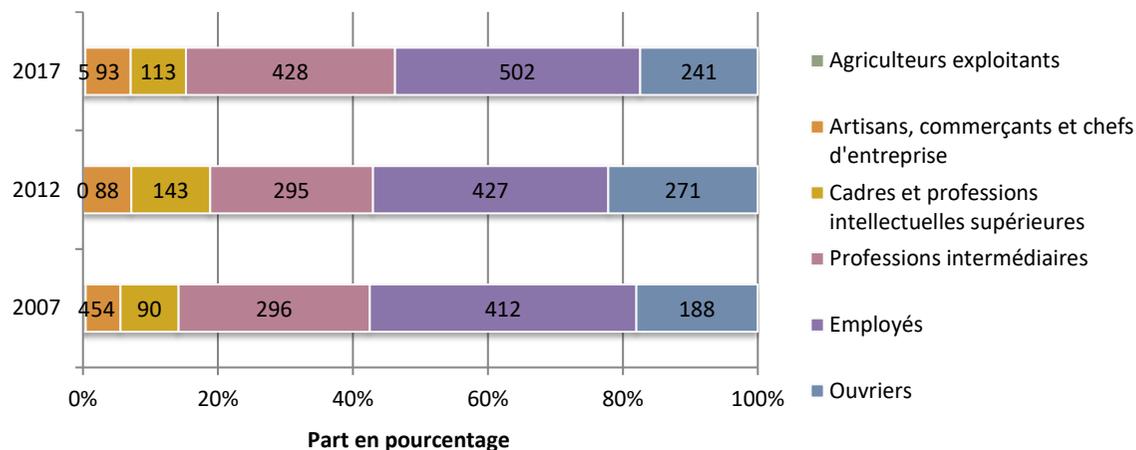


Source : INSEE – RP 2017

On observe à la fois une part grandissante de la population en âge de travailler disponible (population active totale), ainsi qu'une progression de la part des actifs ayant un emploi, ce que confirme un taux de chômage beaucoup moins élevé (-5 pts) que la moyenne départementale (15,8%) et de de l'aire urbaine de Pamiers (15%).

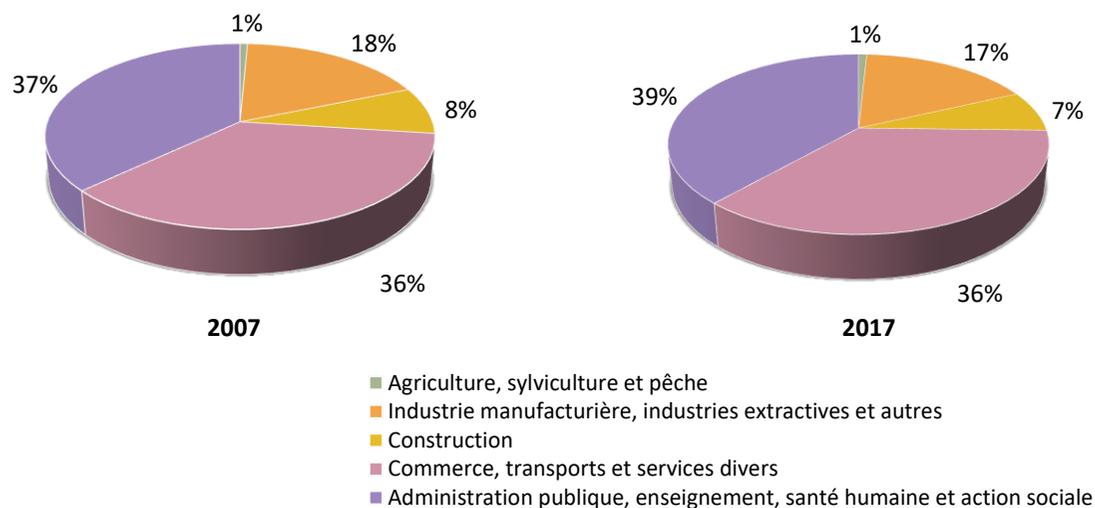
- ➔ *Une population active qui augmente dans des proportions supérieures à celles de la population totale, témoignant de l'arrivée de jeunes actifs sur la commune.*
- ➔ *Un taux de chômage qui augmente, et tend à se rapprocher du profil de l'aire urbaine.*

### Evolution de la part des catégories socio-professionnelles des actifs entre 2007 et 2017



Source : INSEE – RP 2017

### Répartition des actifs ayant un emploi par secteurs d'activité en 2007 et 2017



Source : INSEE – RP 2017

Sur la commune, les ouvriers et les employés représentent 54% des actifs. Leur proportion a légèrement diminué depuis 2007, où ils représentaient 57% des actifs. Cette diminution s'est réalisée au profit des classes moyennes, en particulier des actifs exerçant une profession intermédiaire.

En ce qui concerne la répartition par secteurs d'activités de ces actifs, l'évolution est peu marquée. Ceux-ci occupent majoritairement des emplois dans le secteur tertiaire (75%).

➤ **Une commune où plus de la moitié des actifs sont des employés ou des ouvriers mais qui accueille de plus en plus de professions intermédiaires et de cadres.**

➤ **Des actifs exerçant majoritairement leur activité dans le secteur tertiaire.**

Lieu de travail des actifs ayant un emploi en 2007 et 2017

	2007		2017	
	Valeur absolue	Valeur relative	Valeur absolue	Valeur relative
<b>Sur la commune</b>	<b>147</b>	<b>15,7 %</b>	<b>155</b>	<b>12,1 %</b>
<b>Dans une autre commune</b>	<b>790</b>	<b>84,3 %</b>	<b>1 122</b>	<b>87,9 %</b>
en Ariège	713	76,1 %	967	75,7 %
dans un autre département d'Occitanie	57	6,1 %	138	10,8 %
dans une autre région en France métropolitaine	17	1,8 %	16	1,2 %
dans un Dom, Com, à l'étranger	3	0,3 %	1	0,1 %
<b>Total</b>	<b>937</b>	<b>100 %</b>	<b>1277</b>	<b>100 %</b>

Source : INSEE – RP 2017

Les nouveaux arrivants exercent leur profession à l'extérieur de la commune et en majorité en Ariège, notamment sur le pôle d'emplois de Pamiers.

En effet, seuls 12% des actifs travaillent en dehors du département. Bien que l'accès à l'agglomération toulousaine soit facilité avec la proximité de l'A66, la commune reste peu dépendante des emplois qu'elle peut offrir.

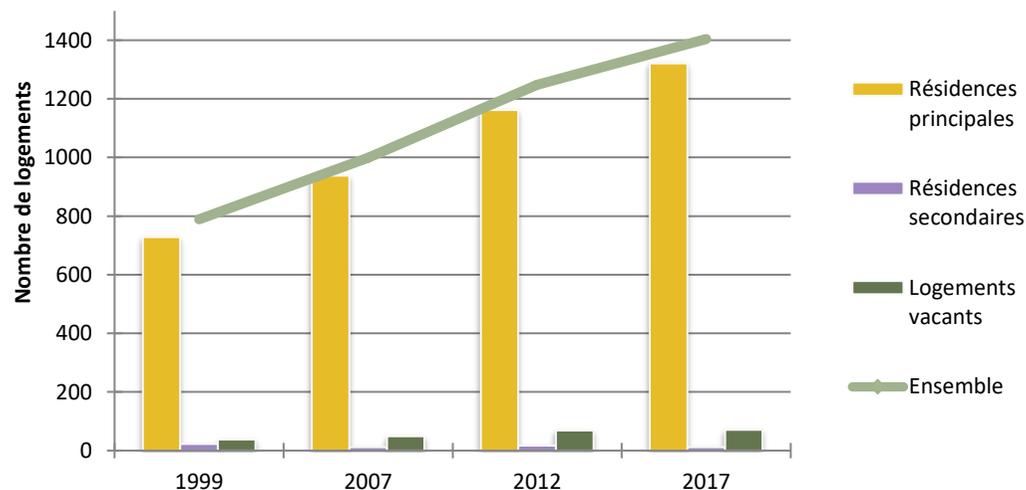
- ➔ *Seuls 12% des actifs travaillent sur la commune.*
- ➔ *Une commune qui dépend peu des pôles d'emplois toulousains : 88% des actifs travaillent en Ariège, majoritairement sur Pamiers*

### 1.2.3. Le logement

Evolution du parc logement entre 1999 et 2017

	1999		2007		2012		2017	
<b>Nombre total de logements</b>	<b>789</b>		<b>999</b>		<b>1 248</b>		<b>1 404</b>	
Evolution annuelle	%	+ 3 %	+ 4,6 %		+ 2,4 %			
Evolution annuelle	Log	+ 26	+ 50		+ 31			
Résidences principales	728	92,3 %	938	93,8 %	1 162	93,1 %	1321	94,1 %
Résidences secondaires	23	2,9 %	12	1,2 %	17	1,4 %	12	0,9 %
Logements vacants	38	4,8 %	49	4,9 %	69	5,6 %	71	5,1 %

Source : INSEE – RP 2017



Source : INSEE – RP 2017

Depuis les années 2000, le développement du parc de logements connaît une forte progression. Il croît en moyenne de plus de 3% par an entre 1999 et 2017, soit l'équivalent de 34 logements par an, pour un gain moyen de 66 habitants supplémentaires. Cette tendance, très forte vers la fin des années 2000, tend toutefois à ralentir quelque peu.

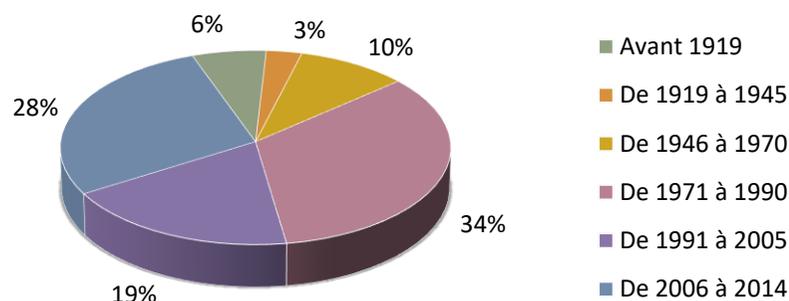
Ainsi, au regard de l'accroissement démographique de la dernière décennie, il s'est construit 1 nouveau logement pour l'arrivée de 2 nouveaux habitants.

Le parc de logements est principalement constitué de résidences principales (94,1%), sous la forme de maisons individuelles, ce qui confirme le caractère résidentiel de la commune. La part des résidences secondaires a été divisée par 3 en près de 20 ans, ce qui contraste vivement avec le contexte départemental, où une résidence sur quatre est une résidence secondaire, et peut être interprété comme le signe d'une pression foncière importante qui oriente l'investissement en réponse à la forte demande en logements.

Cette analyse est confirmée par la part des logements vacants qui se stabilise autour des 5%, soit un taux deux fois moins élevé que celui observé sur le périmètre de l'aire urbaine. Par ailleurs, la commune a réalisé un recensement des logements vacants en mai 2017 qui faisait état d'une quinzaine de logements identifiés.

- Une augmentation soutenue du nombre de logements : la réalisation de 1 nouveau logement pour l'arrivée de 2 nouveaux habitants entre 2007 et 2017
- Un parc essentiellement composé de maisons individuelles mais avec une part croissante de logements locatifs

### Résidences principales en 2017 selon la période d'achèvement



Source : INSEE – RP 2017

### Dynamique de la construction : logements commencés entre 2009 et 2018

	Logements individuels purs	Logements individuels groupés	Logements collectifs	Total
<b>2009</b>	7	14	17	38
<b>2010</b>	31	7	0	38
<b>2011</b>	21	2	0	23
<b>2012</b>	55	0	0	55
<b>2013</b>	20	2	0	22
<b>2014</b>	12	12	0	24
<b>2015</b>	7	7	0	14
<b>2016</b>	10	0	0	10
<b>2017</b>	8	0	0	8
<b>2018</b>	7	0	0	7
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>44</b>	<b>17</b>	<b>239</b>
Surface moyenne des logements	121 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	Donnée erronée	122 m <sup>2</sup>

Source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement – Sitadel2

### ► Un parc de logements jeune, en cours de diversification

**La commune dispose d'un parc de logements jeune : en 2017, près de la moitié des résidences principales ont moins de 25 ans, et à peine 10% datent d'avant 1945.**

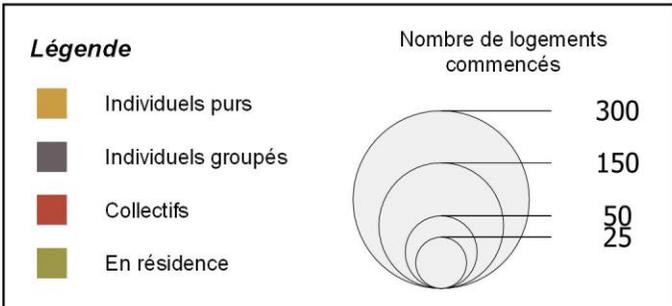
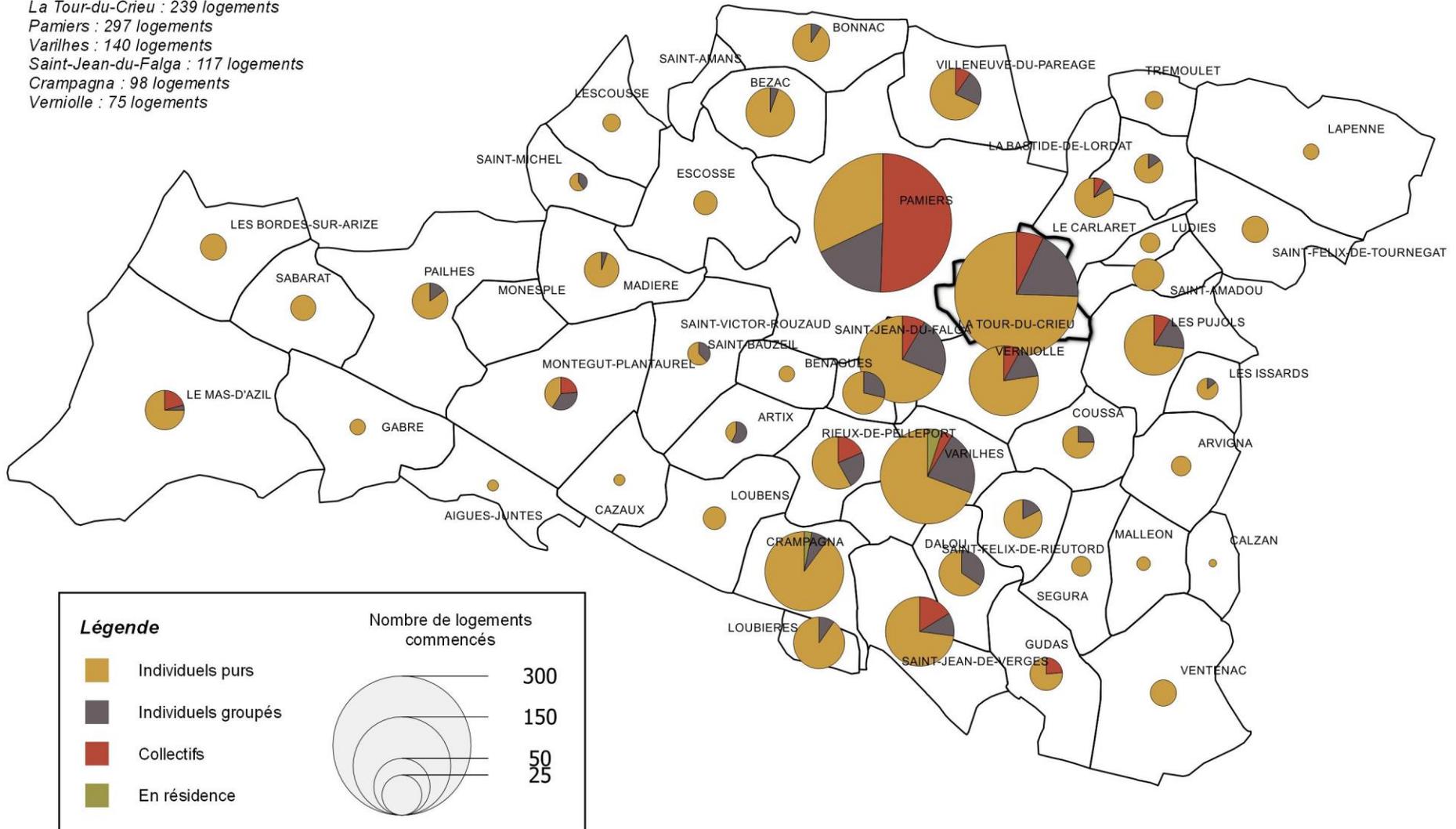
Les recensements de l'INSEE montrent qu'entre 2007 et 2017, le parc de logements a gagné en moyenne plus de 40 logements par an, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 3,5 %, ce qui est considérable, et plus de 2 fois supérieur à la dynamique de l'aire urbaine (1,6 %) sur la même période.

Cette dynamique s'accompagne d'une diversification importante : entre 2009 et 2018, plus d'un logement sur 4 réalisé à La Tour était un logement groupé ou collectif :

Type de logement réalisé entre 2009 et 2018	%	Surface moyenne
Individuel	74 %	121 m <sup>2</sup>
Individuel groupé	18 %	130 m <sup>2</sup>
collectif	7 %	Donnée erronée
	100 %	--

- **En 2017, plus du quart des résidences principales sont occupées par des locataires**
- **Près du tiers des résidences principales ont moins de 10 ans.**
- **Une diversification significative de l'offre de logements qui s'opère depuis plusieurs années, avec une prépondérance pour le logement individuel groupé.**

La Tour-du-Crieu : 239 logements  
 Pamiers : 297 logements  
 Varilhes : 140 logements  
 Saint-Jean-du-Falga : 117 logements  
 Crampagna : 98 logements  
 Verniolle : 75 logements



Sources : IGN (GEOFLA), SITADEL2



### Résidences principales selon le nombre de pièces en 2007 et 2017

	2007		2012		2017	
<b>1 pièce</b>	5	0,6 %	6	0,5 %	3	0,2 %
<b>2 pièces</b>	23	2,4 %	18	1,5 %	28	2,1 %
<b>3 pièces</b>	97	10,3 %	140	12 %	151	11,4 %
<b>4 pièces</b>	343	36,6 %	453	39 %	504	38,2 %
<b>5 pièces ou plus</b>	470	50,1 %	546	47 %	636	48,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>938</b>	<b>100 %</b>	<b>1 162</b>	<b>100 %</b>	<b>1 321</b>	<b>100 %</b>

Source : INSEE – RP 2017

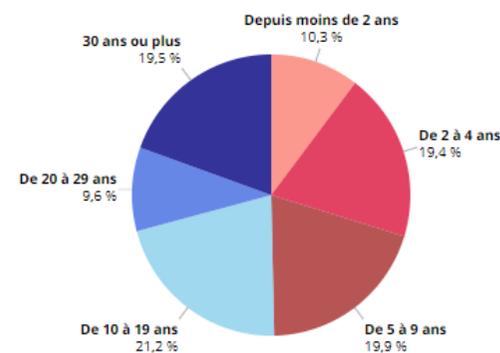
### Résidences principales selon le statut d'occupation en 2007 et 2017

	2007		2012		2017	
<b>Propriétaire</b>	700	74,7 %	838	72,1 %	960	72,7 %
<b>Locataire</b>	218	23,2 %	304	32,4 %	343	26 %
<i>Dont HLM loué vide</i>	18	1,9 %	38	3,3 %	43	3,3 %
<b>Logé gratuitement</b>	20	2,1 %	20	1,8 %	18	1,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>938</b>	<b>100 %</b>	<b>1 162</b>	<b>100 %</b>	<b>1 321</b>	<b>100 %</b>

Source : INSEE – RP 2017

### ► Une offre encore peu adaptée au renouvellement de la population

#### Ancienneté d'emménagement en 2017



Les modes de vie changent, et la population se renouvelle rapidement : en 2017, la moitié des résidents occupaient leur logement depuis moins de 10 ans et près de 30 % depuis moins de 5 ans. Ce constat n'est pas étranger à la part croissante de logements locatifs qui est passée de 23% à 26% en 10 ans, facilitant les parcours résidentiels et le renouvellement de la population.

Cependant, bien que la dernière décennie ait conforté la diversification dans la production de logements, l'offre de petits logements reste relativement faible : 14% seulement des résidences principales ont un maximum de 3 pièces (30% sur l'aire urbaine) tandis que les ménages d'une personne représentent à eux seuls plus de 25% des ménages, et les couples sans enfant près de 30%.

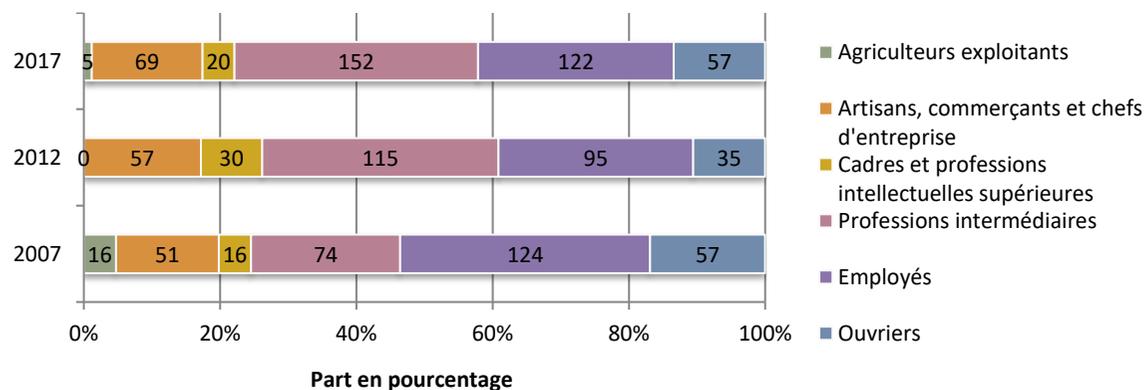
De façon globale, le nombre moyen de pièces par logement reste stable (4,6 pièces) ainsi que la part des grands logements (86% ont plus de 4 pièces). Pourtant, le parc des petits logements de 3 pièces s'est sensiblement étoffé en 10 ans (+56%) traduisant une adaptation significative de l'offre.

- Une offre locative qui se développe, et qui représente plus du quart des résidences principales en 2017
- Une carence en petits logements (14% du parc)

## 1.2.4. Les activités économiques

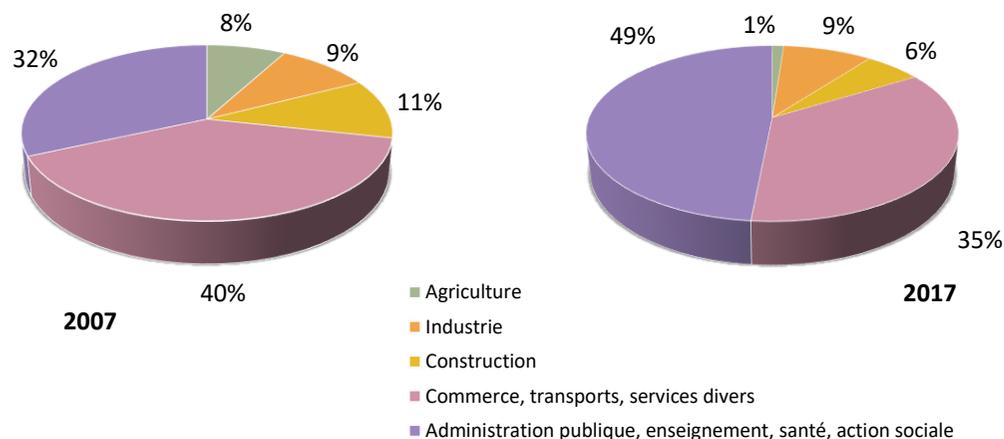
### ► Les emplois situés sur la commune

Emplois selon les catégories socio-professionnelles entre 2007 et 2017



Source : INSEE – RP 2017

Emplois selon les secteurs d'activité en 2007 et 2017



Source : INSEE – RP 2017

Entre 2007 et 2017, le nombre d'emplois présents sur la commune a augmenté de 36%, soit la même dynamique que celle de la population totale.

Ces emplois correspondent majoritairement à des postes de professions intermédiaires et d'employés. Le secteur tertiaire restant le principal pourvoyeur d'emplois, à plus de 80%.

Entre 2012 et 2017, le nombre d'emplois sur la commune a augmenté de 7%, soit près de deux fois moins que le nombre d'actifs avec emploi résidant sur la commune (+13%), ce qui indique un déficit d'emplois assez sensible à l'échelle de la commune.

➔ **Une commune qui offre majoritairement des postes d'employés et de professions intermédiaires.**

*Locaux d'activités et de service publics commencés entre 2009 et 2018 (en m<sup>2</sup>)*

Type de locaux	Surface concernée
Locaux de commerce	1 608 m <sup>2</sup>
Locaux de bureaux	1 492 m <sup>2</sup>
Locaux agricoles	907 m <sup>2</sup>
<b>Total activités</b>	<b>4 007 m<sup>2</sup></b>
Enseignement – recherche	354 m <sup>2</sup>
Action sociale	764 m <sup>2</sup>
Culture – loisirs	828 m <sup>2</sup>
<b>Total service public</b>	<b>1 946 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>5 953 m<sup>2</sup></b>

Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement – Sitadel 2

*Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015 (Source : INSEE - CLAP)*

	Etablissements		Salariés				
	Nbre	%	0	1 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et +
<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	7	3,6 %	4	3	0	0	0
<b>Industrie</b>	10	5,2 %	6	3	0	1	0
<b>Construction</b>	27	14,1 %	25	2	0	0	0
<b>Commerce, transports, services divers</b>	104	54,2 %	82	21	0	1	0
<i>dont commerce et réparation auto</i>	44	22,9 %	35	9	0	0	0
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	44	22,9 %	38	2	2	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>192</b>	<b>100 %</b>	<b>155</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

La création d'emplois dans le domaine des services va de pair avec la création de plus de 4 000 m<sup>2</sup> nouveaux locaux d'activités sur les dix dernières années. La commune recense 192 établissements actifs en 2015, dont 77% appartenant au secteur tertiaire. Seuls 19% de ces établissements emploient des salariés, les autres correspondant à des artisans, des professions libérales, des auto-entrepreneurs, etc.

4 établissements emploient plus de 20 salariés, dont la moitié appartenant au domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

- **Une dynamique non négligeable dans la création de nouveaux locaux d'activités et de services publics.**
- **Un nombre important d'établissements mais dont la grande majorité n'a pas de salariés.**

## ► Les commerces et services

Équipements présents à La Tour-du-Crieu et Pamiers

Gamme de proximité (29 équipements)	Gamme intermédiaire (32 équipements)	Gamme supérieure (36 équipements)
<b>Services aux particuliers</b>	<b>Services aux particuliers</b>	<b>Services aux particuliers</b>
Banque, caisse d'épargne Bureau de poste / relais poste / agence postale Réparation automobile et de matériel agricole Maçon Plâtrier / Peintre Menuisier / Charpentier / Serrurier Plombier / Couvreur / Chauffagiste Electricien	Police / Gendarmerie Trésorerie  Pompes funèbres  Contrôle technique automobile Ecole de conduite Vétérinaire Blanchisserie / Teinturerie	Pôle emploi Location d'automobiles et d'utilitaires légers  Agence de travail temporaire
Entreprise générale du bâtiment  Coiffeur Restaurant Agence immobilière Soins de beauté	<b>Commerces</b>	<b>Commerces</b>
<b>Commerces</b>	Supermarché Librairie / Papeterie Magasin de vêtements Magasin d'équipement du foyer Magasin de chaussures Magasin d'électroménager Magasin de meubles Magasin d'articles de sports et de loisirs Droguerie / Quincaillerie / Bricolage Parfumerie Horlogerie / Bijouterie Magasin d'optique Station-service	Hypermarché Produits surgelés Poissonnerie
<b>Enseignement</b>	<b>Enseignement</b>	<b>Enseignement</b>
Ecole maternelle Ecole élémentaire	Collège	Lycée d'enseignement général et/ou technologique Lycée d'enseignement professionnel
<b>Santé</b>	<b>Santé</b>	<b>Santé</b>
Médecin omnipraticien  Chirurgien-dentiste Infirmier Masseur kinésithérapeute Pharmacie	Orthophoniste Pédicure / Podologue Laboratoire d'analyses médicales Ambulance  Personnes âgées : hébergement Personnes âgées : service d'aide Garde d'enfant d'âge préscolaire	Etablissement de santé de court séjour Etablissement de santé de moyen séjour Etablissement de santé de long séjour Etablissement psychiatrique Urgences Maternité Centre de santé Structures psychiatriques en ambulatoire Spécialiste en cardiologie Spécialiste en dermatologie vénéréologie Spécialiste en gynécologie Spécialiste en gastro-entérologie hépatologie Spécialiste en psychiatrie Spécialiste en ophtalmologie Spécialiste en oto-rhino-laryngologie Spécialiste en pédiatrie Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
<b>Transports et déplacements</b>	<b>Sports, loisirs et culture</b>	<b>Transports et déplacements</b>
Taxi	Bassin de natation Athlétisme Salle ou terrain de sport spécialisé Roller / Skate / Vélo bicross ou freestyle	Sage-femme Orthoptiste Audio prothésiste Personnes âgées : soins à domicile Enfants handicapés : hébergement Enfants handicapés : services à domicile Adultes handicapés : hébergement Adultes handicapés : services Travail protégé
<b>Sports, loisirs et culture</b>		<b>Transports et déplacements</b>
Boulodrome Tennis Salle ou terrain multisports Terrain de grands jeux		Gare
		<b>Sports, loisirs et culture</b>
		Cinéma

Source : INSEE – Base Permanente des Equipements 2016

## ► Un pôle de proximité qui se développe

La Tour-du-Crieu constitue un pôle de proximité, qui recense la quasi-totalité des équipements permettant aux habitants de répondre à leurs besoins quotidiens. Quelques commerces spécialisés et professionnels du secteur médical viennent compléter l'offre communale.

Les commerces et services sont principalement répartis dans trois espaces commerciaux situés le long de la rue principale (rue du 8 mai). Facilement accessibles, ils disposent d'un nombre confortable de places de stationnements. Ils constituent ainsi un pôle de proximité appréciable qui accueille notamment un pôle médical, et exerce une attractivité non négligeable sur les communes environnantes.

En complément, les habitants de La-Tour-du-Crieu disposent de l'offre diversifiée de **Pamiers**, qui associe les grandes enseignes des zones commerciales aux commerces et services traditionnels du centre urbain.

➤ **Une commune périurbaine, qui présente une offre en commerces et services permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants et dont l'attractivité s'étend aux communes rurales voisines.**

➤ **Une commune qui bénéficie de la proximité immédiate de Pamiers pour des services plus spécialisés.**

Liste non exhaustive des commerces et services présents sur la commune (données communales)

### Commerces

- 1 superette
- 1 pizzéria à emporter
- 2 boulangeries-pâtisseries
- 2 boucheries-charcuteries
- 1 café, restaurant, bar, pizzéria
- 1 marchand d'olives et autres
- 1 fleuriste
- 1 opticien

### Services

- 2 auto-écoles
- 1 chocolatier
- 2 salons de coiffure
- 2 instituts de beauté
- 1 toilettage canin
- 1 taxi
- 1 entreprise d'entretien multiservice
- 1 entreprise d'évènementiel
- 1 entreprise d'informatique
- 1 entreprise de créations fait main
- 2 garages automobiles
- 2 entreprises du bâtiment
- 1 électricien
- 1 cuisiniste
- 1 menuisier, ébéniste
- 3 entreprises multi-services
- 1 paysagiste
- 1 peintre
- 2 plombiers
- 1 serrurier, menuisier
- 1 coopérative agricole
- 1 entreprise d'aspiration centralisée
- 1 entreprise de distributeurs automatiques
- 1 entreprise dans le domaine des conteneurs à ordures

### Loisirs

- 1 centre équestre

### Santé

- 1 cabinet de médecine générale
- 1 diététicien
- 1 gastro-entérologue
- 1 gynécologue obstétricien
- 1 ophtalmologue
- 2 cabinets infirmiers
- 1 kinésologue
- 1 cabinet de kinésithérapie
- 1 orthophoniste
- 2 ostéopathes
- 1 magasin de matériel médical



Espaces commerciaux le long de la rue du 8 mai 1945

## ► *Un secteur d'activités émergent*

Jusqu'à présent, la commune ne disposait pas de zones d'activités sur son territoire. Deux secteurs ont été inscrits dans le SCoT de la Vallée de l'Ariège destinés à l'accueil d'activités économiques ou commerciales :

### - **Zone d'Aménagement Commercial (ZAcom)**

Située sur le secteur des Mandrous, cette zone d'environ 8 ha permettra de développer l'offre commerciale à l'entrée sud de bourg. Sa réalisation sera partie prenante de la requalification urbaine de l'entrée de bourg, notamment le long de l'avenue du Pal.

### - **Zone d'activités économique stratégique (ZAE)**

Située dans la continuité de la ZAcom, cette zone occupera environ 14 ha, destinés à être aménagés à moyen terme (10 ans). Directement connectée aux grandes infrastructures (RN20 / E9 / A66), sa vocation première est de répondre aux besoins d'entreprises de rayonnement national et international.

## 1.2.5. Les projets communaux et intercommunaux

### *Vers une plus grande cohérence à l'échelle intercommunale*

Le SCoT compte lancer l'étude d'un Schéma de Développement Economique afin de garantir une plus grande cohérence de la politique économique à l'échelle du pôle appaméen, et anticiper notamment une meilleure différenciation de son appareil commercial. A La-Tour, l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones (ZAcom et ZAE) demandera de préciser le projet communal en cohérence avec les enjeux de l'intercommunalité.

### *Consolider le statut de pôle de proximité*

De façon générale, le projet de la commune vise à « donner une force économique » à l'essor démographique qu'a connu son territoire depuis les années 2000, et mettre à disposition de sa population la qualité de services et d'équipements qu'elle est en droit d'attendre. Ces dernières années, de

nombreux projets ont été menés en ce sens : création d'un parc de loisirs, rénovation de la salle de sports, aménagement de l'avenue du 8 mai...

Les objectifs de développement du nouveau PLU permettent de poursuivre la politique d'équipement et de consolidation du tissu de commerces et de services pour affirmer un peu plus le statut de pôle de proximité de la commune dans son bassin de vie. L'accueil de population envisagé dans les prochaines années doit aussi permettre un renouvellement suffisant de la population pour maintenir les capacités du groupe scolaire.

Plusieurs projets sont à l'étude dont notamment :

- La construction d'un nouveau complexe sportif dédié à la pratique du football
- La création d'une salle multi-activités
- La rénovation de l'ancienne chapelle
- L'extension du cimetière

Localisation des zones d'activités



Source : SCoT de la Vallée

### 1.3. LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole a été réalisé sur la base :

- D'une analyse des dernières données statistiques connues : Recensement Général Agricole (RGA) de 2000 et 2010, Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2014. Ces données, assez complètes, permettent de mettre en évidence les tendances récentes des exploitations communales et de l'occupation du sol du territoire communal.
- De l'analyse d'un questionnaire adressé à l'ensemble des exploitants intervenant sur la commune. L'envoi, les relances et la réception des questionnaires remplis ont été réalisés par les services de la commune.

Ce questionnaire était accompagné d'un courrier mettant en perspective la réalisation du diagnostic agricole avec la mise en place du projet de territoire dont sera porteur le Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de la démarche était de montrer aux exploitants que le diagnostic agricole est un outil destiné à permettre à la commune de fixer des orientations et des choix autour des questions d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement en comprenant mieux l'activité présente, ses contraintes, ses besoins... et en ayant la possibilité de mieux mesurer les dynamiques d'évolution et les enjeux mis en avant par les exploitants.

Ce questionnaire a été conçu afin de collecter les données suivantes :

- *Les caractéristiques des exploitants* : exploitant à titre principal ou pas, âge de l'exploitant, succession connue ou non...
- *Les caractéristiques des exploitations* : SAU totale, SAU communale, localisation du siège d'exploitation, statut juridique de l'exploitation, nombre éventuel d'associés, emploi salarié, production ou activité principale, autres productions, cheptel, éventuels labels ou certification, projet à court et moyen termes...

- *Les caractéristiques des bâtiments agricoles* : localisation précise du siège d'exploitation, localisation et identification des autres bâtiments en fonction de leur usage, type de régime (RSD, ICPE...), type de bâti (traditionnel, standard, mixte), bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et d'intérêt architectural ou patrimonial...
- *Les caractéristiques des parcelles agricoles* : lieu-dit, références cadastrales, fermage ou faire valoir-direct, parcelle drainée, irrigable et/ou recevant des effluents d'élevage, plan d'épandage, terres stratégiques pour l'exploitation...
- *L'évolution de l'activité agricole* : en général, pour l'exploitation...

Le questionnaire a permis un traitement statistique et cartographique des données collectées<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Dans le diagnostic agricole présenté ci-après, les commentaires liés au traitement du questionnaire se distinguent par une typologie de couleur bleu. Pour les cartes, la source de chacune d'elles est précisée.

### 1.3.1. Contexte et éléments de cadrage

#### ► *Éléments de cadrage du Scot de la vallée de l'Ariège*

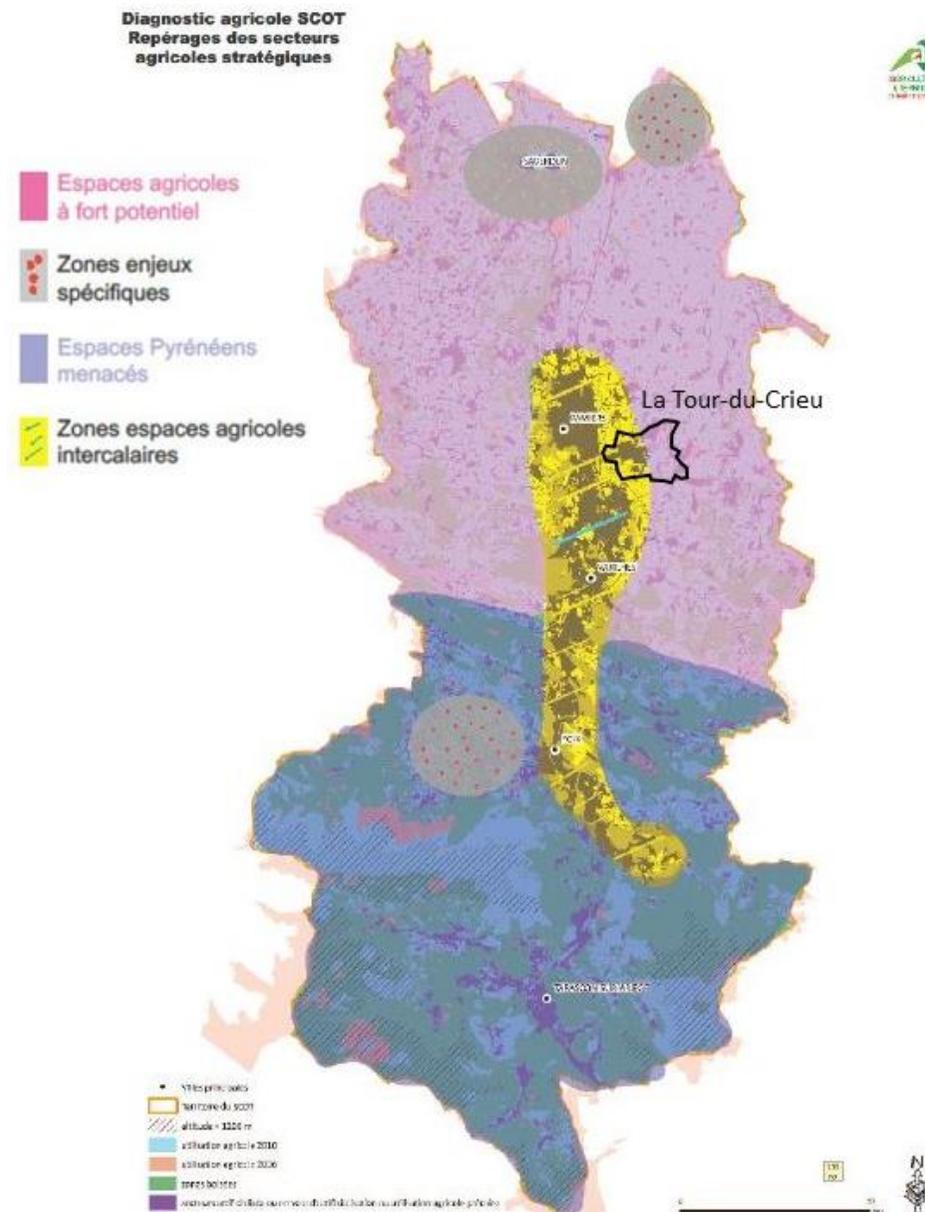
Le SCOT de la vallée de l'Ariège a identifié 5 secteurs agricoles dont le secteur péri-urbain auquel appartient la commune de La-Tour-du-Crieu. Ce secteur est caractérisé par la présence de quatre systèmes d'exploitation (bovin lait et grandes cultures, maïs semence et grandes cultures, ovin viande, bovin viande).

Du point de vue des enjeux agricoles, le SCOT a défini quatre secteurs. La Tour-du-Crieu est située entre le secteur de plaine considéré comme étant un espace agricole à fort potentiel, et les espaces agricoles intercalaires localisés dans l'axe urbanisé de l'Ariège entre Foix et Pamiers. Dans ces derniers, l'activité agricole contribue nettement à préserver une certaine qualité du cadre de vie (entretien des espaces, forte valeur patrimoniale...), mais celle-ci est de plus en plus soumise aux pressions urbaines et périurbaines.

#### ► *La proximité de l'axe urbanisé, entre opportunités et menaces pour l'activité agricole*

La proximité avec l'axe Foix-Pamiers est à la fois une opportunité et une menace pour l'activité agricole. La proximité des producteurs avec les transformateurs et les consommateurs doit permettre aux exploitations de se diversifier en s'adaptant aux nouvelles demandes en matière d'alimentation (productions à forte valeur ajoutée). Cela peut passer par la mise en place de circuits-courts, de vente directe ou même d'accueil à la ferme, autre forme de diversification pouvant tirer profit de la proximité avec l'urbain.

Les menaces identifiées sur ce secteur sont liées à la pression urbaine qui engendre une consommation constante des terres agricoles, une spéculation foncière liée au prix des terres et une augmentation des difficultés de circulation. Il devient de plus en plus difficile d'acquérir des terres agricoles pour développer son activité, ce qui participe à une forte diminution du nombre d'exploitations et au non-renouvellement des générations d'exploitants agricoles.



## ► **Préserver les terres agricoles et valoriser les productions agricoles, un objectif du PADD du SCOT**

Partant du constat que les terres agricoles couvrent 42 % du territoire du SCOT, et que l'activité représente, en plus d'un patrimoine identitaire fort, un chiffre d'affaire de 50 millions d'euros, le SCOT place l'agriculture dans ses enjeux prioritaires. Le constat d'une déprise agricole est également posé, mettant l'accent sur le mitage urbain en plaine et l'artificialisation de 1 200 ha de terres agricoles entre 1998 et 2008.

Deux scénarios ont été imaginés. Le premier, tendanciel, annonce une accélération de la déprise agricole. Celui-ci a été jugé comme inacceptable, c'est donc le second scénario qui a été soutenu par les élus du SCOT de la vallée de l'Ariège. **Ce scénario, pour le développement d'une agriculture durable, se base sur les objectifs suivants :**

- **réduire de 50 % le taux d'artificialisation des terres agricoles** observé depuis ces dix dernières années conformément aux objectifs affichés au sein de la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010 et retraduits dans le Schéma Régional Climat Air Energie Midi-Pyrénées.
- **pérenniser la vocation des espaces agricoles sur le long terme**, en fixant des coupures d'urbanisation, en recourant à la mise en place d'outils de type Zone Agricole Protégée (ZAP) ou Périmètre Agricole et Naturels (PAEN).
- en secteur de montagne, s'assurer pour toute utilisation de foncier, que l'activité d'une exploitation ne soit pas menacée par la suppression de terres permettant l'épandage et la production de fourrage, essentiels à l'élevage.
- **en secteur de plaine, soutenir une agriculture respectueuse de son environnement** basée sur des systèmes de production de qualité et préserver en priorité les terres irriguées à ce jour.

## ► **Les prescriptions issues du document d'orientations et d'objectifs du scot**

Tout projet agricole nécessite de réaliser une analyse paysagère et architecturale préalable pour anticiper l'impact du projet sur son environnement et déterminer une orientation optimale, en privilégiant l'approche fonctionnelle du bâtiment (place dans le système d'exploitation, topographie, localisation de la voirie et des réseaux, des espaces construits) dans la limite des dispositions prévues au code de l'Urbanisme.

De plus, il est demandé, en secteur de lignes de crêtes, de :

- conditionner la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles à un principe de stricte continuité avec un espace bâti existant (moins de 50 mètres) sous réserve du respect de la règle de réciprocité.
- limiter les nouvelles constructions en ligne de crête à une hauteur similaire aux constructions voisines existantes.
- intégrer les nouvelles constructions en ligne de crête au paysage environnant (sens de faîtage dans la courbe de niveau, appui sur les éléments boisés environnant, teintes adaptées...)

## 1.3.2. L'espace Agricole Communal

### ► La SAU et l'assolement

Les données du RGA

	1988	2000	2010	Evolution 1988/2010
SAU des exploitations <sup>5</sup> (en ha)	674	769	842	+ 24,9%
Terres labourables (en ha)	592	697	801	+ 35,3 %
<i>dont céréales</i>	467	481	499	+ 6,8 %
Superficie fourragère (en ha)	176	148	206	+ 17 %
<i>dont superf. toujours en herbe</i>	76	69	37	-51,3 %
Blé tendre	--	81	163	--
Maïs grain et maïs semence	217	257	154	-29 %
Tournesol	--	40	106	--
Colza et navette	--	s	0	--
Bovins	198	s	s	--
Ovins	799	623	257	-67,8%
Porcins	24	18	s	--
Volailles	774	283	--	--
<b>Nombre total d'exploitations</b>	21	19	18	-14,3 %
<i>dont moyennes et grandes exploitations<sup>6</sup></i>	9	7	8	-11,1 %
UTA <sup>7</sup> chefs et coexploitants	--	12	12	--
UTA familiales	22	14	--	--
UTA salariées	0	s	s	--

La commune appartient à la région agricole de la plaine de l'Ariège. L'agriculture est à la base une activité de polyculture qui s'est fortement spécialisée dans les grandes cultures : depuis 1988, cette activité est marquée par le développement

<sup>5</sup> Surface Agricole Utile dite « des exploitations » : terres des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles.

<sup>6</sup> Exploitations dont la Protection Brute Standard (qui décrit un potentiel de production) est supérieure ou égale à 25 000 euros.

<sup>7</sup> UTA : quantité de travail d'une personne employée à temps complet pendant une année.

de la culture de céréales et d'oléagineux (blé tendre, tournesol, colza, blé dur, maïs) et du fourrage et par le net repli des activités traditionnelles d'élevage.

En 2014, la SAU communale<sup>8</sup> issue du RPG est de 620 ha, soit 61 % du territoire. En 2000 elle était de 583 ha.

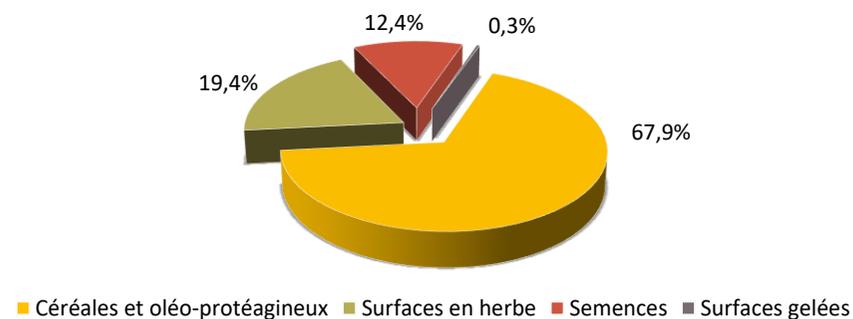
### ► Un espace agricole de grandes cultures

D'après le RPG de 2014, l'espace agricole communal est composé de :

- 67,9 % de cultures céréalières ou oléo-protéagineuses ;
- 19,4 % de surfaces en herbe ;
- 12,4 % de cultures de semences ;
- 0,3 % de surfaces en gel

Cette analyse met en avant que le foncier agricole est majoritairement destiné aux grandes cultures.

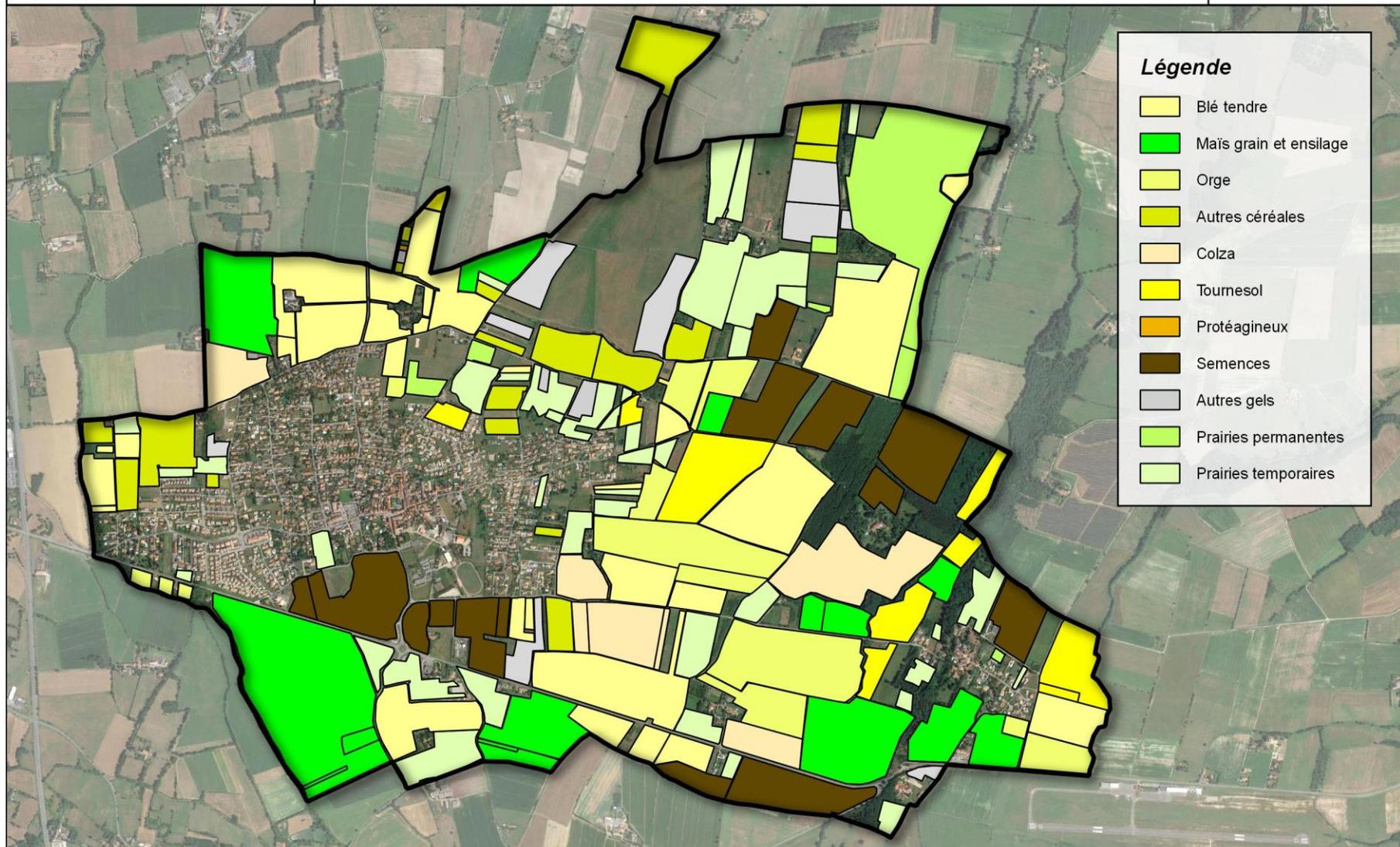
L'assolement en 2014 (RPG)



s : données soumises au secret statistique

-- : données non disponibles

<sup>8</sup> Superficie Agricole Utile dite « communale » : terres situées sur la commune éventuellement travaillées par des exploitants d'autres communes.



Sources : RPG 2014, IGN (BD-Ortho), DGFIP, CA09 2017, questionnaires agricoles



### 1.3.3. Les espaces agricoles stratégiques

#### ► *Des sols aux potentiels agronomiques variables*<sup>9</sup>

La commune est située sur un substratum molassique datant de l'époque tertiaire recouvert de dépôts fluviatiles quaternaires liés aux fluctuations et divagations de l'Ariège mais aussi du réseau hydrographique secondaire.

Deux types de sols sont identifiables :

#### **A l'Ouest du territoire (jusqu'au tracé de la RD29), les sols de la basse plaine d'alluvions récentes et caillouteuses du piémont Pyrénéen.**

Ce sont des sols jeunes, peu évolués issus de dépôts alluviaux récents non calcaire, un peu argileux en bordure du Crieu. Il s'agit principalement de sols bruns alluviaux.

On distingue :

- les sols alluviaux caillouteux dès la surface : faciles à travailler mais usant ou cassant les outils. Le drainage interne est très important, les réserves en eau sont faibles à très faible, la fertilité chimique est moyenne.
- les sols alluviaux profonds : faciles à travailler et moyennement battants. Le drainage interne est d'autant plus lent que le sol est épais. Les réserves en eau sont moyennes, la fertilité chimique est bonne.

#### **A l'Est du territoire, les sols des terrasses planes d'alluvions anciennes mal drainées à boubènes caillouteuses.**

Ce sont des sols limoneux, lessivés, hydromorphes et souvent caillouteux, dénommés boubènes. Les sols sont parfois maigres nécessitant des apports d'humus. Ils sont assez perméables s'ils sont bien drainés.

Différents types de sols sont identifiés, leur potentialité variant notamment en fonction de la profondeur d'apparition de la couche argileuse ou argilo-caillouteuses :

- les boubènes superficielles caillouteuses : difficile à travailler, sensible à la battance et à la reprise en masse, avec une réserve en eau très faible mais pouvant connaître des engorgements de surface ou des remontées de nappe nécessitant un drainage important. La fertilité chimique est moyenne.
- les boubènes peu caillouteuses moyennement profondes sur cailloutis argileux : difficile à travailler, sensible à la battance, à la reprise en masse et au tassement, avec une réserve en eau faible mais pouvant connaître des engorgements au fond du labour et une stagnation de l'eau en surface nécessitant un drainage. La fertilité chimique est moyenne.
- les boubènes moyennement profondes sur argiles puis sur cailloutis argileux : comparativement plus facile à travailler, ces sols sensibles à la battance sont naturellement mal drainés. La réserve en eau est moyenne et la fertilité chimique faible si elle n'est pas corrigée.

#### ► *Les productions à forte valeur ajoutée*

Rappelons que les SIQO, Signes Officiels de Qualité, présentent de nombreux avantages. La professionnalisation et la spécialisation des exploitations tirent vers le haut l'intégralité d'un secteur sur un territoire donné. Les cultures sont mieux valorisées et à plus forte valeur ajoutée. Enfin, le fort ancrage territorial des cultures renforce l'affirmation du territoire comme rempart aux délocalisations.<sup>10</sup>

En ce qui concerne les exploitations « Bio », la région Occitanie s'affirme en tant que leader français et voit de plus en plus d'exploitations se convertir à ce type d'agriculture. Le territoire communal est inclus dans les zones d'Indication Géographique Protégée suivantes :

- IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest
- IGP Ariège
- IGP Jambon de Bayonne
- IGP Comté Tolosan
- IGP Tomme des Pyrénées
- IGP Le Pays Cathare
- IGP Porc du Sud-Ouest

<sup>9</sup> D'après les données de la Chambre d'Agriculture de l'Ariège

<sup>10</sup> Source : L'impact économique et territorial des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine – Chambres d'agricultures de Midi-Pyrénées

1 exploitation déclare produire sous le label « Agriculture Biologique » et fait partie du réseau « Bienvenue à la ferme ».



### ► *La diversification des activités*

Deux exploitations agricoles ont développé des activités liées à la diversification agricole :

- Vente de caissettes d'agneau, de caissettes de veau et d'œufs ;
- Transformation des produits, vente directe à la ferme, visites de la ferme, buvette, gîte.

L'une d'entre elles entend même se diversifier davantage et développer un camping et de la petite restauration à la ferme.

### ► *Le drainage des terres*

D'une manière générale, la question du drainage des sols est cruciale, d'autant plus que la faiblesse générale du relief limite l'écoulement des eaux de pluies et que localement, les nappes peuvent être très hautes voire affleurantes.

Consciente que cette situation constituait un handicap au développement des activités agricoles, et du fait de l'absence d'association foncière, la commune s'est fortement impliquée dans la finalisation du remembrement et la prise en charge du développement et de l'entretien des fossés et des galages en concertation avec les agriculteurs. L'opération de remembrement et les travaux connexes qui ont suivi<sup>11</sup>, ont notoirement amélioré les conditions de travail des exploitants. Le réseau de fossés est aujourd'hui extrêmement développé, en particulier dans la partie centrale de la commune, entre la RD 29 et le talus du hameau de Lasserre.

<sup>11</sup> Engagements qui se sont poursuivis par la réalisation d'un schéma d'assainissement pluvial, l'instauration d'emplacements réservés après modification du POS,...

<sup>12</sup> A noter que, par le biais d'un bulletin hebdomadaire d'irrigation, d'outils d'aides à la décision (sondes tensiométriques permettant de mieux gérer les consommations par la mise en place d'une irrigation

### ► *L'irrigation et l'accès à l'eau*

En 2000, les surfaces irriguées représentaient 39,4% de la SAU totale des exploitations communales, chiffre conséquent qui illustre l'importance de ce type de cultures dans la plaine ariégeoise.

Les exploitations ayant répondu au questionnaire agricole ont déclaré posséder 180 ha de terres irrigables. Sur le territoire communal, 234 ha de terres agricoles ont été déclarées comme étant irrigables. Celles-ci sont pour la plupart situées en limite de l'urbanisation. Un regard important sera donc posé quant à la localisation des secteurs d'extensions.

Le réseau d'irrigation dessert la quasi-totalité du territoire communal, exceptée l'extrémité nord de la commune, au contact avec la commune voisine du Carlarret.

L'eau constitue une ressource indispensable pour le maintien de l'agriculture sur le territoire (lutte contre les périodes de sécheresse et diversification des productions). Préserver les ouvrages d'irrigation ainsi que les parcelles irriguées doit donc être un enjeu important du présent PLU.

En parallèle, la promotion de bonnes pratiques d'agroécologie est mise en place à l'échelle du département, notamment par le CESEA, qui met en place des actions de sensibilisation et d'accompagnement des agriculteurs.<sup>12</sup>

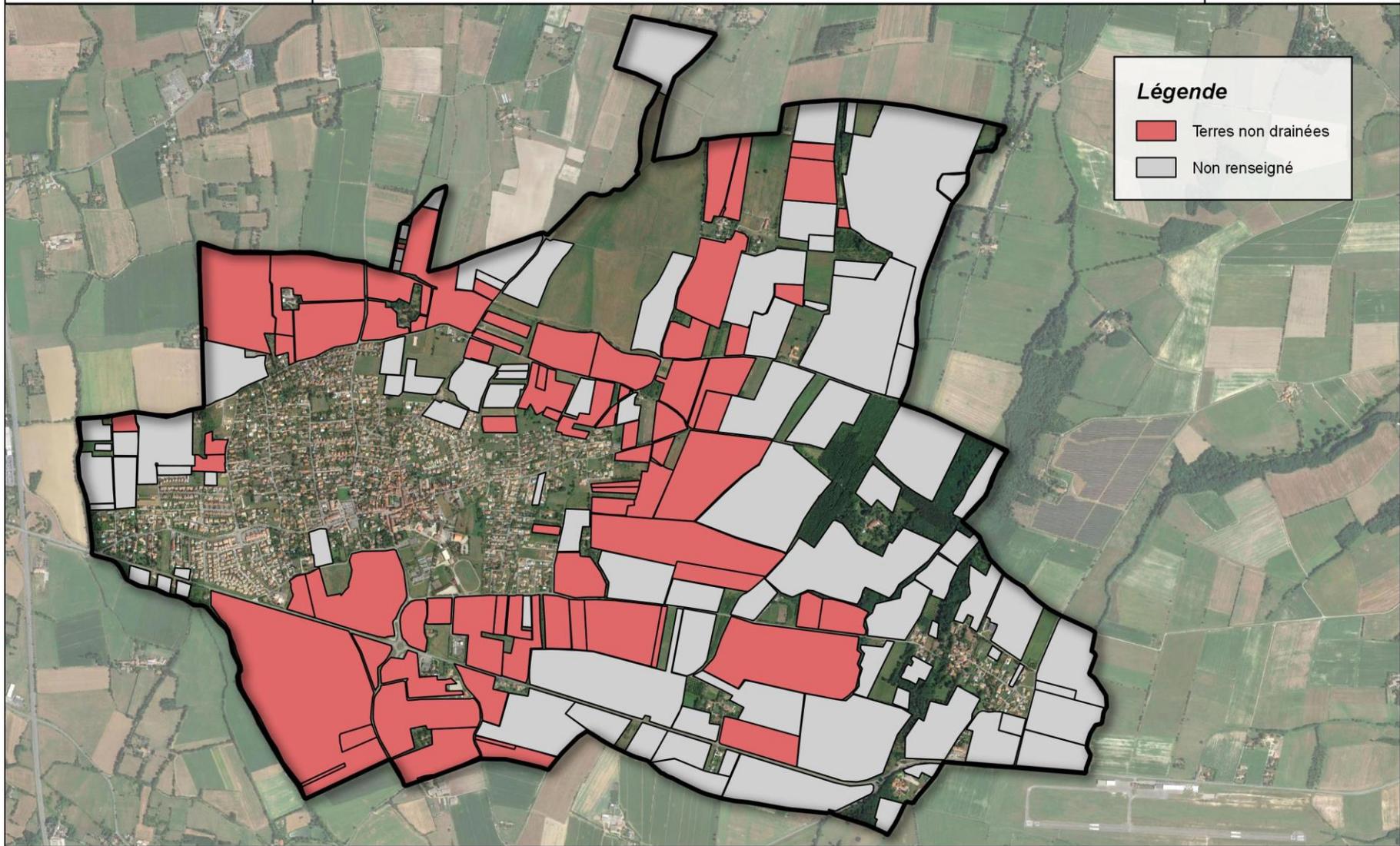
### ► *Les effluents d'élevage*

En 2017, 1 seule exploitation confirme avoir des terres qui reçoivent des effluents d'élevage sur une superficie totale de 32 hectares.

Deux exploitations possèdent un plan d'épandage.

« intelligente », en apportant à la plante l'eau dont elle a besoin, au bon moment et en bonne quantité), les conseils agronomiques, ... source : Rapport du CESEA 2016

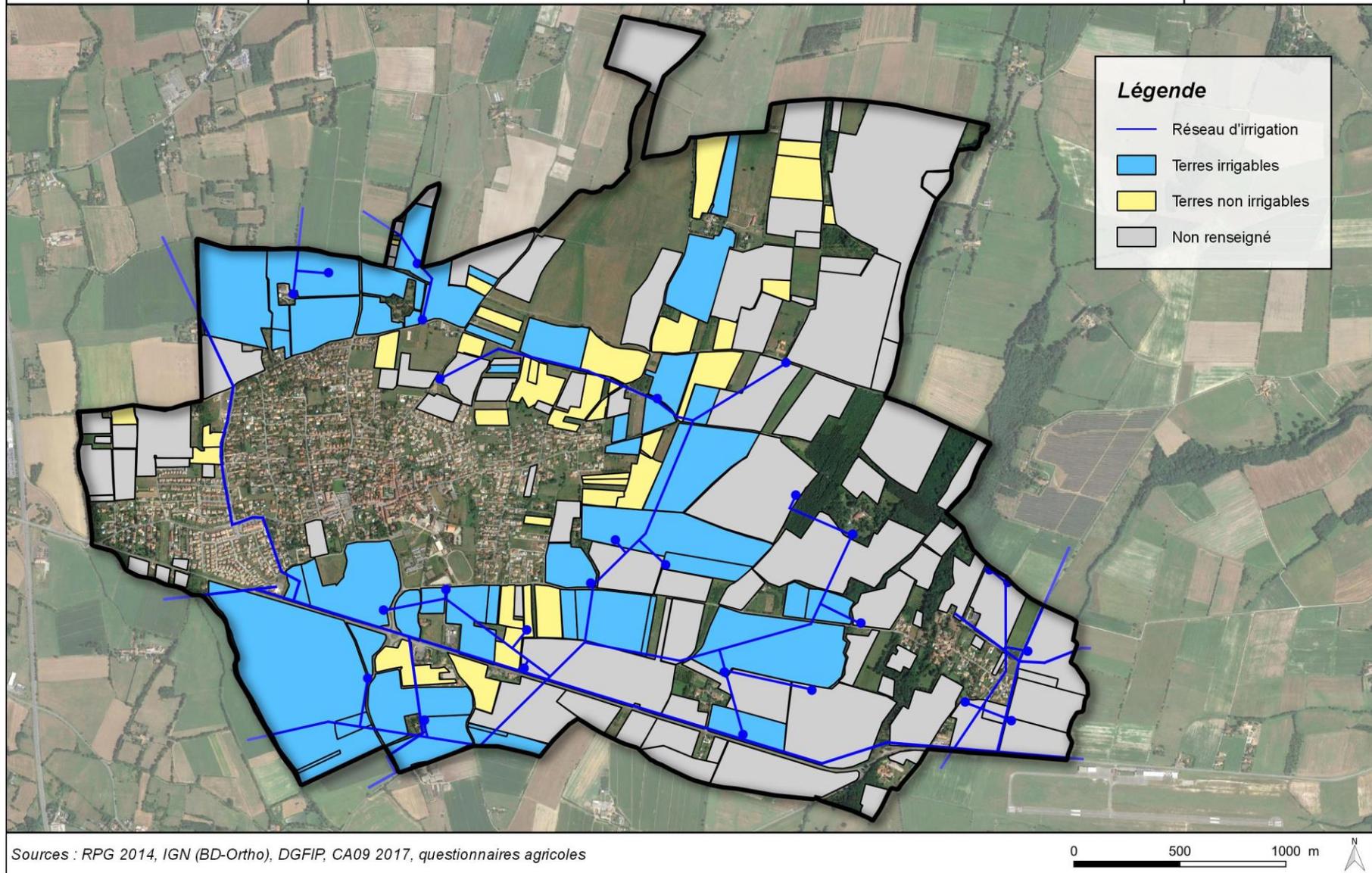
## SURFACES DRAINEES

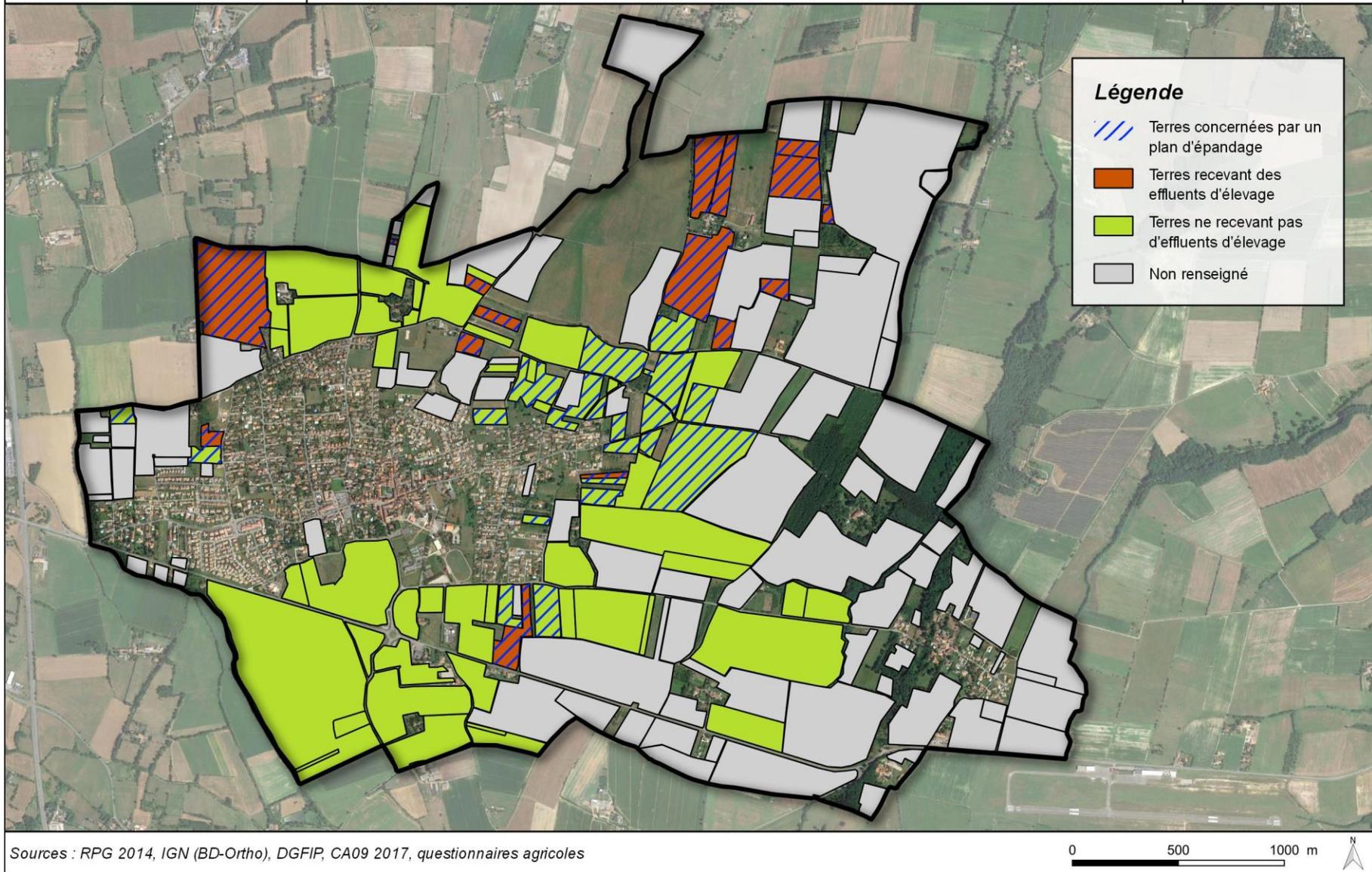


Sources : RPG 2014, IGN (BD-Ortho), DGFIP, CA09 2017, questionnaires agricoles

0 500 1000 m







### 1.3.4. La population agricole et son activité

#### ► Les exploitants agricoles

Evolution du nombre d'exploitations agricoles (RGA)

	1988	2000	2010
<b>Nombre total d'exploitations</b>	21	19	18
<b>Dont moyennes et grandes</b>	9	7	8

Entre 1988 et 2010, le nombre total d'exploitations agricoles a légèrement diminué et le nombre de moyennes et grandes exploitations est resté plutôt stable, avec même la création d'une nouvelle exploitation entre 2000 et 2010.

Le diagnostic agricole a permis d'identifier 7 structures travaillant au moins une parcelle agricole ou utilisant un ou plusieurs bâtiments sur la commune (voir tableau page suivante) :

- 5 exploitations agricoles dont le siège est situé à La Tour-du-Crieu
- 2 exploitations agricoles dont le siège n'est pas situé sur la commune

#### ► Caractéristique des exploitations

##### Le statut juridique des structures agricoles

Statut juridique des exploitations communales en 2010 (RGA)

	Nombre d'exploitations	SAU (ha)
<b>Tous statuts</b>	18	842
<b>Exploitations individuelles</b>	15	422
<b>GAEC</b>	1	
<b>EARL avec chef d'exploitation seul</b>	1	420
<b>Autres</b>	1	

Le RGA indique que 83 % des exploitations communales ont un statut d'exploitation individuelle, correspondant seulement à 50 % de la SAU des exploitations.

3 exploitations organisées sous un autre statut juridique se partagent donc la moitié de la SAU des exploitations communales.

Le questionnaire agricole a permis d'identifier :

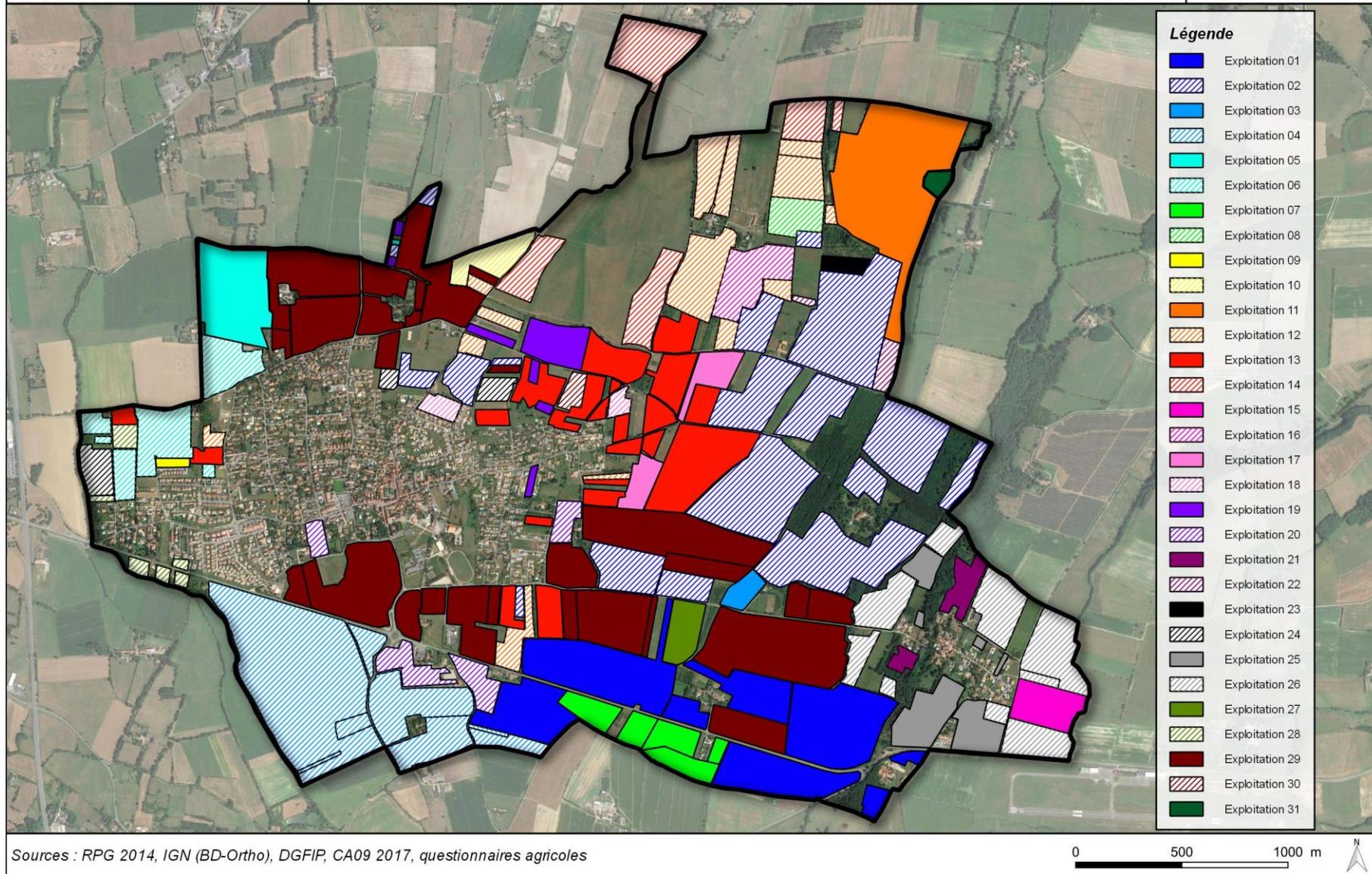
- Sur la commune
  - 2 exploitations individuelles exercées à titre principal
  - 1 SCEA, Société Civile d'Exploitation Agricole constituée de 3 membres d'une même famille, exploitants à titre principal
  - 1 GAEC, Groupement Agricole d'Exploitation en Commune, constituée de 2 associés membre d'une même famille
  - 1 retraité « actif »
- En dehors de la commune
  - 1 exploitation individuelle exercée à titre principal
  - 1 cotisant solidaire

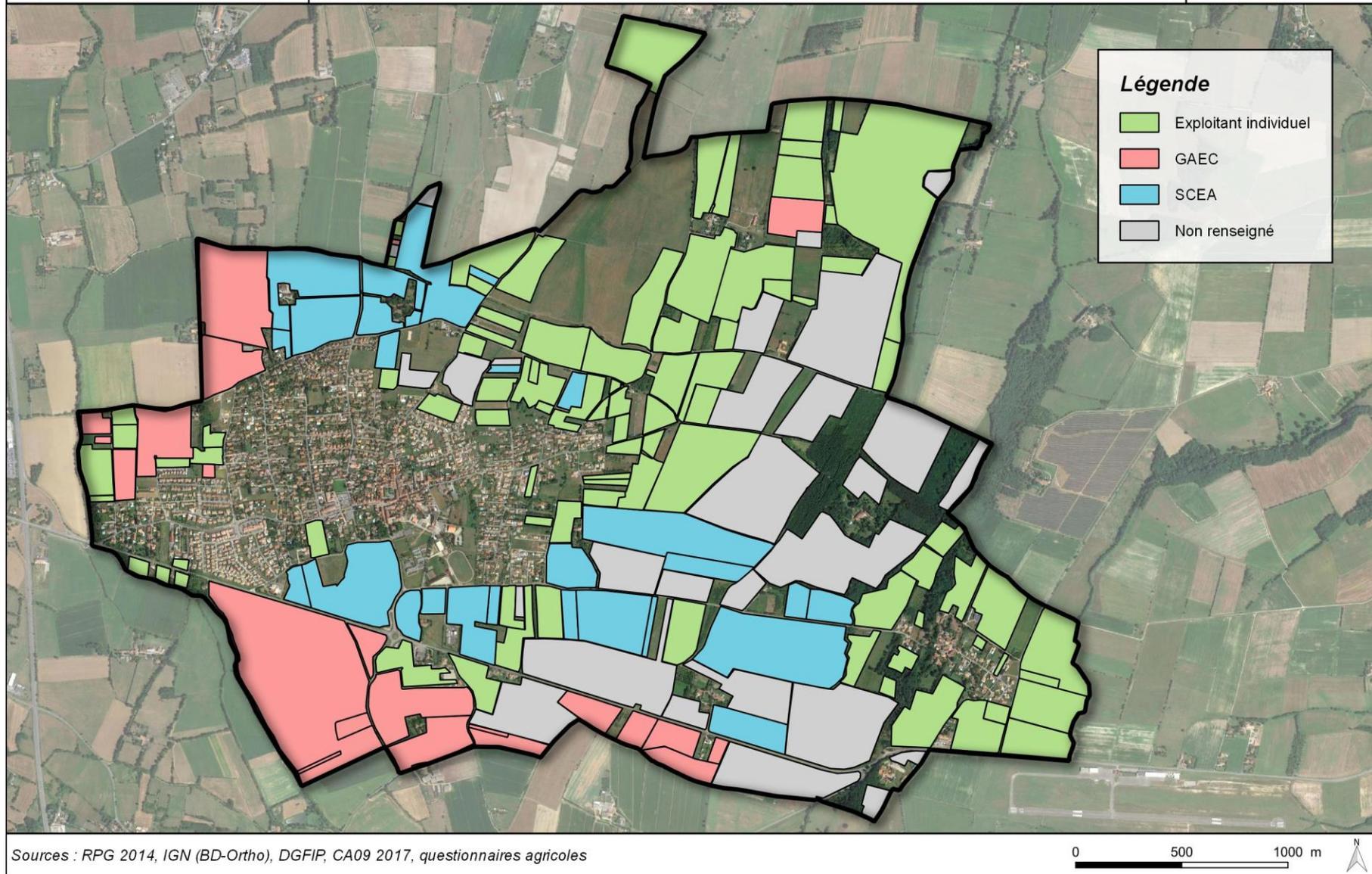
##### La professionnalisation des exploitations

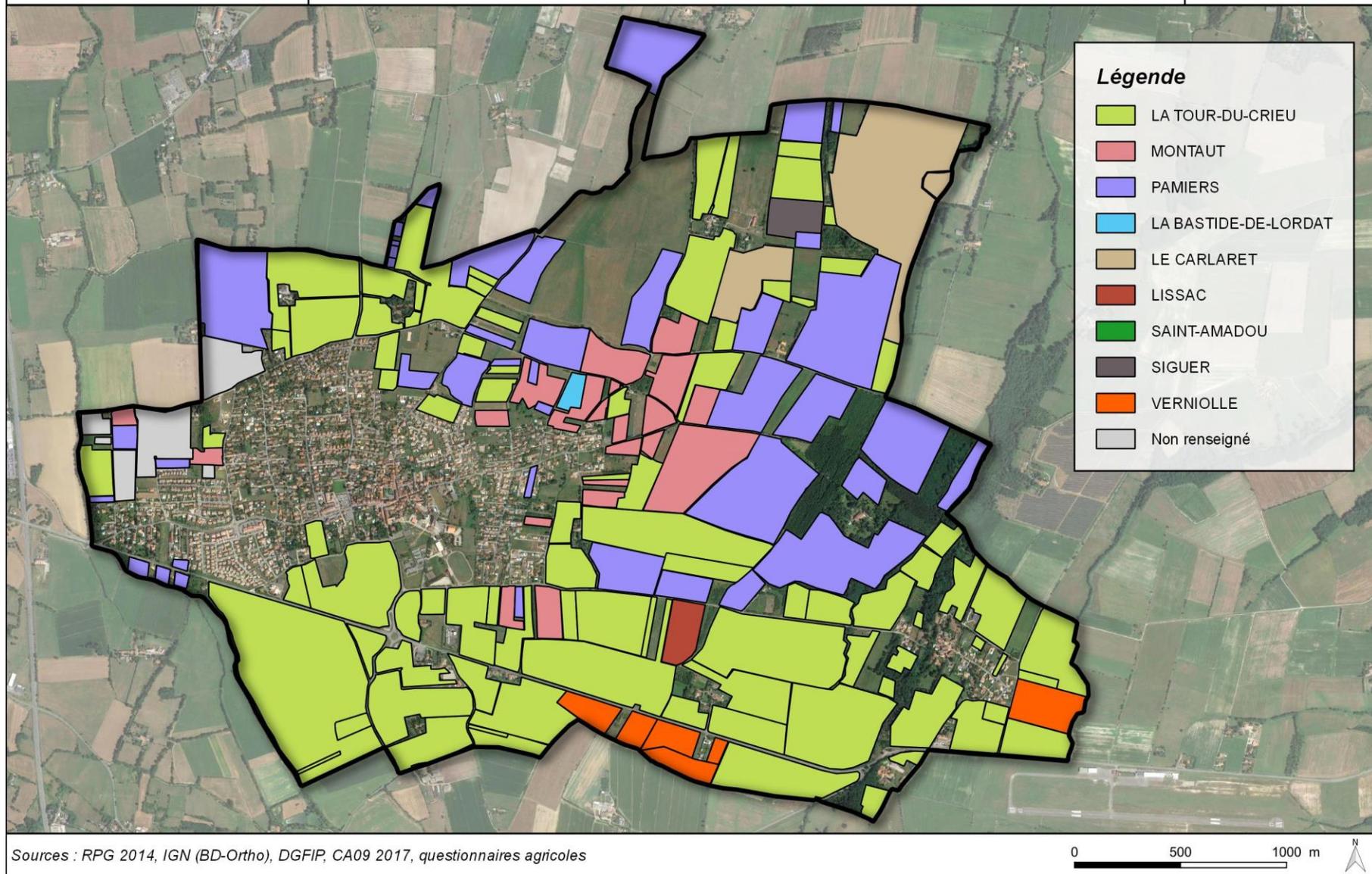
Une exploitation est considérée comme « professionnelle » lorsque les chefs d'exploitations et les coexploitants exercent leur activité à titre principal.

4 des 5 exploitants de la commune, qui ont répondu au questionnaire, exercent leur activité à titre principal.

Il en va de même pour 1 des 2 exploitants ayant leur siège en dehors de la commune.







## ► LA SAU des exploitations

SAU moyenne des exploitations communales (RGA)

	SAU 1988	SAU 2000	SAU 2010	Evolution 1988/2010
Toutes les exploitations	32 ha	40 ha	47 ha	+ 46,9 %
Moyennes et grandes exploitations	62 ha	94 ha	93 ha	+ 50 %

En 2010, la SAU des 18 exploitations communales est de 842 ha, soit en augmentation de 25 % par rapport à 1988. Avec la réduction du nombre d'exploitations, la superficie agricole moyenne par exploitation est passée de 32 à 47 ha entre 1988 et 2010.

Cette moyenne masque de fortes disparités : en 2010 la superficie moyenne des 8 moyennes et grandes exploitations est de 93 ha, celle des petites exploitations n'atteignent que 10 ha (comparativement 62 ha en 1988).

## ► Les types de production des exploitations

L'orientation technico-économique des exploitations en 2010 (RGA)

	2010
Grandes cultures	9
Fruits et autres cultures permanentes	s
Ovins et autres herbivores	5
Polyculture, polyélevage	s

La moitié des exploitations de la commune sont spécialisées dans les grandes cultures et 28 % dans l'élevage ovin ou d'autres herbivores (élevage équin par exemple).

Les 5 exploitations communales, ayant répondu au questionnaire, sont spécialisées dans les activités suivantes (en gras activité principale) :

- 2 grandes cultures
- 1 polyélevage + polyculture

- 1 grandes cultures et polyélevage + poules pondeuses
- 1 élevage équin.

Les 2 exploitations hors commune, sont spécialisées en grandes cultures.

## ► Une production végétale principalement tournée vers les céréales.

Elle domine l'activité agricole locale. Entre 1988 et 2010, la superficie des terres labourables des exploitations a augmenté de 35 % : avec 801 ha, elle représente 95 % de la SAU totale des exploitations.

La production est principalement tournée vers la les céréales (499 ha), de maïs grain ou semence (154 ha) et d'oléagineux (106 ha). La superficie fourragère est en légère augmentation (206 ha, +17%) mais les superficies toujours en herbe ont diminué de moitié (37 ha).

L'évolution de la production agricole est confirmée par l'analyse des données du RPG à l'échelle de la commune : les terres labourables représentent plus de 93 % de la SAU communale.

## ► Une production animale en régression

La production animale est en forte régression sur la commune par rapport à 1988, avec une quasi disparition des élevages bovins. En 2010, la production animale est liée à l'activité de cinq exploitations, avec de l'élevage ovin et un cheptel de 257 brebis nourrice, soit une diminution de près de moitié par rapport à 2000.

En 2017, deux exploitations communales ont une production animale :

- 160 bovins + 200 ovins + 80 poules pondeuses
- 110 ovins viande + 48 porcins + 700 poulets de chair

La commune compte également un élevage équin

L'évolution des structures agricoles s'accompagne d'une plus grande spécialisation des exploitations communales vers les productions végétales. L'arrêt progressif des élevages ovins et bovins semble mettre un terme au système traditionnel de polyculture-élevage. La création d'élevages équins marque une forme de diversification des activités agricoles liée à l'engouement pour les activités équestres en zone périurbaine.

## ► Les caractéristiques des exploitants

### Age du chef d'exploitation ou du premier co-exploitant en 2010

	Moins de 40 ans	De 40 à moins de 50 ans	De 50 à moins de 60 ans	60 ans ou plus
<b>Nombre d'exploitations</b>	2	6	3	7
<b>SAU (ha)</b>	s	224	s	164

D'après le RGA, sur les 18 exploitations communales, seules 2 ont des chefs d'exploitation âgés de moins de 40 ans, tandis que 38 % ont plus de 60 ans. La moitié des chefs d'exploitation ont entre 40 et 60 ans.

L'enquête de 2017 indique 1 exploitant âgé de moins de 40 ans, 1 exploitant de 40 à 50 ans, 2 exploitants de 50 à 60 ans et 1 de plus de 60 ans sur la commune. En ce qui concerne les exploitants dont le siège d'exploitation est situé sur une autre commune, le premier a entre 40 et 50 ans et le second a plus de 60 ans.

### Succession au chef d'exploitation (âgé de 50 ans ou plus) en 2010

Exploitations concernées par la question de la succession	Exploitations avec successeur	Exploitations sans successeur ou inconnu
10	4	6

D'après les données du RGA, 10 exploitants sont concernés par la question de la succession, et parmi eux, 6 n'ont pas de successeur connu, ce qui représente plus de la moitié.

D'après l'enquête de 2017, 1 seule exploitation communale est concernée par la question de la succession, qui se fait progressivement à un tiers.

1 associé du GAEC a pris sa retraite dans l'année, sa fille reprenant sa place au sein du groupement.

### La population familiale active

Le secret statistique ne permet pas de tirer de conclusions sur l'évolution de la population familiale active. Toutefois, en 2010, le nombre d'exploitants et

coexploitants et conjoints collaborateurs travaillant sur les exploitants est de 27, correspondant à 14 UTA.

D'après le questionnaire agricole, les 5 exploitations communales ont déclaré 1 conjoint collaborateur 2 membres de la famille comme associés au total.

Le secret statistique ne permet pas de tirer de conclusions sur l'évolution de la population familiale active. Toutefois, en 2011, le nombre d'exploitants et coexploitants et conjoints.

### La population familiale active

Le secret statistique ne permet pas de tirer de conclusions sur l'évolution de la population familiale active. Toutefois, en 2010, le nombre d'exploitants et coexploitants et conjoints collaborateurs travaillant sur les exploitations est de 27, correspondant à 14 UTA.

D'après le questionnaire agricole, les 5 exploitations communales ont déclaré 1 conjoint collaborateur et 2 membres de la famille comme associés au total.

### L'emploi agricole salarié

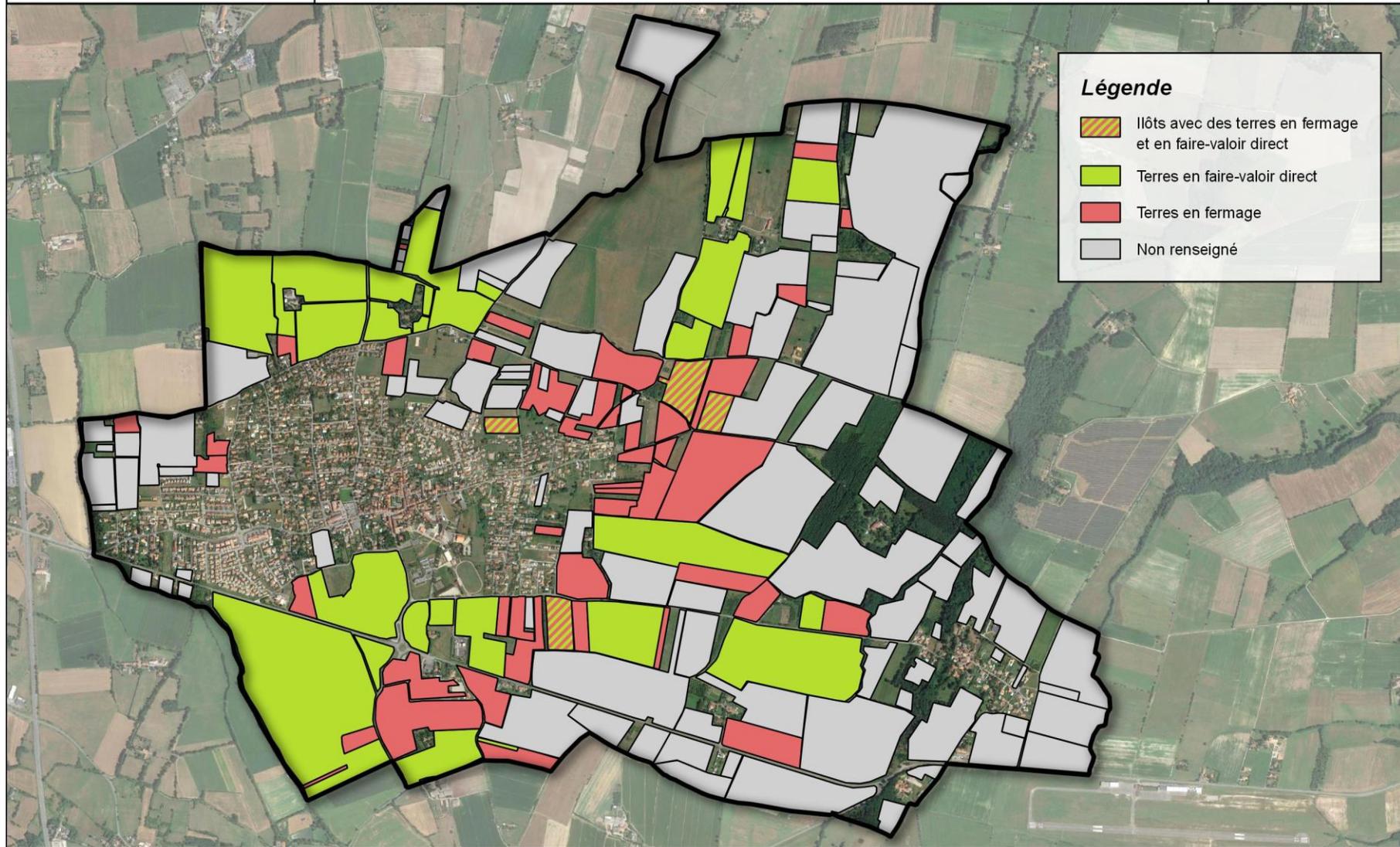
L'emploi agricole salarié en 2010 est soumis au secret statistique sur la commune.

D'après le questionnaire réalisé, les 5 exploitations communales emploient l'équivalent de 2 temps plein salariés et 2 saisonniers.

Les 2 exploitations hors commune n'ont pas déclaré de salariés.

### Les terres en fermage

Sur les 7 exploitations ayant répondu au questionnaire, 5 ont déclaré des terres en fermage. Ces terres affermées représentent plus du quart des terres exploitées.



**Légende**

- Ilôts avec des terres en fermage et en faire-valoir direct
- Terres en faire-valoir direct
- Terres en fermage
- Non renseigné

Sources : RPG 2014, IGN (BD-Ortho), DGFIP, CA09 2017, questionnaires agricoles

0 500 1000 m



## Les sièges et sites d'exploitations

### Les caractéristiques des sites existants

Un site agricole peut comprendre plusieurs bâtiments, qui peuvent avoir des vocations différentes (stockage de matériel, stockage de céréales, habitation – siège d'exploitation ou non - ...).

La commune compte 7 sites agricoles comprenant 23 bâtiments et utilisés par 5 structures :

- 3 sont liés à un élevage
  - 1 élevage équin,
  - 1 élevage bovin et ovin
  - 1 élevage ovin et porcin
- 4 sites sont liés à des exploitations de grandes cultures comprenant un bâtiment de stockage isolé ou des bâtiments de stockage divers situés à proximité de l'habitation de l'exploitant.

1 de ces sites est aujourd'hui intégré aux extensions pavillonnaires du centre-bourg et 1 autre se situe en continuité directe des secteurs bâtis.

### Les projets de développement

Deux exploitations ont mis en avant des projets de développement lors de l'enquête 2017 :

- Développement de l'exploitation : achat et location de nouvelles terres, achat de matériel.
- Développement de l'exploitation : achat et location de nouvelles terres, augmentation du cheptel ovin, construction d'une bergerie, mise en place d'une poussinière biologique. Développement des activités de diversification : camping et petite restauration à la ferme.

### Les changements de destination

Une exploitation a signalé des bâtiments qui pourraient changer de destination.

Conformément au code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles, le PLU peut désigner les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

### Les zones de « non-constructibilité »

Selon les dispositions législatives ou réglementaires, des bâtiments agricoles peuvent être soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers.

La distance séparant des bâtiments agricoles de tiers peut varier de 50 à 100 mètres. Dans le cas d'un élevage, c'est le nombre d'animaux présents simultanément sur une exploitation qui détermine le régime réglementaire de l'exploitation : **Règlement Sanitaire Départemental** (RSD – recul d'au moins 50 mètres) ou régimes des **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (soumise à déclaration ou à autorisation – recul d'au moins 100 mètres).

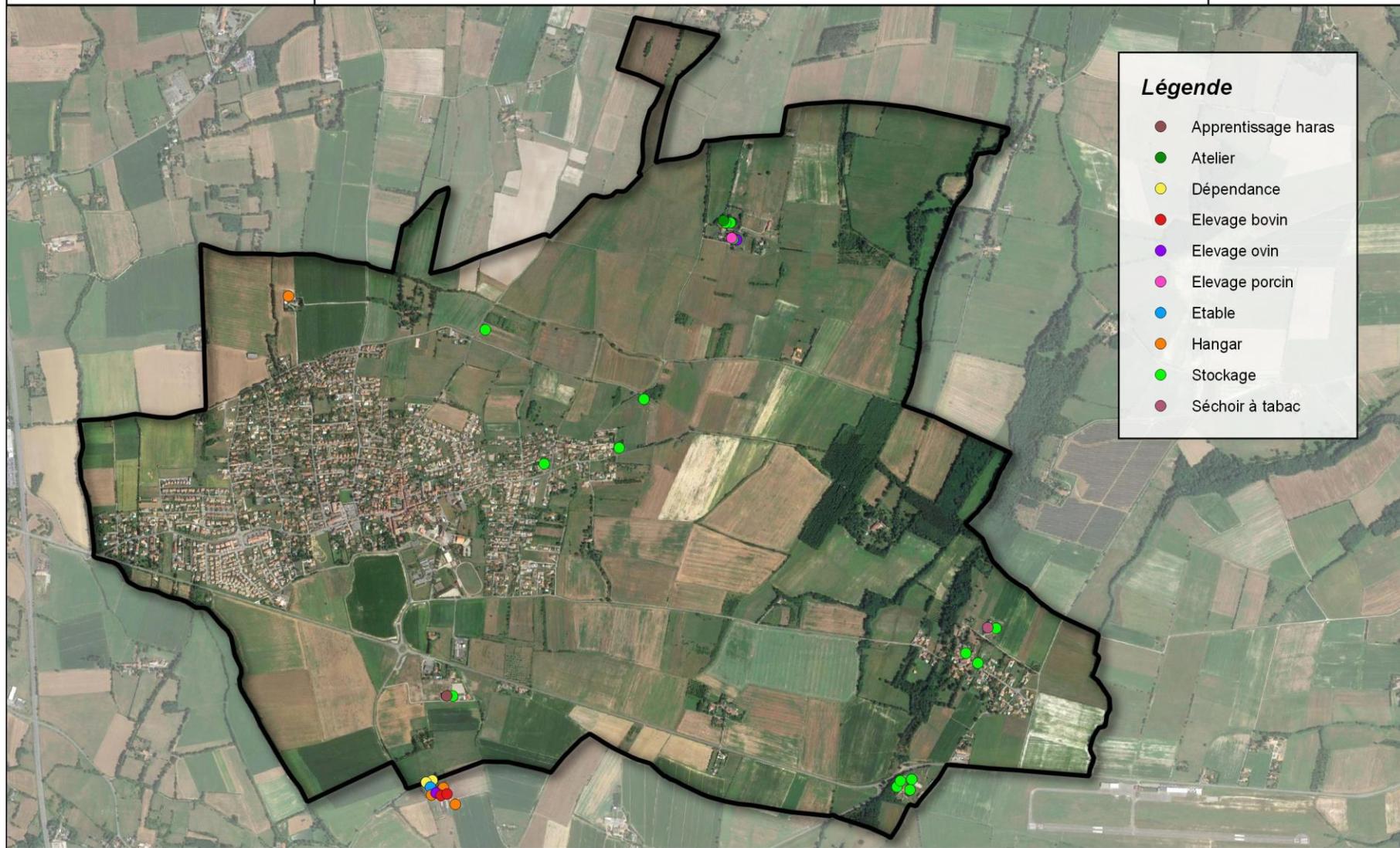
La loi de réciprocité autour de ces bâtiments, rappelée à l'article L111-3 du code rural, impose ces mêmes règles de distances pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis de bâtiments agricoles en place.



Sources : RPG 2014, IGN (BD-Ortho), DGFIP, CA09 2017, questionnaires agricoles

0 500 1000 m

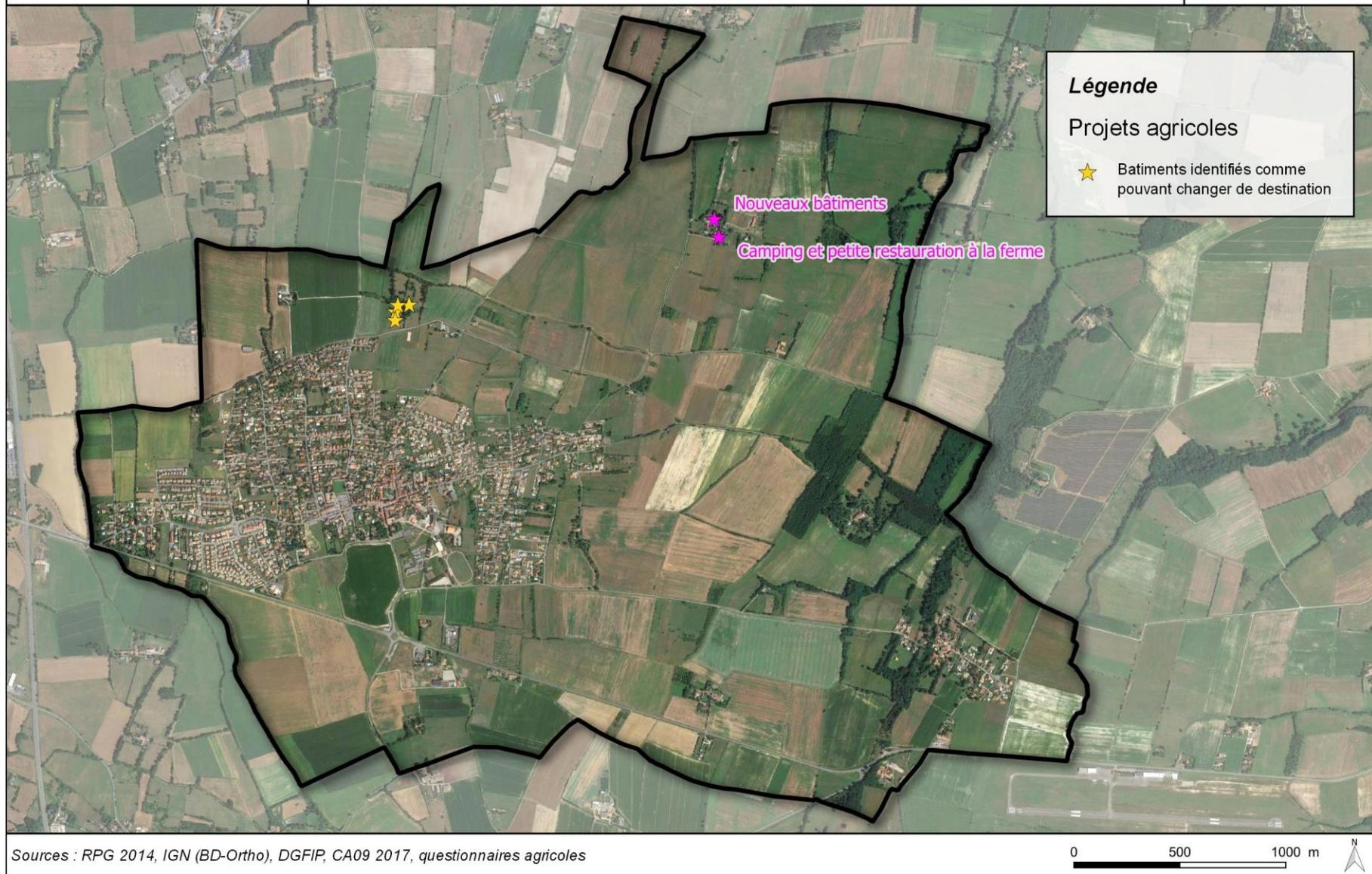




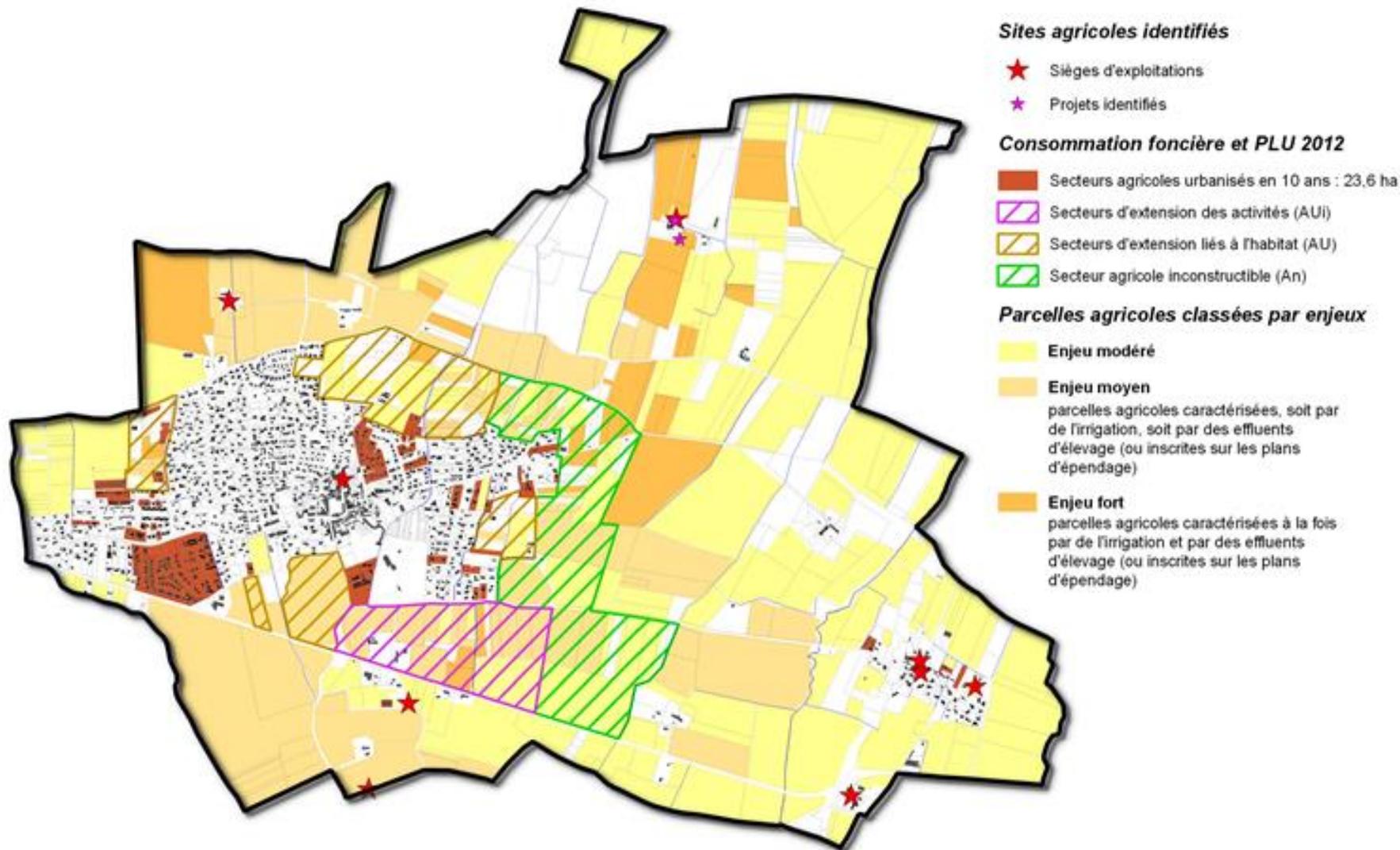
Sources : RPG 2014, IGN (BD-Ortho), DGFIP, CA09 2017, questionnaires agricoles

0 500 1000 m

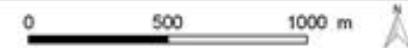




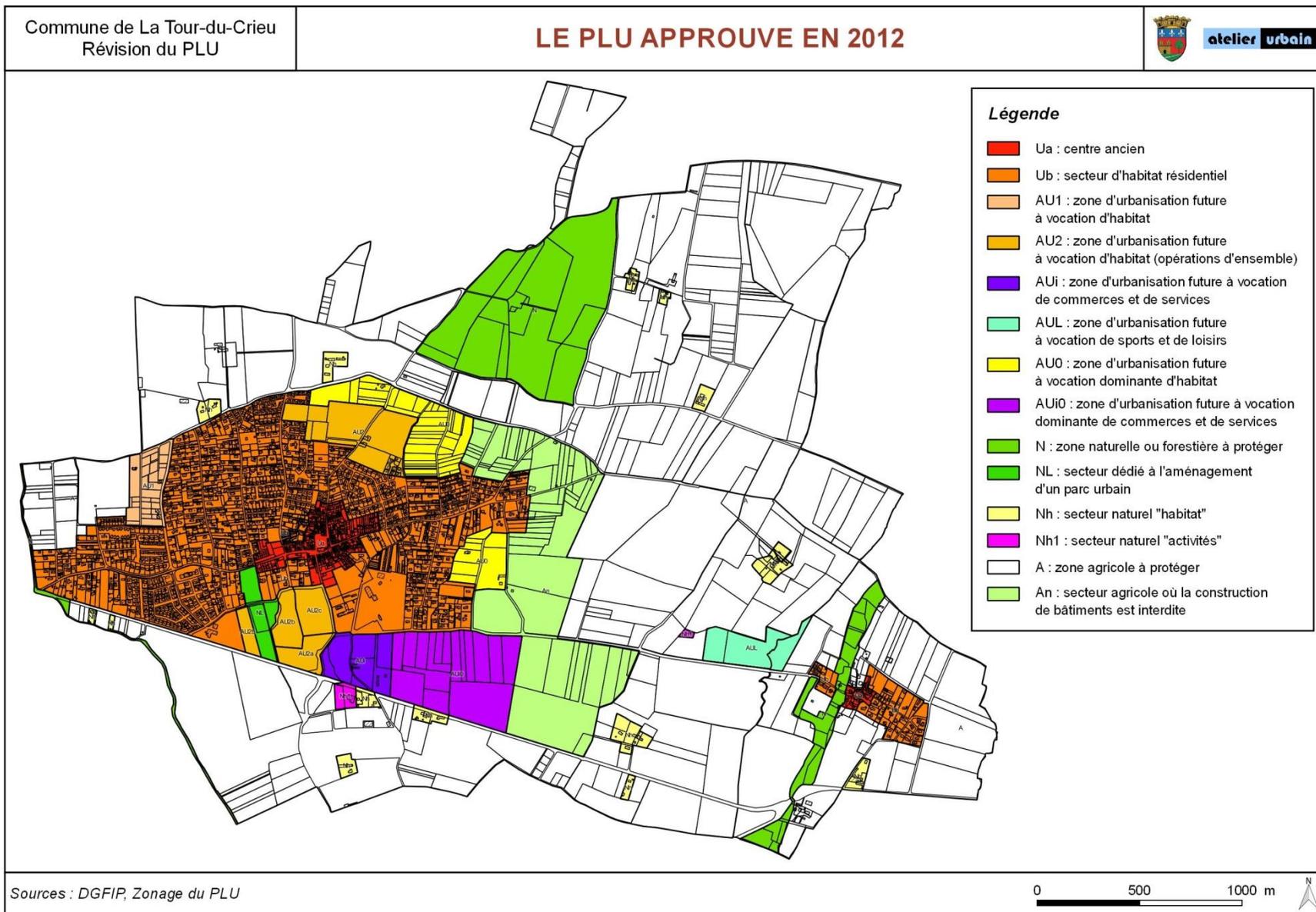




Sources : RPG 2014, IGN (BD-Ortho), DGFIP, CA09 2017, questionnaires agricoles



# 1.4. L'ANALYSE DU PLU APPROUVE EN 2012 ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE



## 1.4.1. Les secteurs à destination principale d'habitat

Bilan du PLU pour les zones constructibles à destination principale d'habitat en avril 2019 **Dernier PC pris en compte dans conso : 18A0025**

Zone	Lieu-dit	Superficie totale	Superficie consommée par les constructions (voirie incluse)	Constructions (en bleu sans consommation foncière)	Foncier disponible		Potentiel de densification par division parcellaire
					Résiduel disponible en zone U	Résiduel disponible en zone AU	
Ua	Le Bourg	12,06 ha	0,21 ha 0,06 ha --	5 logements 1 cantine 6 logements (rénovation granges)	0,15 ha	--	--
Ua	Lasserre	1,39 ha	--	--	--	--	--
Ub	Le Bourg	146,41 ha	7 ha 0,47 ha --	92 logements 7 commerces 1 boulodrome couvert	7,49 ha	--	4,78 ha
Ub	Lasserre	8,67 ha	0,66 ha	6 logements	1,90 ha	--	0,37 ha
AU1	La Galage	7,08 ha	1,20 ha	14 logements	--	4,04 ha	--
AU2	Plaine de la Boulbonne	13,62 ha	0,62 ha	10 logements	--	12,05 ha	--
AU2a	Les Trauquasses	3,12 ha	--	--	--	2,24 ha	--
AU2b	Les Trauquasses (est)	3,23 ha	--	--	--	3,10 ha	--
AU2b	Les Trauquasses (ouest)	1,51 ha	--	--	--	1,06 ha	--
AU2c	Les Trauquasses	3,90 ha	--	--	--	3,40 ha	--
AU0	Plaine de la Boulbonne	15,59 ha	--	--	--	13,81 ha	--
AU0	Ramounic	6,51 ha	--	--	--	4,78 ha	--
	<b>TOTAL</b>	<b>223,09 ha</b>	<b>9,69 ha</b> <b>0,06 ha</b> <b>0,47 ha</b> -- --	<b>127 logements</b> <b>1 cantine</b> <b>7 commerces</b> <b>6 logements</b> <b>1 boulodrome couvert</b>	<b>9,54 ha</b>	<b>44,48 ha</b>	<b>5,15 ha</b>

## ► La dynamique de la construction

A moyen terme, c'est à dire à l'horizon 2020, le PLU prévoyait la réalisation de 175 constructions pour une consommation foncière d'environ 14,55 ha :

- Secteur Ua : urbanisation de 100% du potentiel total
- Secteur Ub : urbanisation de 50% du potentiel total
- Zone AU1 : urbanisation de 50% du potentiel total
- Zone AU2 : urbanisation de 30% du potentiel total
- Zone AU0 : 0% du potentiel.

Le nombre de logements réalisés depuis l'approbation du PLU, c'est à dire environ 7 ans, correspond à environ 73% du scénario à moyen terme ; les prévisions devant être atteintes dans 1 an. Il s'est ainsi construit 127 logements pour une consommation foncière de 9,70 ha.

6 habitations ont été réalisées sans consommation foncière, correspondant à des rénovations de grange au sein du noyau villageois.

Les secteurs constructibles du PLU ont également accueilli des constructions autres que de l'habitat : commerces, cantine et boulodrome couvert.

### Consommation foncière / Habitations réalisées depuis l'approbation du PLU<sup>13</sup>

Zone	Consommation (voirie comprise)	Constructions	Densité moyenne
Ua	0,21 ha	5 logements	23,8 logts/ha
Ub	7,66 ha	98 logements	12,8 logts/ha
AU1	1,20 ha	14 logements	11,7 logts/ha
AU2	0,62 ha	10 logements	16,1 logts/ha
AU0	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>9,69 ha</b>	<b>127 logements</b>	<b>13,1 logts/ha</b>

- **Près 10 ha consommés depuis l'approbation du PLU, pour la construction de 127 nouveaux logements.**
- **Une dynamique de la construction un peu plus faible que les prévisions.**

<sup>13</sup> Dernier PC pris en compte : 18A0025

## ► Le potentiel foncier disponible

L'analyse du potentiel foncier disponible dans les zones constructibles du PLU s'est basée sur la méthodologie définie par le SCoT et a distingué :

- le résiduel disponible en zone U, qui comptabilise 9,5 ha ;
- le résiduel disponible en zone AU, correspondant à des zones d'extension urbaine et comptabilisant environ 44,5 ha ;
- les capacités de densification par redécoupage parcellaire de jardins, qui offrent des possibilités de densification d'environ 5,1 ha.

### Le résiduel disponible en zone U

En zone U, le résiduel disponible correspond aux dents creuses, c'est-à-dire à l'ensemble des parcelles non bâties et constructibles. Conformément aux prescriptions du SCoT, pour l'horizon 2035, il convient d'y appliquer un coefficient de rétention foncière de 30%. Le potentiel foncier offert par comblement des dents creuses en zone U serait ainsi de 6,68 ha.

### La densification par division parcellaire

Il convient d'ajouter au potentiel foncier, les capacités de densification issues de redécoupages parcellaires opérés sur des jardins. Celles-ci, établies en concertation avec les services techniques de la commune, ont été appréciées au regard de la configuration des parcelles, de l'implantation des constructions existantes, de l'accès possible et d'une superficie supérieure à 400 m<sup>2</sup>. Bien que celles-ci ne rentrent pas dans le calcul de consommation foncière du SCoT, on peut toutefois considérer un taux de réalisation de 17%, conformément à la tendance passée, ce qui correspondrait à un potentiel foncier de 0,87 ha.

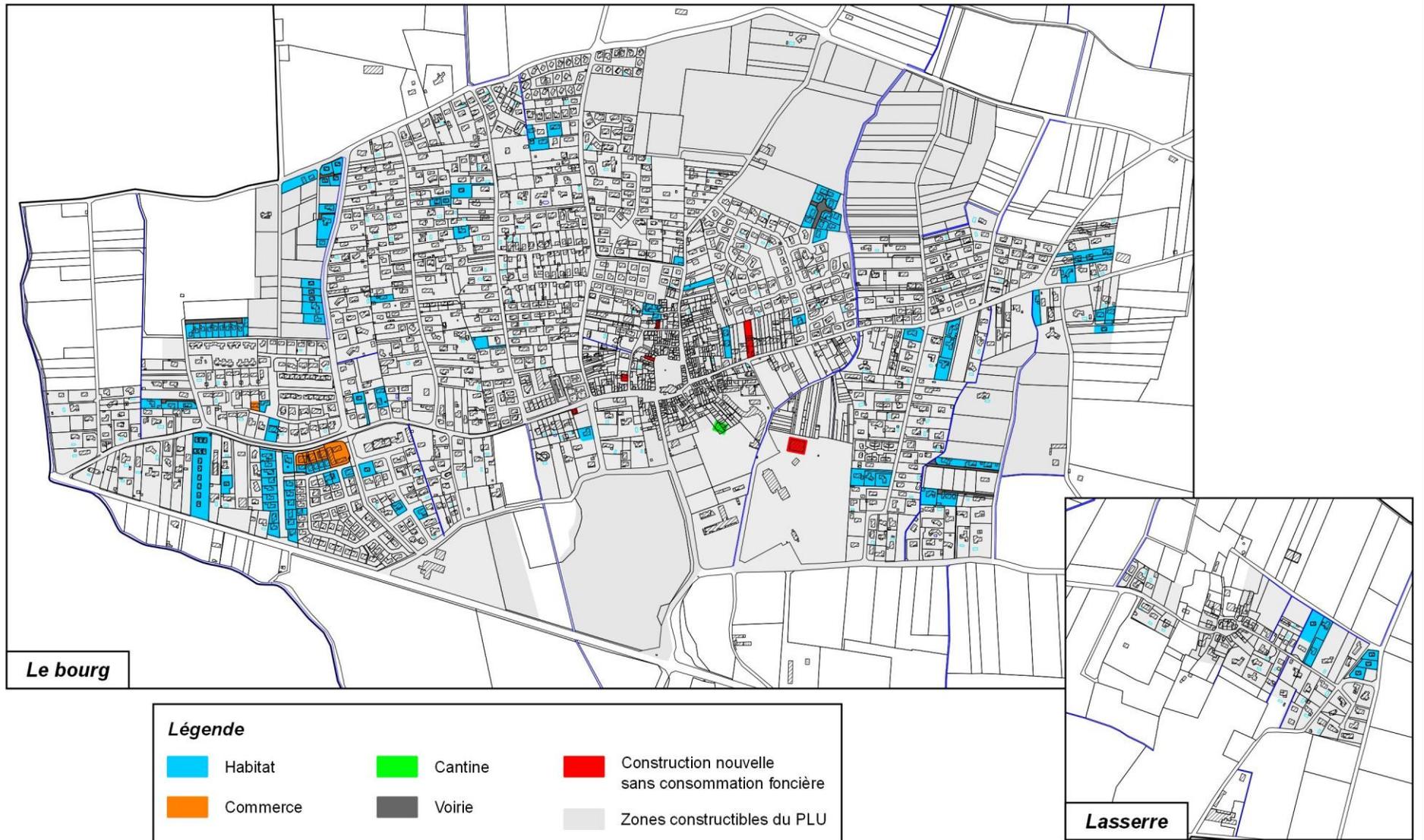
### Potentiel foncier « habitat » du PLU en avril 2019 <sup>14</sup>

Zone	Résiduel disponible en zone U	Résiduel disponible en zone AU	Potentiel de densification par division parcellaire	Capacités d'urbanisation totales
Ua	0,15 ha	--	--	0,15 ha
Ub	9,39 ha	--	5,15 ha	14,54 ha
AU1	--	4,04 ha	--	4,04 ha
AU2	--	21,85 ha	--	21,85 ha
AU0	--	18,59 ha	--	18,59 ha
<b>TOTAL</b>	<b>9,54 ha</b>	<b>44,48 ha</b>	<b>5,15 ha</b>	<b>59,17 ha</b>

➔ **Des zones d'extension urbaines d'environ 44,5 ha, un potentiel global très supérieur aux préconisations du SCoT qui a alloué à la commune une consommation foncière maximale de 27 ha.**

Cette analyse a été menée en concertation étroite avec les élus et les services techniques de la commune, qui par leur connaissance approfondie du terrain ont permis d'affiner au plus juste cette étude. Certains terrains n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel, compte-tenu de contraintes s'y appliquant ou de projets spécifiques, présentés dans une des cartes suivantes.

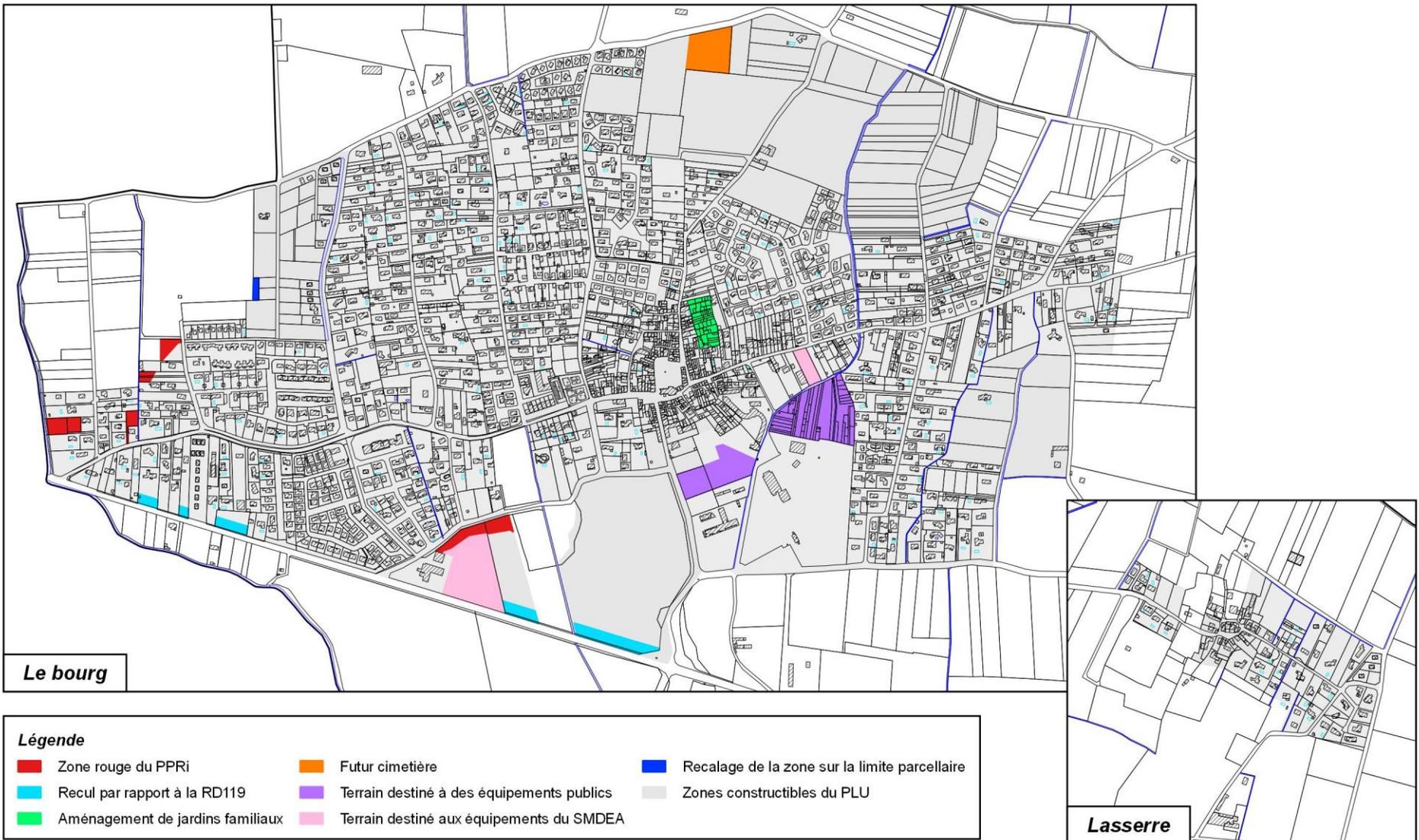
<sup>14</sup> Dernier PC pris en compte: 18A0025



Sources : DGFIP, Zonage du PLU, données communales (liste des PC)

0 250 500 m

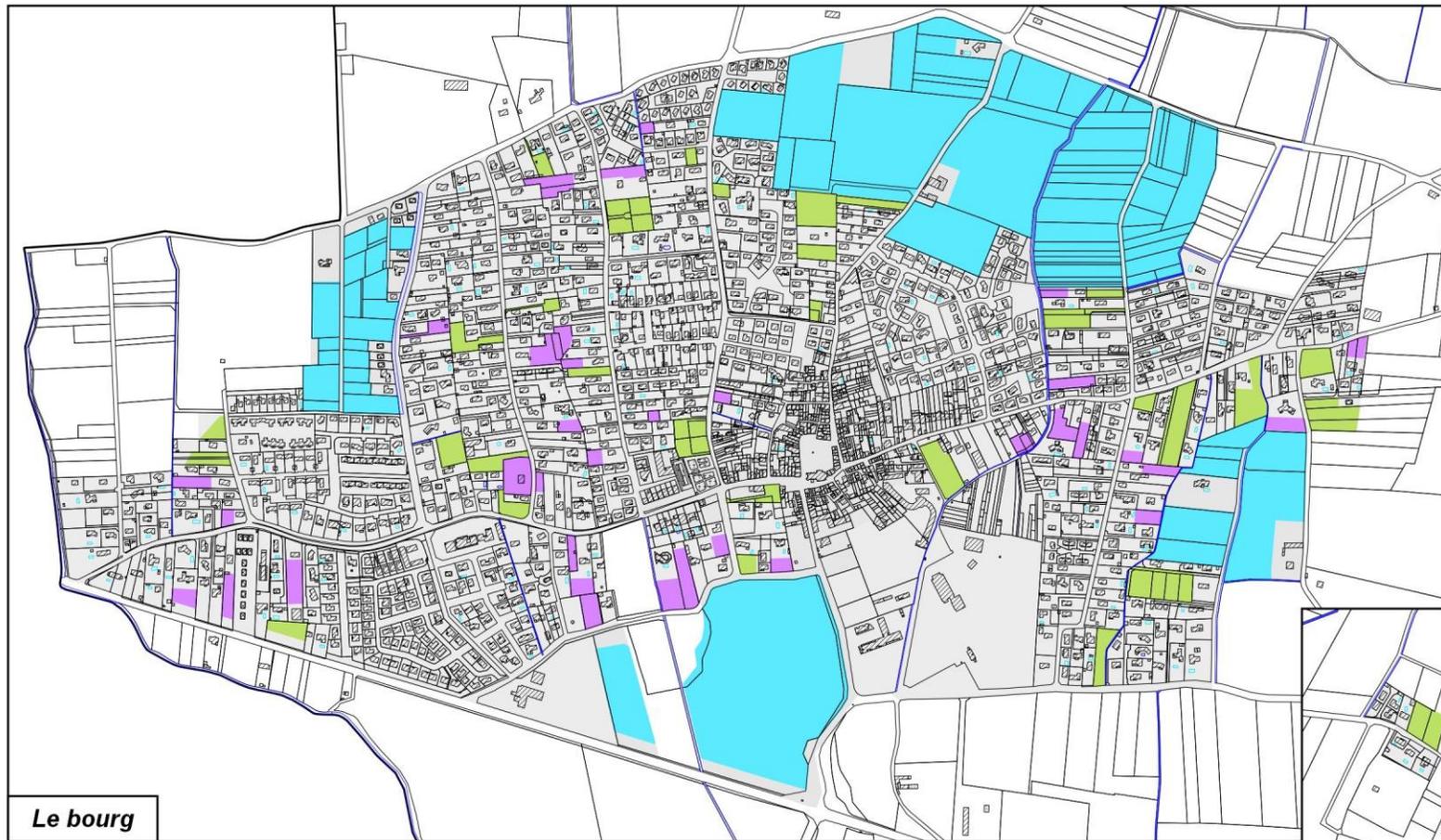




Sources : DGFIP, Zonage du PLU

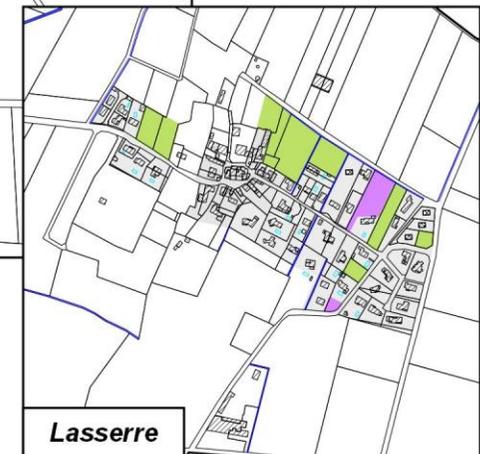
0 250 500 m





### Résiduel disponible

- ❖ un résiduel disponible en zone U de **9,54 ha**
- ❖ un résiduel disponible en zone AU de **44,5 ha**
- ❖ un potentiel de densification par division parcellaire d'environ **5 ha**



### Légende

Zones constructibles du PLU	Résiduel disponible en zone AU
Résiduel disponible en zone U	Potentiel de densification par division parcellaire

Sources : DGFIP, Zonage du PLU

0 250 500 m



## 1.4.2. Les autres zones définies dans le PLU

*Consommation foncière depuis l'approbation du PLU et potentiel foncier disponible*

Zone	Vocation	Superficie	Superficie consommée	Foncier disponible
<b>Activités</b>				
<b>AUi</b>	Future zone destinée aux commerces et aux services	8,41 ha	--	5,73 ha
<b>AUi0</b>	Zone d'urbanisation future à vocation dominante de commerces et de services	24,27 ha	--	24,24 ha
<b>Equipements</b>				
<b>AUL</b>	Zone destinée à des équipements de sports et de loisirs	7,28 ha	--	7,11 ha
<b>Zones agricole et naturelle</b>				
<b>N</b>	Zone naturelle	66,08 ha	--	--
<b>NL</b>	Secteur destiné à l'aménagement d'un parc urbain	4,45 ha	en partie réalisé	--
<b>Nh</b>	Secteurs d'habitat isolé	13,13 ha	--	--
<b>Nh1</b>	Activités isolées en milieu rural	1,46 ha	--	--
<b>A</b>	Zone agricole	622,93 ha	0,24 ha	--
<b>An</b>	Secteur agricole proche du bourg	65,86 ha	--	--

Mis à part deux bâtiments agricoles qui ont été construits au sein de la zone agricole (sur le secteur de Lasserre et celui du haras du Crieu), ainsi que le parc urbain en partie aménagé, les autres zones du PLU n'ont pas subi d'évolutions.

Le potentiel foncier à destination d'activités et d'équipements et donc le même qu'au moment de l'approbation du PLU.

En ce qui concerne les équipements, il s'agit du projet de zone AUL près du hameau de Lasserre, qui a vocation à accueillir des terrains de sports ainsi qu'une salle polyvalente.

- *Les autres secteurs du PLU n'ont pas subi d'évolution depuis l'approbation du PLU, mis à part le secteur destiné à l'aménagement d'un parc urbain, qui a été en partie réalisé*
- *Un potentiel foncier « activités » de 30 ha*
- *Un potentiel foncier « équipements » de 7 ha*

### 1.4.3. L'analyse de la consommation foncière des 10 dernières années

*La consommation foncière entre 2009 et 2018 à destination d'habitat*

Type de consommation foncière	Surface consommée en ha	Surface consommée en %	Constructions	Densité moyenne
Espace agricole	17,22 ha	86,1 %	199 logements	11,6 logts/ha
Espace naturel boisé	0,07 ha	0,4 %	1 logement	14,3 logts/ha
Espace naturel en ville (dent creuse)	1,44 ha	7,2 %	14 logements	9,7 logts/ha
Jardin (division parcellaire)	1,27 ha	6,3 %	20 logements	15,7 logts /ha
<b>TOTAL</b>	<b>20 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>234 LOGEMENTS</b>	<b>11,7 logts / ha</b>

*La consommation foncière entre 2009 et 2018 à destination autre que l'habitat*

Type de consommation foncière	Surface consommée	Surface consommée en %	Constructions
Espace agricole	1,45 ha	92,9 %	7 commerces 1 pôle médical 2 hangars agricoles
Espace naturel en ville (dent creuse)	0,11 ha	7,1 %	1 cantine 1 bâtiment du SMDEA
<b>TOTAL</b>	<b>1,56 ha</b>	<b>100 %</b>	

L'analyse de la consommation foncière a été menée sur la période 2009-2018 grâce à l'étude des permis de construire accordés sur la commune. Cette analyse intègre les espaces de voiries qui ont été consommés pour la réalisation des nouvelles constructions.

**En 10 ans, la consommation foncière a été de 20 ha pour l'habitat et 1,6 ha pour les autres destinations.**

Pour l'habitat, elle correspond à la réalisation de 234 logements. Ces nouvelles constructions ont consommé en grande majorité des espaces agricoles.

Il est toutefois intéressant de noter que la densification des espaces urbanisés, par comblement des dents creuses ou bien division parcellaire des jardins particuliers, ont contribué à la création de 34 logements et correspondent à 13,5 % de la consommation foncière.

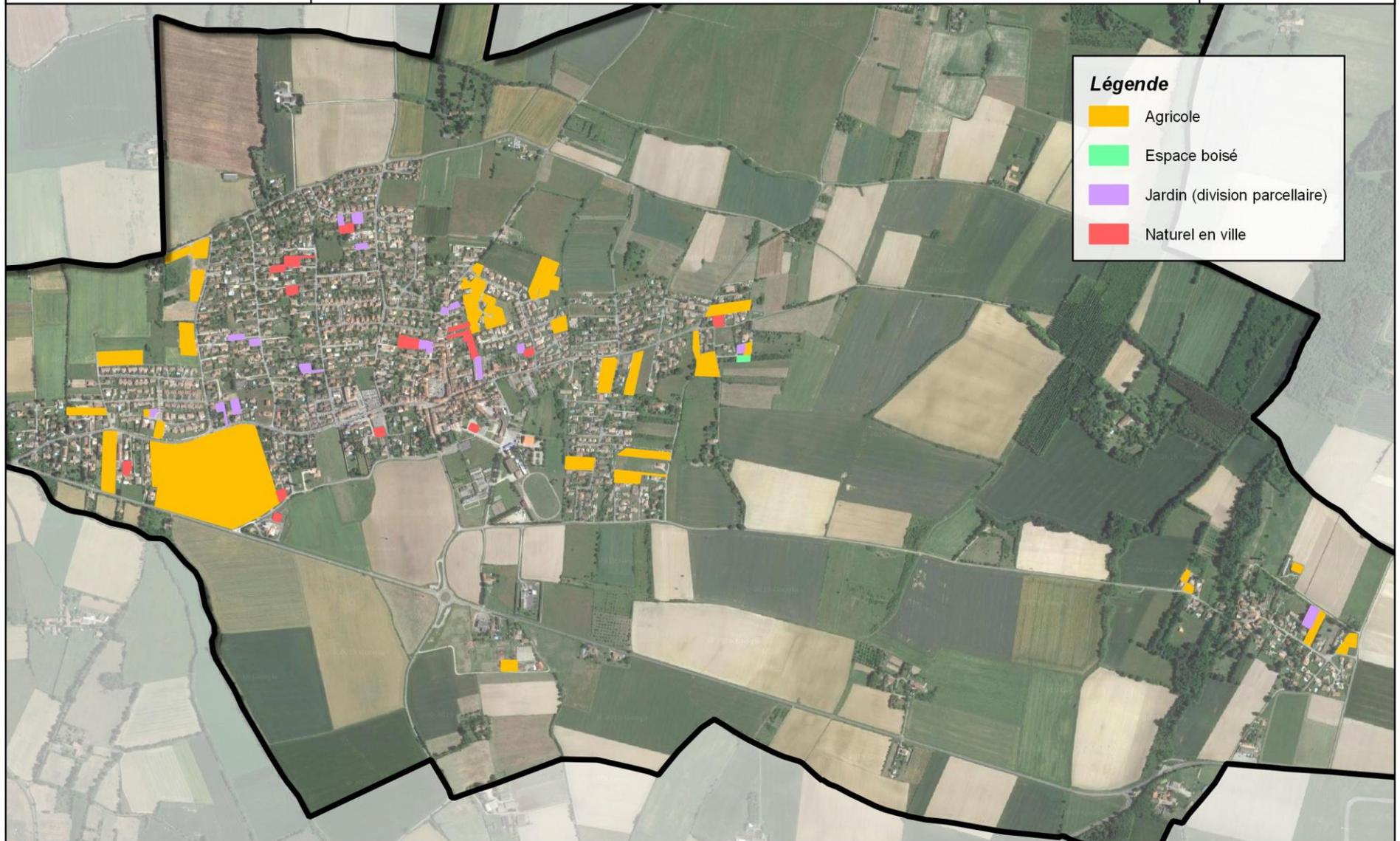
La densité moyenne des nouveaux logements est ainsi de près de 12 logements par hectare.

Dans le même temps, des commerces et des équipements spécifiques, en particulier dans le domaine médical, se sont implantés sur la commune et ont également presque exclusivement consommé des terres agricoles.

A noter que sur les 10 dernières années, de nouvelles constructions ont vu le jour sans consommer de foncier, soit par la rénovation de bâtis existants ou la construction sur des terrains déjà artificialisés :

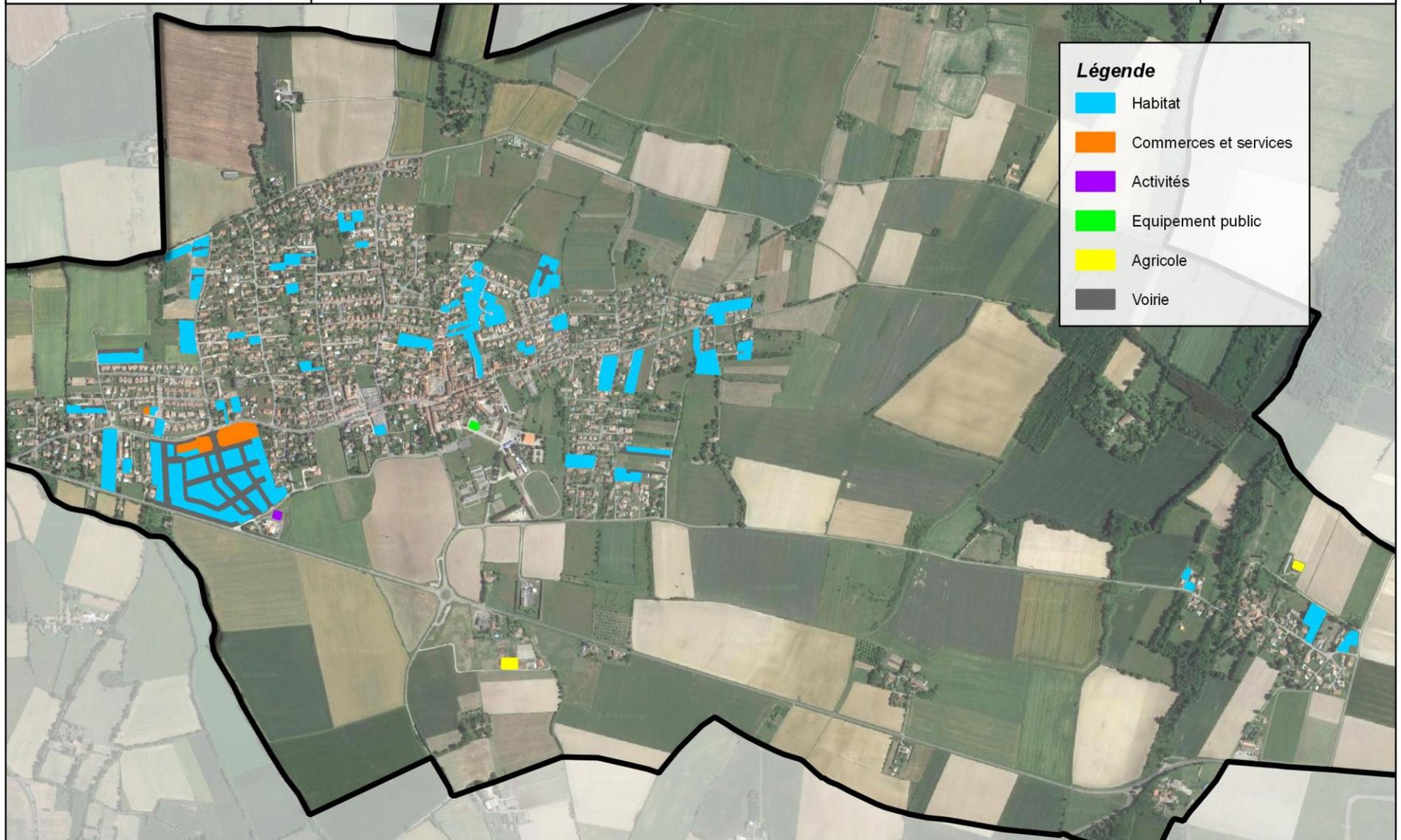
- 8 logements ;
- 1 agence immobilière ;
- 1 boulodrome couvert.

- ➡ *20 ha consommés et près de 235 nouveaux logements en 10 ans.*
- ➡ *Une densité moyenne de 12 logements par hectare.*
- ➡ *La division parcellaire de grands terrains a permis la production de 20 logements.*



Sources : Google Maps, DGFIP, données communales (liste des PC)





Sources : Orthophoto Express 2016, DGFIP, données communales (liste des PC)



#### 1.4.4. Synthèse

- ▶ **Depuis l'approbation du PLU en 2012 :**
  - 127 nouveaux logements ont été construits ;
  - 6 logements ont été créés grâce à des rénovations de granges ;
  - 9,7 ha ont été consommés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 13,1 logements par hectare.
  
- ▶ **Le PLU approuvé en 2012 offre encore :**
  - un résiduel disponible en zone U de 9,5 ha (6,7 ha en considérant un coefficient de rétention foncière de 30%) ;
  - un résiduel disponible en zone AU de 44,5 ha ;
  - un potentiel de densification par division parcellaire de 5,1 ha (1 ha en considérant un taux de rétention de 80%).
  
- ▶ **L'analyse de la consommation foncière des 10 dernières années (2009-2018) met en avant :**
  - la construction de 234 logements ;
  - une consommation foncière à destination d'habitat de 20 ha, soit une densité moyenne de 12 logements par hectare ;
  - la réalisation de plusieurs équipements, de commerces et services pour une consommation foncière de 1,6 ha.
  
- ▶ **Le SCoT approuvé en 2015 a alloué à la commune à l'horizon 2035 :**
  - une enveloppe foncière maximale de 27 ha ;
  - la réalisation d'environ 540 nouvelles résidences principales ;
  - une densité minimale de 20 logements par hectare.

- ▶ **Depuis 2015, la situation en avril 2019 fait état :**
  - d'une consommation de 4,5 ha sur cette enveloppe foncière ;
  - de la réalisation de 60 nouveaux logements ;
- **d'une surface de zones constructibles à déclasser de 28,6 ha.**

**Dernier PC : 18A0025**

## CHAPITRE 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

### 2.1.1. Le contexte climatique

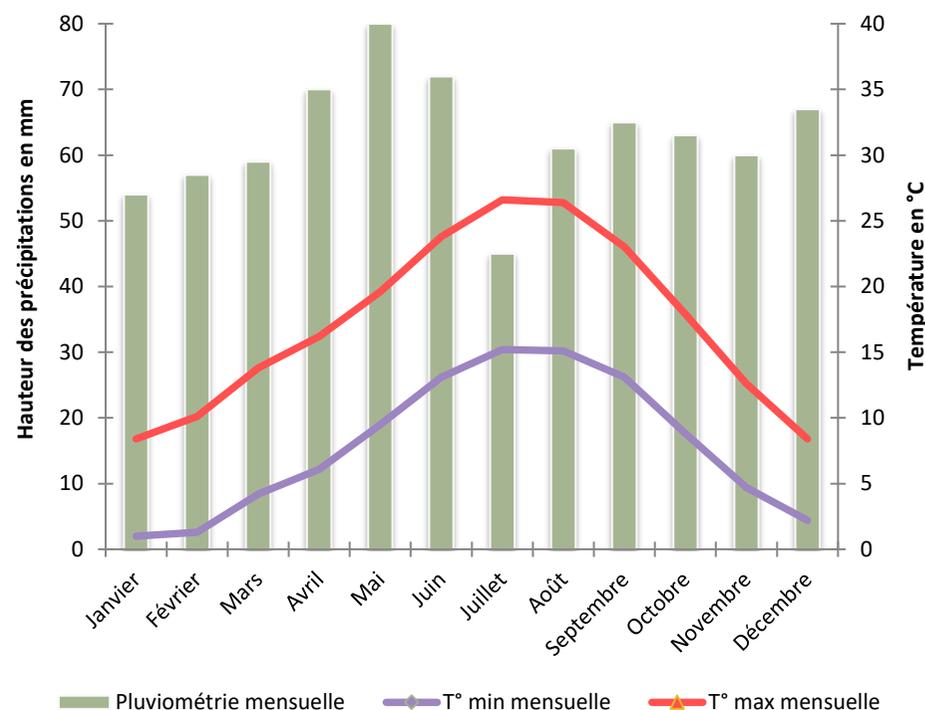
La zone est sous l'influence du climat océanique atlantique, nuancé par les influences méditerranéennes et montagnardes qui peuvent se ressentir à certaines périodes de l'année. Elle est marquée par des hivers doux et des étés chauds et secs dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- une hauteur annuelle de précipitations voisine de 750 mm, les périodes les plus pluvieuses se situent en avril - mai et en octobre<sup>15</sup> ce qui n'exclue pas de fortes précipitations à d'autres périodes de l'année.
- une température annuelle moyenne relativement douce, autour de 12°C, qui masque une amplitude thermique assez marquée entre le mois de plus chaud et le mois de plus froid (plus de 16°C).
- des vents d'Ouest, de Nord-Ouest et Sud-Ouest dominants, porteur d'humidité avec parfois des vents d'Autan du Sud-est chauds et secs, d'origine méditerranéenne.

➤ *Un territoire sensible aux fortes précipitations.*

➤ *Une influence non négligeable des vents pour l'agriculture.*

Diagramme ombrothermique de La Tour-du-Crieu



Source : climate-data.org (modèle climatique)

<sup>15</sup> Météo France signale que le secteur peut connaître des précipitations exceptionnelles pouvant notamment atteindre 110mm en 24 h et jusqu'à 190 mm en 72 heures.

## 2.1.2. Le relief

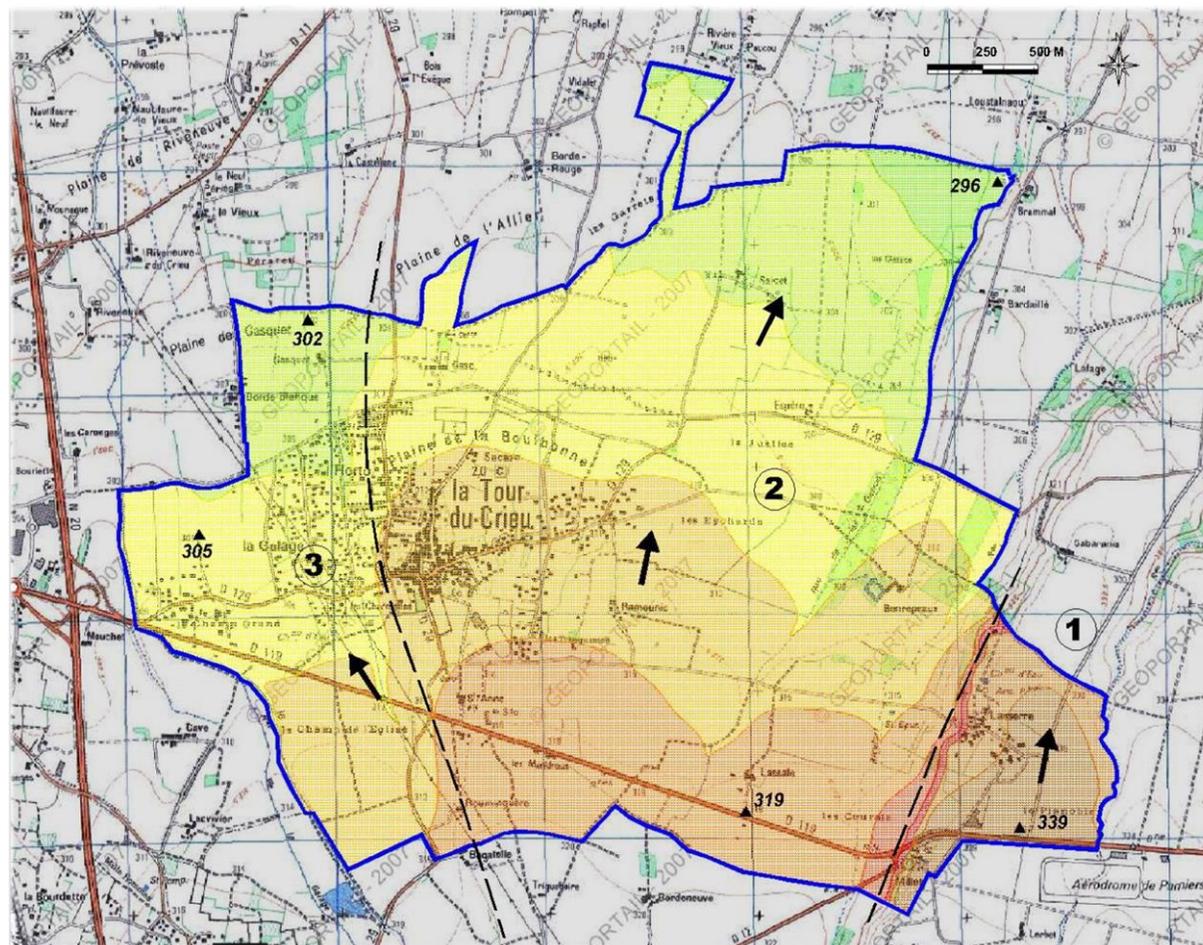
Le relief a été façonné durant l'époque quaternaire par le recul progressif de l'Ariège sur un substrat molassique. Le territoire, d'une superficie de 1028 ha, est composé de trois terrasses alluviales étagées :

- Au sud-est (1), la terrasse moyenne de l'Ariège atteint 339 m et domine de plus de 20 m le reste du territoire.
- Au centre (2), la basse terrasse de l'Ariège dont l'altitude varie de 319 m à 296 m selon une inclinaison N-S.
- A l'ouest (3), la basse plaine de l'Ariège dont l'altitude varie de 313 à 302 m selon une inclinaison SE-NO.

Un relief plat et étagé marqué par le rebord ouest du plateau de Lasserre.

Des pentes très faibles qui limitent l'efficacité du réseau hydrographique.

Carte du contexte topographique



→ Sens de la pente

Les secteurs 2 et 3 constituent un relief subhorizontal : les pentes très faibles sont le plus souvent inférieures à 1%.

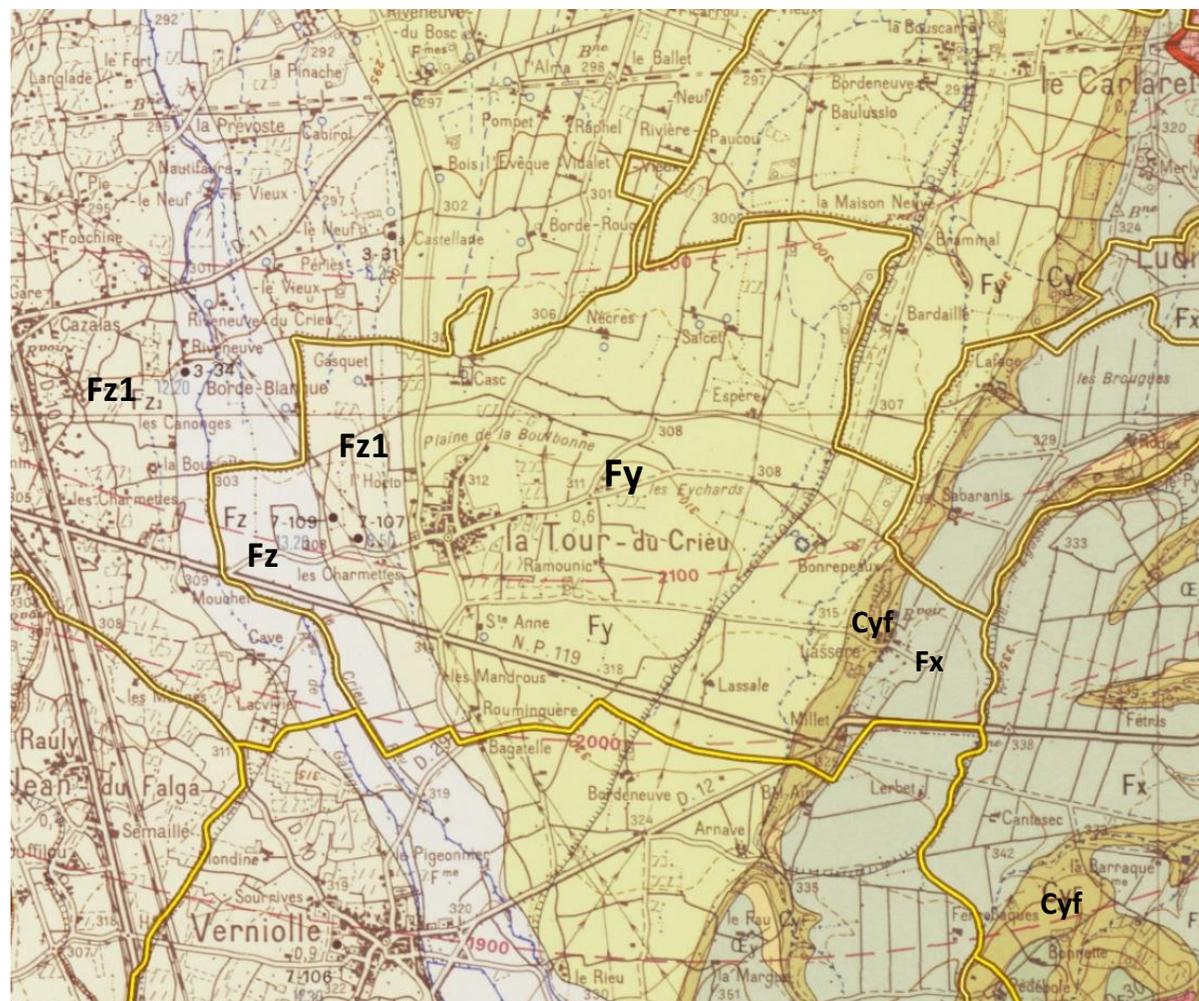
### 2.1.3. La géologie et la pédologie

Substratum : mollasses de l'époque tertiaire

Formations superficielles : dépôts fluviaux quaternaires soient d'est en ouest :

- **Fy** - les alluvions de la basse terrasse de l'Ariège (5 à 7 m de cailloutis parfois recouvert de limons) / bouldiers moyennes, sols maigres (qui nécessitent des apports d'humus), légers et assez perméables (lorsqu'ils sont bien drainés).
- **Fz1** - les alluvions de la basse plaine (10 à 16 m de cailloutis parfois affleurants) / sols bruns parfois sablonneux encore un peu calcaire, bonne perméabilité.
- **Fz** - les alluvions récentes du Crieu / sols jeunes remaniés lors de chaque crue, bonne perméabilité.
- **Fx** - les alluvions de la moyenne terrasse (3 à 4 m de cailloutis recouvert par des limons parfois épais) / sols podzolisés caractérisés par une mauvaise perméabilité.
- **Cyf** - les colluvions et solifluxion du rebord de terrasse : dépôt issu de la décomposition des alluvions suite à des glissements ou des éboulements du versant, dont l'épaisseur peut atteindre 8 à 10 m au pied du versant / sols imperméables.

Extrait de la carte géologique



## 2.1.4. L'hydrologie

### ► Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique appartient au **bassin versant de la Garonne**. Il relève de deux bassins secondaires : à l'ouest le bassin de l'Ariège, à l'est le bassin de l'Hers.

Dans le détail, ce réseau s'organise en quatre sous-bassins versants<sup>16</sup> liés à la mise en place de cours d'eau, de faibles dimensions et d'orientation Nord-Sud, générés par la faible perméabilité globale des sols.

D'ouest en est, le territoire est traversé par plusieurs cours d'eau :

- Le Crieu : affluent de la rive droite de l'Ariège, le ruisseau du Crieu est le cours d'eau le plus important. Il prend sa source sur la commune de Ventenac sur les contreforts du Plantaurel et se jette dans l'Ariège à l'amont immédiat de Saverdun après un parcours de 16 km. Son cours correspond à la limite ouest du territoire communal. Son bassin versant draine le reste de la plaine et une large partie ouest de la zone urbaine. Ce cours d'eau se caractérise par un régime torrentiel où des débordements soudains et importants peuvent succéder à de très faibles écoulements.
- Le fossé des Palanques : ancien ruisseau situé en pied de la limite entre la basse plaine et la basse terrasse de l'Ariège. Ce ruisseau draine un bassin versant de quelques dizaines d'hectares sur les secteurs de Bagatelle, Rouminguère et des Trauquasses, en partie ouverts à l'urbanisation. L'aménagement du bassin d'écrêtement des crues réalisé au sud de la RD129 a permis de compenser l'imperméabilisation des sols liée aux travaux du giratoire sur la RD119, et de limiter le débit du fossé dans sa traversée du bourg. Son cours représente encore un vecteur important du risque d'inondation lors de fortes pluies.
- Le fossé de La Fite : ancien fossé recalibré dans la traversée du bourg, il se poursuit au nord au travers du terrain militaire, puis se perd dans la plaine. Il joue un rôle important de drainage en tant qu'exutoire des eaux

de ruissellement du quartier du stade et des écoles, ainsi que des quartiers de Ramounic, de la Plaine de Lafitte et de Sacazo.

- L'Estaut (ou ruisseau de Las Garros): affluent de la rive gauche de l'Hers, il prend sa source sur la commune au lieu-dit Bonrepaux pour se jeter dans l'Hers à Belpech dans l'Aude. Son bassin versant, le plus vaste de la commune, draine une grande partie de la zone agricole ainsi que la partie est de la zone urbanisée. Son écoulement est pérenne.
- Le Rieutort : affluent du ruisseau de l'Estaut à 1 km au nord de la commune qui prend sa source sur la commune de Coussa. Sur la commune, il traverse une zone agricole sur environ 2,5 km et constitue, dans sa partie amont, un des tronçons de la limite Est du territoire communal. Il se caractérise par un écoulement intermittent.
- l'Egassier : affluent de la rive gauche de l'Hers, il prend sa source sur la commune de Verniolle pour se jeter dans l'Hers à Saint Amadou. Ce ruisseau, au cours sinueux au droit de la commune, constitue la limite Est du territoire communal. Mis à part quelques rares flaques au niveau des buses des chemins, ce ruisseau est à sec en été.

➔ **Un réseau qui couvre partiellement le territoire, et qui est très sensible à l'influence de la pluviométrie**

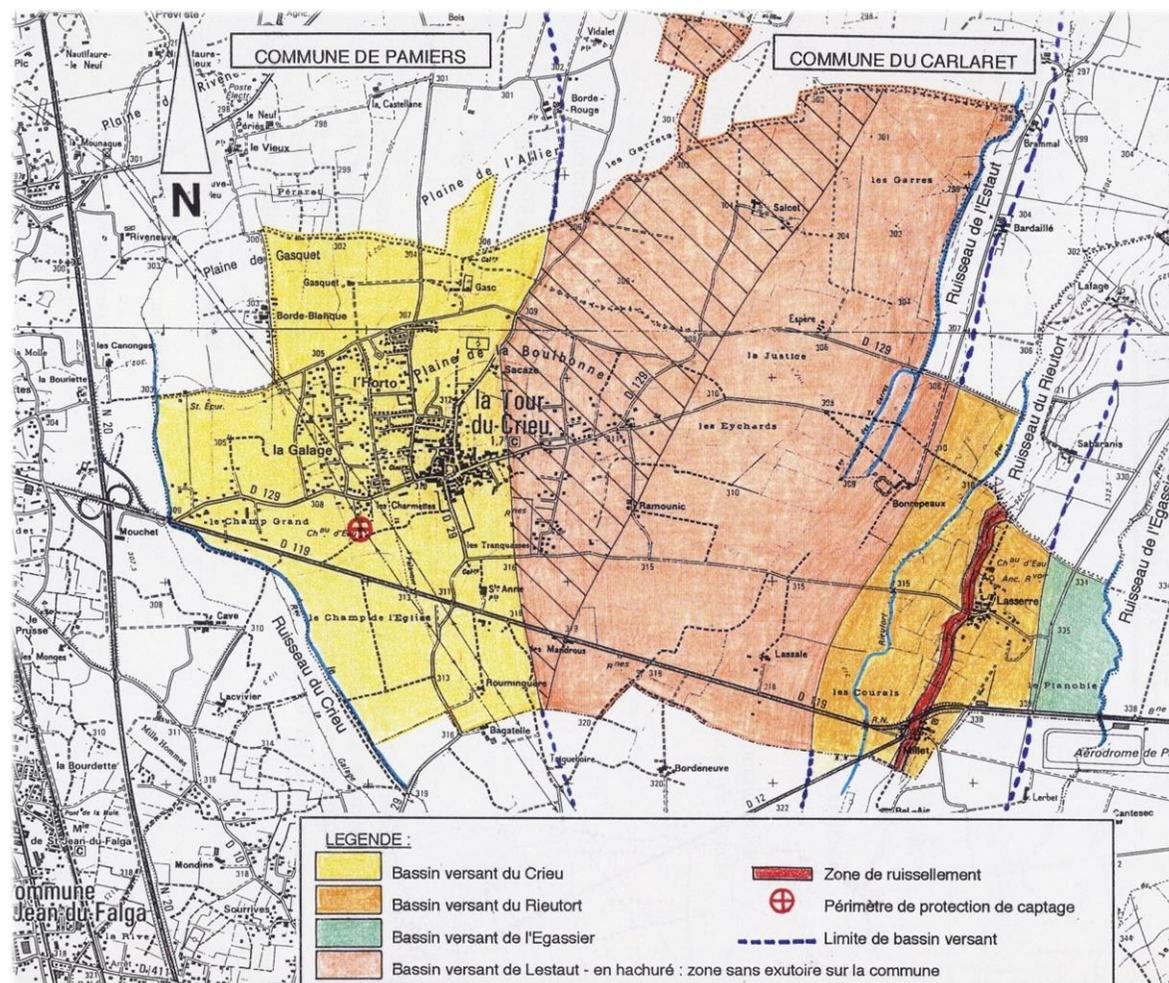
<sup>16</sup> Voir la carte des bassins versants en page suivante

## ► Les bassins versants<sup>17</sup>

La limite entre le bassin versant du Crieu et le bassin versant du Rieutort correspond à la ligne de partage des eaux entre le bassin de l'Ariège et celui de l'Hers.

C'est dans la partie ouest du territoire que le réseau hydrographique est le plus développé avec les nombreux galages qui quadrillent la plaine.

### Les bassins versants de la commune



<sup>17</sup> Source : Opération de remembrement, Etat initial, Bureau d'études SAVINE environnement, 1996.

## ► *Le réseau de fossés*<sup>18</sup>

En complément, la commune dispose d'un important réseau de fossés, les galages, affluents du Crieu ou de L'Estaut aux écoulements intermittents, qui facilitent le drainage de la plaine.

Ce réseau de galages, entretenu par la Municipalité, a été développé et restructuré lors de la réalisation des travaux connexes du remembrement. Ces travaux se poursuivent par exemple avec l'aménagement d'un bassin d'écroulement des crues du fossé des Palanques en amont des quartiers de la Galage et de l'Horto au nord de la RD 119.

Des travaux complémentaires sont envisagés en particulier l'aménagement d'un bassin d'écroulement des crues du Rieutort. **Fait ?**

- *Un réseau de drainage très développé, nécessaire à l'évacuation des eaux de ruissellement de la zone urbaine et d'une partie de la zone agricole.*

## *Le réseau de fossés*



<sup>18</sup> Source : Schéma Directeur d'Assainissement, Plan du réseau hydrographique principal, Acqua-Conseil, 2003.

## 2.2. LES MILIEUX NATURELS

### 2.2.1. Les périmètres d'inventaire

Les périmètres d'inventaires n'induisent pas de régime de protection réglementaire particulière. Ils identifient des territoires présentant un intérêt écologique reconnu, afin que celui-ci soit pris en compte dans les projets pouvant porter atteinte à ces sites.

#### ► Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Deux types de ZNIEFF sont distingués :

- les ZNIEFF de type 1 : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Cet inventaire est aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature.

A noter que certains secteurs inscrits dans la ZNIEFF de type 2 sont compris dans l'espace urbanisés de la commune, en particulier au nord du bourg et sur le hameau de Lasserre.

#### ► La ZNIEFF de type 2 « Basse plaine de l'Ariège et de l'Hers »

Cette ZNIEFF correspond à la basse terrasse constituée par la vaste partie centrale de la plaine et appelée boullonne. Les sols observés sont des boubènes limoneuses, acides, battantes, localement très caillouteuses et mal drainées, reposant sur un horizon imperméable et de potentialité médiocre. Fortement hydromorphes en hiver et très secs en été, ces sols conduisent à un milieu naturel à caractère humide en hiver, et qui se transforme en « steppe » en été.

La ZNIEFF est parcourue par quelques cours d'eau et de nombreux fossés de drainage, appelés galages. Un réseau de haies arborées y persiste de façon assez fragmentaire, les milieux dominants de la zone étant des milieux d'agriculture intensive. La qualité écologique de cette ZNIEFF dépend du niveau de complexité de la structure paysagère, elle-même liée aux contraintes physiques locales (sol, eau, climat) et à la structure des exploitations agricoles (polyculture, élevage).

Du point de vue de la flore, quelques stations de plantes messicoles sont observées, abritant des espèces en régression globale à l'échelle nationale, comme le Bleuets (*Centaurea cyanus*), la Spéculaire miroir-de-Vénus (*Legousia speculum-veneris*), le Souci des champs (*Calendula arvensis*) ou le Bunias fausse roquette (*Bunias rucago*).

La ZNIEFF présente un intérêt majeur pour l'avifaune avec un riche cortège d'espèces liées aux agrosystèmes et présentant des populations importantes, contrairement à d'autres régions de plaine agricole. Ainsi, on y rencontre des oiseaux comme l'Œdicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), le Courlis cendré (*Numenius arquata*), le Cochevis huppé (*Galerida cristata*) et le Pipit rousseline (*Anthus campestris*). Les plans d'eau présents dans la zone constituent des zones de reproduction et d'hivernage pour les oiseaux d'eau et différents canards migrateurs. Certains bosquets hébergent d'importants dortoirs de Milan royal. La présence des galages favorise quant à elle certaines espèces de libellules comme l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), le Caloptéryx hémorrhoidal (*Calopteryx haemorrhoidalis*), la Libellule fauve (*Libellulafulva*). Des amphibiens sont également présents : la Grenouille agile (*Rana dalmatina*), la Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*), le Crapaud calamite (*Bufo calamita*) ou encore le Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*).

#### ► La ZNIEFF de type 1 « Bosquets de Las Garros à La Pradasse et aérodrome de Pamiers-les-Pujols

Cette ZNIEFF est constituée de deux parties distinctes : à l'ouest un secteur de parcelles agricoles de taille moyenne à grande, parfois limitées par des haies, et à l'est un secteur correspondant à l'aérodrome de Pamiers-les-Pujols.

Seul le premier secteur, inclus dans la ZNIEFF de type 2 précédemment décrite, concerne la commune. Il s'agit donc de parcelles agricoles, dont certaines jouxtent des zones de petits bosquets et d'entités boisées. L'intérêt premier de cette ZNIEFF réside dans le fait que ces milieux sont utilisés durant l'hiver pour le

regroupement des populations de Milans royaux et constituent ainsi des dortoirs hivernaux. Les populations du Nord de la France et de l'Europe s'arrêtent en partie en Midi-Pyrénées et viennent s'ajouter aux populations locales majoritairement sédentaires. Une colonie de Hérons cendrés est également implantée sur la ZNIEFF.

L'autre partie de la ZNIEFF, sur le secteur de l'aérodrome, est particulièrement intéressante pour l'avifaune patrimoniale associée aux agrosystèmes et représente un site de nidification privilégié à l'échelle du département.

### ► *Les zones humides*

Deux zones humides recensées par l'Association des Naturalistes de l'Ariège et identifiées comme des cœurs de biodiversité par le SCoT sont recensées sur la commune :

- une mare au sud du lieu-dit Salcet ;
- un bosquet avec présence d'une mare sur le secteur de Las Garros.

Une prairie humide, considérée comme un pôle d'intérêt écologique par le SCoT, est également identifiée sur le terrain militaire, particulièrement favorable au gibier aquatique et au gibier terrestre, avec présence de Bécassines et de limicoles, dont le Courlis cendré et la Grue. Plus au nord, sur le secteur de Las Garros, une deuxième mare est également présente.

A noter que le long du chemin de Lasserre, des terres agricoles cultivées en bordure du Rieutort avaient été identifiées par le SCoT comme une prairie humide. Ne présentant pas à première vue de caractère humide, elles ont fait l'objet d'une expertise naturaliste spécifique par l'ANA (Association des Naturalistes de l'Ariège), qui a conclu que les parcelles n'étaient pas assimilables à une zone humide. Cette erreur de classification sera corrigée sur les documents du SCoT lors d'une prochaine procédure de modification.

Ces zones humides sont particulièrement sensibles au caractère hydromorphe des sols en hiver. La photo ci-dessous, prise au printemps 2017, atteste d'un phénomène extrême d'assèchement à cette saison.



*Mare au sud du lieu-dit Salcet*

## ► *Les espaces du Conservatoire d'espaces Naturels*

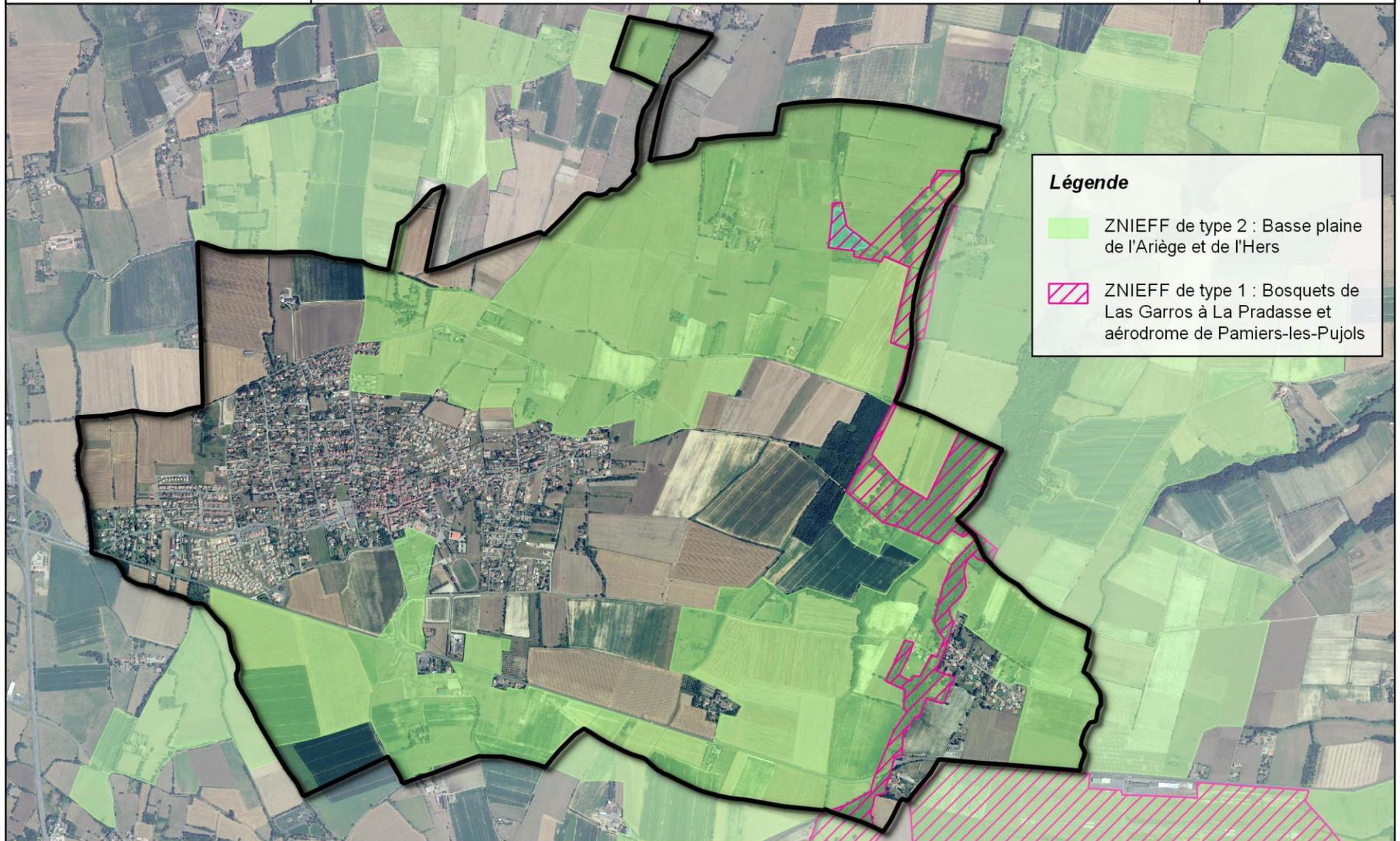
Le terrain militaire de La Tour-du-Crieu est un site qui a été proposé par le Conservatoire d'Espaces Naturels. Il est constitué de prairies de fauche naturelles non traitées, non semées et non retournées, ce qui présente un intérêt majeur pour l'avifaune, notamment pour l'Œdicnème criard, la Caille des blés et l'Alouette des champs.



*Vue sur le terrain militaire*



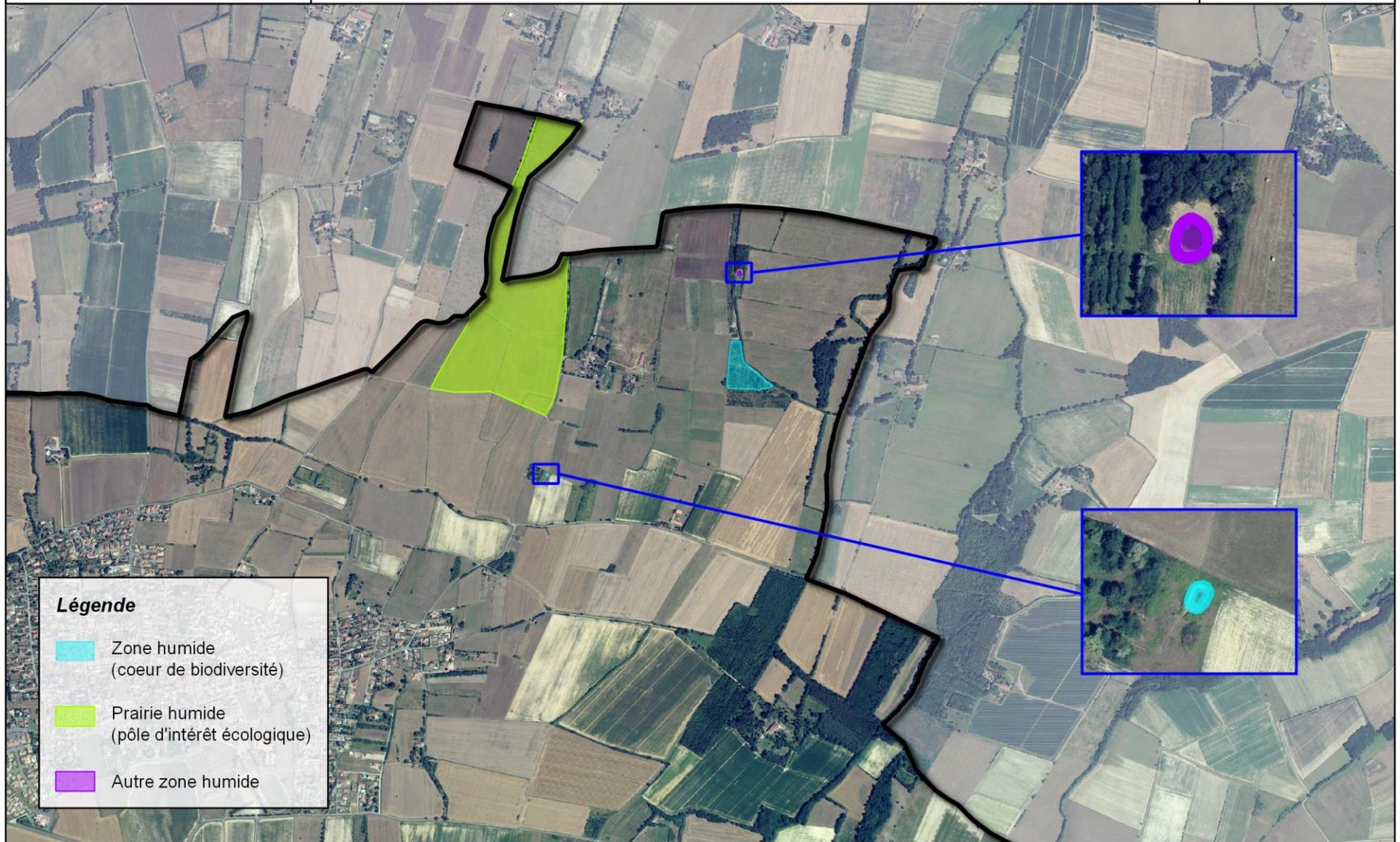
*Exemples d'espèces végétales présentes sur le terrain militaire : trèfle des prés, marguerite commune*



Sources : IGN (BD-Ortho), DREAL Occitanie

0 500 1000 m





**Légende**

-  Zone humide (cœur de biodiversité)
-  Prairie humide (pôle d'intérêt écologique)
-  Autre zone humide

Sources : IGN (BD-Ortho), SCoT de la Vallée de l'Ariège, ANA



## 2.2.2. Les entités écologiques

### ► Les milieux naturels associés au réseau hydrographique

#### Les cours d'eau

Les différents cours d'eau de la commune sont le plus souvent bordés par une ripisylve, bande d'épaisseur variable qui assure la transition entre le cours d'eau et l'espace agricole. La plus remarquable est celle du Crieu, qui constitue un des écotones les plus riches et les plus intéressants, mais celles du ruisseau de l'Egassier et du Rieutort dans sa partie aval ne sont pas négligeables. Outre leur diversité biologique, les ripisylves présentent plusieurs intérêts écologiques :

- la régulation hydraulique (crues et courants) ;
- la régulation hydrique (échange rivière – nappe – atmosphère) ;
- l'épuration des eaux de ruissellement des eaux infiltrées (sédiments, nitrates) ;
- la stabilisation des berges ;
- la structuration paysagère.

Les espèces végétales se répartissent en fonction de leur affinité vis-à-vis de l'eau : l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), accompagné de saules (*Salix sp.*), de peupliers (*Populus sp.*) sur les berges et secteurs les plus humides ; le frêne commun (*Fraxinus excelsior*), l'orme champêtre (*Ulmus minor*) ou le chêne pédonculé (*Quercus robur*) plus en retrait sur la rive.

En ce qui concerne la faune aquatique, les pêches de l'AFB (Agence Française pour la Biodiversité, ex. ONEMA) réalisées sur le Crieu en 2013 (commune de Ventenac, à une douzaine de kilomètres en amont de La Tour-du-Crieu) font état de la présence de cinq espèces de poissons différentes : une importante population de Vairon (*Phoxinus phoxinus*) et, de façon plus modérée, de Goujon (*Gobio gobio*), ainsi que la présence de la Loche franche (*Barbatula barbatula*), du Chevaine (*Squalius cephalus*) et du Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*).

Les abords des cours d'eau sont également propices aux populations d'odonates, d'amphibiens et de reptiles, avec la présence avérée de la Couleuvre verte et jaune (*Bufo bufo spinosus*) et du Crapaud commun épineux (*Hierophis viridiflavus*).



Vue sur la ripisylve du Rieutort



Vue sur la ripisylve du ruisseau de l'Egassier

## Les galages

Les galages forment un réseau secondaire de ruisseaux et fossés, qui longe les routes et les chemins. Ce réseau, initialement mis en place pour drainer la plaine marécageuse, joue encore aujourd'hui un rôle technique prépondérant de régulation naturelle des écoulements pluviaux, ainsi qu'un rôle écologique lié au maintien de corridors biologiques faune/flore.

Très présentes sur une large partie du territoire, les galages appartiennent au patrimoine rural. Elles ont inscrit une trame végétale qui traverse indifféremment les secteurs agricole ou urbanisé. Elles tissent des liens entre ces deux secteurs, favorisant la transition entre les milieux naturels et les zones d'habitat. Les circuits pédestres, VTT et les chemins équestres les utilisent en partie.



Les galages peuvent prendre plusieurs formes : ouvertes, fermées, plantées ou non, humides, sèches, etc. Cette diversité en fait leur richesse et confère une identité particulière au territoire.

*Galage fermée, avec plantations de milieu humide : salicaires et massettes*



*Galage ouverte, humide, avec présence de renoncules sauvages*



*Galage ouverte, avec présence de végétation spontanée arbustive*



*Galage ouverte, enherbée, avec présence de ronces en partie supérieure*



*Galage ouverte, sèche, avec pied de fenouil*

## ► Les milieux cultivés

Les grandes cultures dominent l'occupation du sol de l'espace agricole : céréales, cultures industrielles, terres irriguées de la maïsiculture intensive. Ces milieux offrent de façon générale une biodiversité peu élevée. Toutefois, certains secteurs agricoles permettent une diversité plus importante : ceux offrant une bonne diversité de cultures ou qui maintiennent des cultures anciennes atypiques, notamment des parcelles de vignes au nord-est du centre bourg. De même, les espaces ponctués par des prairies, des espaces herbeux, des bandes herbeuses, des arbres isolés, alignés ou des haies sont plus intéressants d'un point d'un point de vue écologique car ils offrent des milieux plurispécifiques.



*Vue sur la vigne le long du chemin de la Fito au nord-est du bourg*

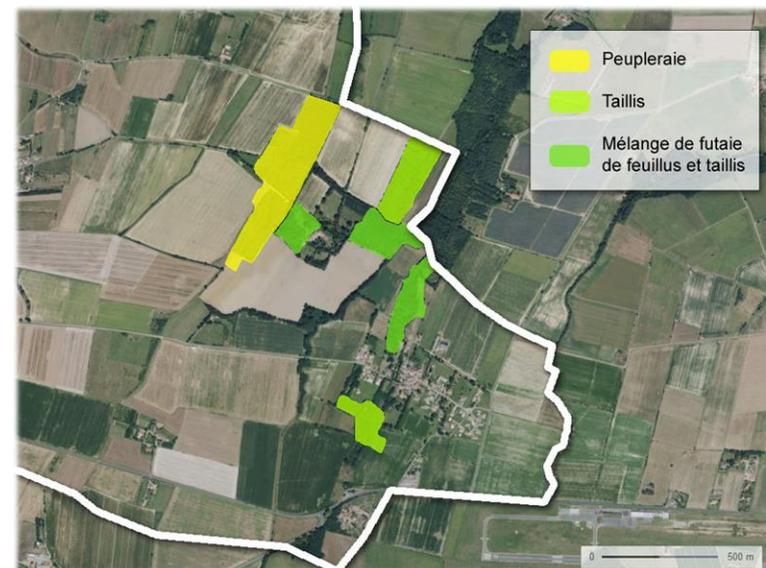


*Prairie sur le secteur de Ramounic*

## ► Les espaces boisés

Les espaces boisés sont peu nombreux sur le territoire et se situent essentiellement dans sa partie est, au nord du hameau de Lasserre. Il s'agit de taillis ou de mélanges de taillis et de futaie de feuillus, appartenant à la série du chêne pédonculé.

Une peupleraie est également présente au niveau du lieu-dit de Bonrepeaux.



*Peupleraie à Bonrepeaux*

## ► Les milieux naturels spontanés liés au relief

Ils correspondent à des friches, broussailles et taillis spontanés implantés sur les parties de relief non accessibles, non cultivables et non constructibles. Ces milieux sont très limités sur la commune et se situent essentiellement en bordure du hameau de Lasserre, le long du rebord de la terrasse.

Leur intérêt pour le maintien du sol, leur impact paysager et leurs fonctions de biotope, justifient qu'ils soient préservés.



*Exemple de milieu naturel spontané au niveau du hameau de Lasserre*



*Exemple de milieu naturel spontané sur le rebord de terrasse le long de la RD119*

## **Le terrain militaire**

Comme indiqué précédemment dans le paragraphe concernant les périmètres d'inventaires, le terrain militaire situé au nord de la commune est particulièrement riche d'un point de vue écologique. Interdit d'accès, il constitue une prairie naturelle de fauche particulièrement intéressante et qui permet l'accueil d'une faune et d'une flore spontanée particulièrement diversifiées.



*Vue sur le terrain militaire depuis le lieu-dit Salcet*

## ► **Les formations végétales isolées**

### **Les haies champêtres**

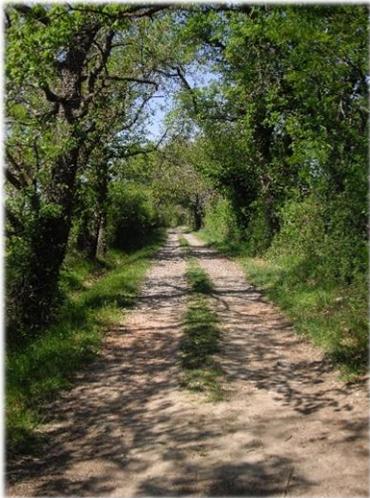
Bien que l'activité agricole soit tournée vers les grandes cultures, plusieurs haies subsistent sur l'ensemble du territoire. Elles sont cependant fragilisées par l'intensification des pratiques culturales, l'agrandissement des parcelles lors d'opérations d'aménagement foncier, mais également l'extension de l'urbanisation. Suite à une période d'abandon et de destruction, les plantations de haies champêtres sont de nouveau encouragées. Des plantations ont notamment eu lieu récemment le long du chemin du Gasc.

Elles jouent en effet un rôle écologique indéniable : ce sont des réservoirs de biodiversité réunissant nombre de conditions de vie favorables à la faune (refuge, nourrissage, nidification...) et leur rôle de corridors propices au déplacement des espèces animales n'est plus à démontrer. Les haies champêtres jouent aussi des rôles fonctionnels : elles contribuent à la qualité du sol (stabilisation, fertilisation...) et participent au cycle de l'eau (filtre et freine les eaux de ruissellement, maintient l'eau sur le territoire...). Elles sont également un atout pour l'agriculture en permettant notamment des gains de productivité.

Le réseau de haies est particulièrement développé le long des routes et chemins, notamment ceux empruntés par les boucles des randonnées. Les espèces végétales constituant ces formations végétales correspondent en général à des essences locales telles que le chêne pubescent, le frêne, l'aubépine, l'érable champêtre...



*Haies champêtres le long du chemin de randonnée GR 78 au nord de la commune*



*Haies champêtres le long du chemin de Salcet et plantations nouvelles le long du chemin de Gasc*

aux vastes terres agricoles et de maintenir des zones propices aux cycles vitaux de l'avifaune.

Ils se situent le plus souvent en bordure de voies ou le long des galages et il s'agit principalement de chênes. Certains sujets sont localisés à proximité du bâti ancien, notamment au niveau du hameau de Lasserre.



*Arbres isolés le long du chemin de la Fito et dans le hameau de Lasserre*



*Arbres isolés au croisement du chemin de Ramounic et du chemin de Lasserre et rue de l'Europe*

## *Les arbres isolés*

Quelques arbres isolés ponctuent le territoire communal constituant des marqueurs identitaires du paysage. Ils permettent de rompre la monotonie liée



Arbres isolés route de Saint Amadou (vers Bonrepeaux) et près de la route de Ludies



Alignement de platanes menant aux propriétés de Sainte-Anne et du Gasc

### Les alignements d'arbres

Plusieurs alignements d'arbres sont présents à La Tour-du-Crieu. Il s'agit d'alignements de platanes le long de chemins menant à des propriétés : Le Gasc, Bonrepeaux et Sainte-Anne. Leur intérêt repose autant sur leur rôle écologique que paysager.



Alignement de platanes menant aux propriétés du Gasc et de Bonrepeaux

### 2.2.3. La trame verte et bleue

#### ► *Notions d'habitat, de corridor et de continuum*

Le territoire présente une certaine variété de paysages qui constitue autant de milieux naturels favorables à la richesse de la biodiversité ; ces différents milieux naturels représentent de véritables habitats pour les espèces. Un habitat se définit comme un élément ou un ensemble d'éléments du paysage qui offre les ressources suffisantes pour permettre à une population d'une espèce de vivre et se reproduire normalement sur ce territoire.

En fonction du type de milieu naturel, deux catégories d'habitats peuvent être distinguées : les habitats terrestres (forêts, landes, prairies, ripisylves des cours d'eau... et les habitats aquatiques (cours d'eau, plans d'eau, zones humides...)

La notion de corridor écologique est également à prendre en compte dans le concept d'habitat. En effet, ceux-ci désignent des zones de passage fonctionnelles, pour des groupes d'espèces inféodées à un même milieu, entre plusieurs espaces naturels. Ils relient différentes populations et favorisent ainsi la migration des espèces, ainsi que la recolonisation des milieux perturbés.

Un corridor écologique est constitué de l'ensemble des corridors biologiques des espèces inféodées à un même milieu ; un corridor biologique correspondant à l'ensemble des habitats nécessaires à la réalisation des cycles vitaux (reproduction, croissance, refuge...) d'une espèce, qui sont reliés fonctionnellement entre eux. L'ensemble des corridors écologiques et des milieux qu'ils connectent constitue un continuum écologique.

## ► *Le cadre réglementaire*

La trame verte et bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle 2 qui a pour objectif « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural » selon l'article L.371-1-1° du Code de l'environnement.

Ainsi ce même article précise que la trame verte comprend les espaces naturels importants et certains espaces protégés, les corridors écologiques ainsi que les surfaces en couverture environnementale permanente situées le long de certains cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares. La trame bleue, quant à elle, comprend quasiment tous les cours d'eau et les zones humides importantes.

## ► *Le schéma régional de cohérence écologique : une vision à grande échelle*

En application de la loi Grenelle 2, la TVB à l'échelle régionale se traduit par l'élaboration d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), qui prend en compte les orientations nationales (article L271-3 du Code de l'environnement). Le SRCE, approuvé le 17 mars 2015, constitue un document qui doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme et dans les divers projets d'aménagement. Il sera prochainement intégré au SRADDET qui se substituera aux différents schémas sectoriels idoines (SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD).

La carte de synthèse suivante est extraite du SRCE approuvé. Elle présente les différents éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ainsi que leurs objectifs de préservation ou de remise en état.

Ainsi le SRADDET identifie :

- **la ZNIEFF des bosquets de Las Garros à La Pradasse** : un réservoir de biodiversité de type boisé de plaine à préserver ; **le terrain militaire** : un réservoir de biodiversité de type ouvert ou semi-ouvert de plaine à préserver ;
- **un corridor ouvert ou semi-ouvert de plaine à préserver** : il relie la ZNIEFF « Le Planturel : du Mas d'Azil à l'Ariège » au sud-ouest à la ZNIEFF « ensemble de coteaux au nord du Pays de Mirepoix » à l'est, en traversant la commune, notamment en limite est du bourg ;

- **le Crieu, le Rieutort, l'Egassier, Lestaut et leurs affluents** : des corridors de type cours d'eau à préserver.

La RD119 constitue un point de conflit ponctuel au niveau du corridor ouvert ou semi-ouvert de plaine et un point de conflit linéaire au niveau du corridor boisé. Les limites Est de l'urbanisation du bourg constituent quant à elles des points de conflits surfaciques au niveau du corridor ouvert ou semi-ouvert de plaine.

## ► *Le SCoT de la vallée de l'Ariège : une approche plus fine*

Le SCoT de la Vallée de l'Ariège a défini les éléments du maillage écologique dans son Document d'Orientations et d'Objectifs. L'échelle est plus fine que celle du SRCE et permet d'identifier les éléments à prendre en compte sur la commune. Ainsi sont mis en évidence :

- **Cœurs de biodiversité – trame verte** : ZNIEFF de type 1 « Bosquets de Las Garros à La Pradasse et aérodrome de Pamiers-les-Pujols ».
- **Cœurs de biodiversité – trame bleue** : zone humide sur le secteur de Las Garros et mare près de Salcet.

Ces milieux n'ont pas vocation à être urbanisés ; ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux.

- **Pôles d'intérêt écologique – trame verte** : ZNIEFF de type 2 « Basse plaine de l'Ariège », terrain militaire proposé par la Conservatoire des Espaces Naturels, secteur de milieux ouverts vers les Eychards et Bonrepeaux.
- **Pôles d'intérêt écologique – trame bleue** : cours d'eau, zones inondables d'aléa fort, prairie humide sur le secteur du terrain militaire.

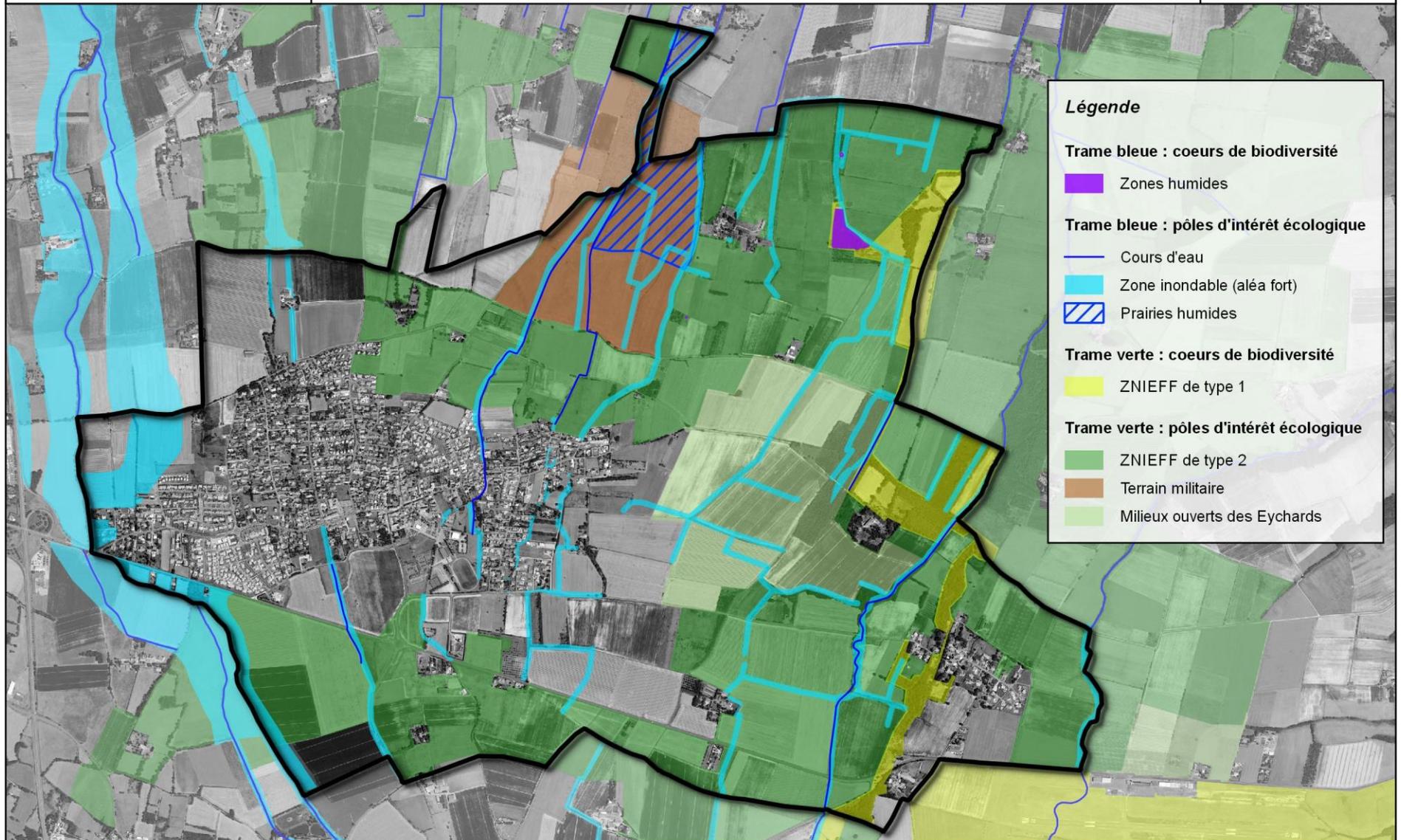
Leur fonctionnement écologique, la biodiversité et la circulation des espèces doivent y être maintenus. Une attention particulière doit être accordée aux franges des espaces qui sont souvent en contact avec les zones d'activités anthropiques.

## ► *la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal*

La trame verte et bleue à l'échelle communale se compose des éléments identifiés par le SCoT de la Vallée de l'Ariège, auxquels s'ajoutent les éléments suivants, identifiés de façon plus précise :

- **Trame bleue** : les principaux cours d'eau de la commune, auxquels s'ajoute le réseau de galages particulièrement développé sur la commune, ainsi que deux mares ;
- **Trame verte** : les différentes masses boisées, en particulier sur le secteur de Lasserre, le réseau de haies champêtres, les alignements d'arbres, les arbres isolés et les ripisylves associées aux cours d'eau.

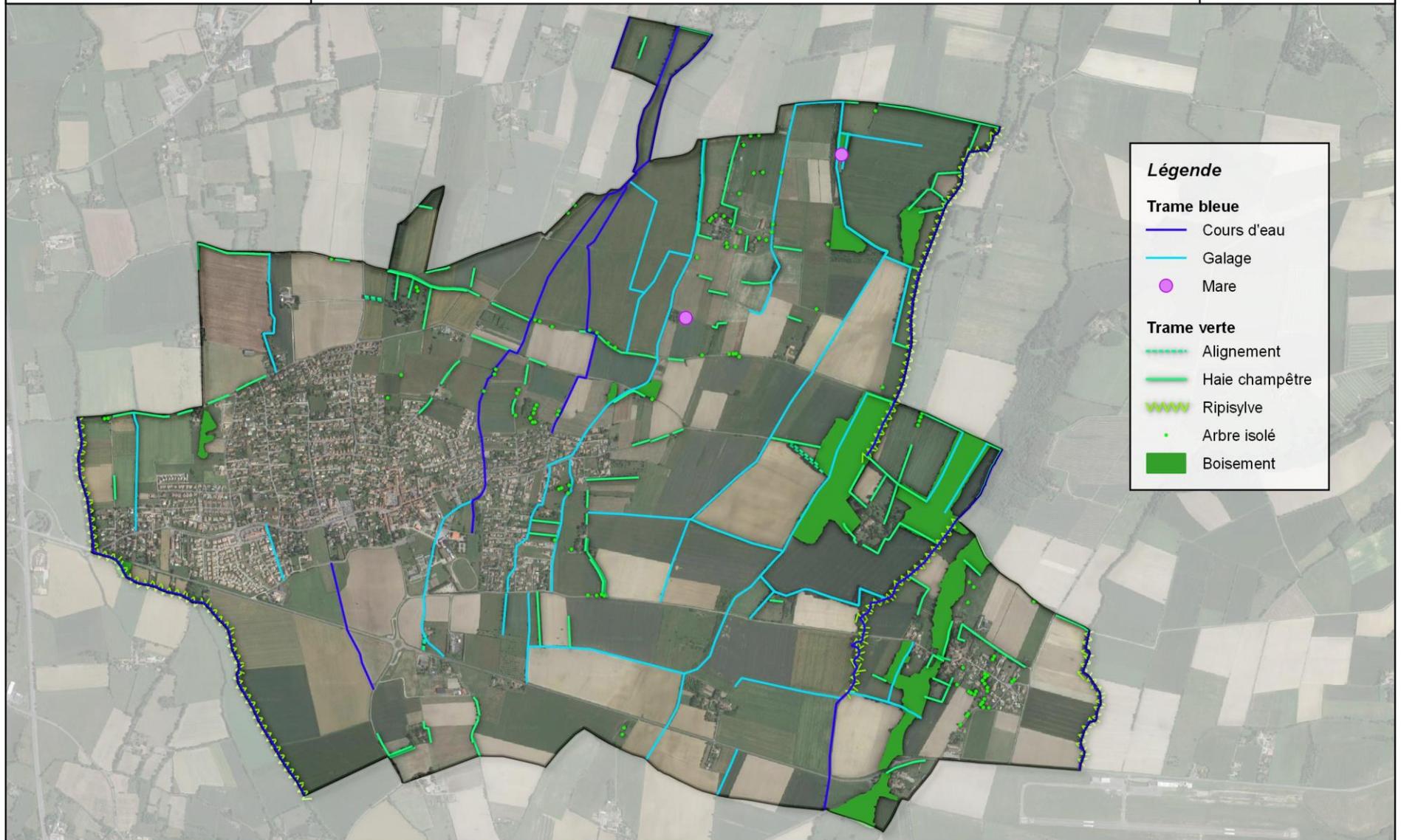




Sources : IGN (BD-Ortho), SCoT de la Vallée de l'Ariège

0 500 1000 m





Sources : Google Maps, IGN (BD-Topo)

0 500 1000 m



## 2.3. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

### 2.3.1. La gestion des milieux aquatiques

#### ► Les masses d'eau

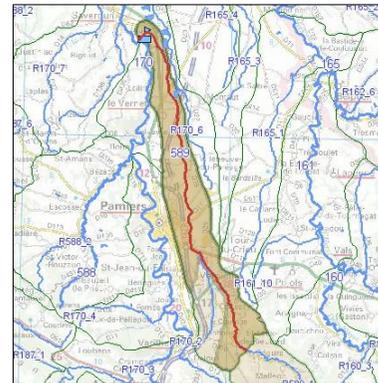
La notion de masse d'eau est relative à la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 qui a rendu nécessaire la construction d'un référentiel commun pour l'évaluation de la qualité des eaux des divers Etats membres. En effet, l'objectif général de cette directive est d'atteindre d'ici à 2015 le bon état des différents milieux aquatiques sur tout le territoire européen. Ainsi, le référentiel DCE regroupe huit thèmes que sont : les autorités compétentes ; les districts de bassin ou districts hydrographiques ; les masses d'eau rivières ; les masses d'eau plans d'eau ; les masses d'eau de transition ; les masses d'eau côtières ; les masses d'eau souterraines et les sous bassins DCE.

**Une masse d'eau rivière** correspond à une partie distincte et significative des eaux de surface telles qu'une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal. Elle est le support de la Directive Cadre sur l'Eau ; c'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du bon état, les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver.

**Une masse d'eau souterraine** correspond quant à elle à un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères.

Trois masses d'eau rivières sont présentes sur la commune :

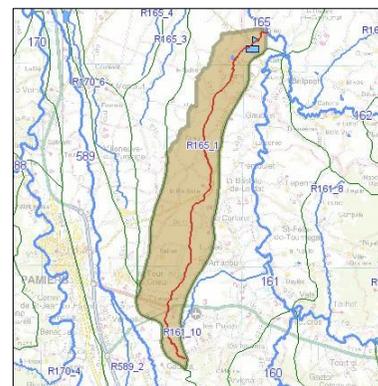
- Le Crieu du lieu-dit La Grapide au confluent de l'Ariège ;
- Le ruisseau de l'Egassier ;
- L'Estaut.



Le Crieu du lieu-dit La Grapide au confluent de l'Ariège



Ruisseau de l'Egassier



L'Estaut

## Caractéristiques des masses d'eau rivière

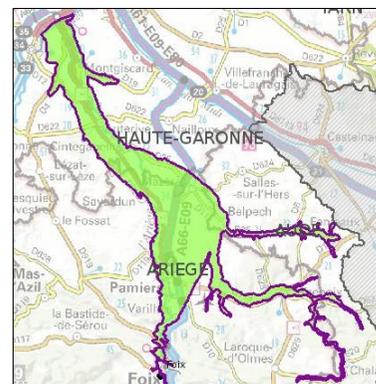
	Le Crieu du lieu-dit La Grapide au confluent de l'Ariège (FRFR589)	Ruisseau de l'Egassier (FRFR161_10)	L'Estaut (FRFR165_1)
<b>Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2016-2021)</b>			
Objectif état écologique	Objectif moins strict	Bon état 2015	Bon état 2027
Objectif état chimique	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2015
<b>Etat de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013)</b>			
Etat écologique	Moyen	Bon	Moyen
Etat chimique	Non classé	Bon	Bon
<b>Pressions de la masse d'eau (état des lieux 2013)</b>			
<i>Pression ponctuelle</i>			
Pression des rejets de stations d'épurations domestiques	Significative	Non significative	Significative
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage	Significative	Non significative	Non significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants)	Pas de pression	Pas de pression	Significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX)	Inconnue	Inconnue	Non significative
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries	Non significative	Pas de pression	Non significative
Pression liée aux sites industriels abandonnés	Inconnue	Non significative	Inconnue
<i>Pression diffuse</i>			
Pression de l'azote diffus d'origine agricole	Non significative	Non significative	Significative
Pression par les pesticides	Significative	Non significative	Significative
<i>Prélèvements d'eau</i>			
Pression de prélèvement AEP	Pas de pression	Pas de pression	Pas de pression
Pression de prélèvements industriels	Non significative	Pas de pression	Pas de pression
Pression de prélèvement irrigation	Significative	Pas de pression	Pas de pression
<i>Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements</i>			
Altération de la continuité	Minime	Minime	Minime
Altération de l'hydrologie	Minime	Minime	Minime
Altération de la morphologie	Minime	Minime	Modérée

Source : Agence de l'eau Adour-Garonne

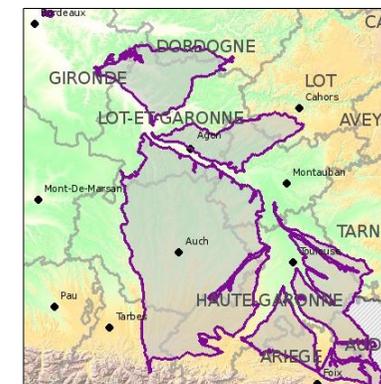
Le Crieu présente un objectif d'état écologique « moins strict », compte-tenu qu'il est impacté par 4 stations d'épuration domestiques dont une station avec des industries raccordées. Les seules solutions techniques pertinentes présentent des problèmes de fiabilité / faisabilité et ressortent avec un coût qui dépasse largement les bénéfices environnementaux potentiels. La masse d'est est ainsi classée en coût disproportionné,

Quatre masses d'eau souterraines sont présentes sur le territoire :

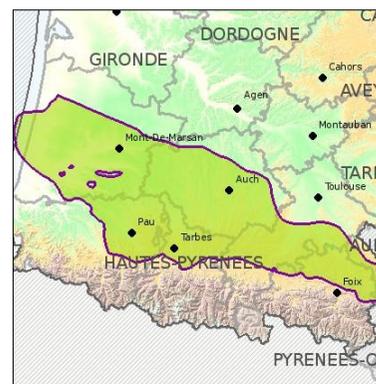
- Alluvions de l'Ariège et affluents ;
- Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont ;
- Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain ;
- Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud Adour Garonne.



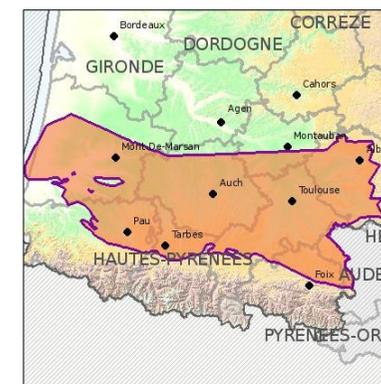
*Alluvions de l'Ariège et affluents*



*Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont*



*Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain*



*Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud Adour Garonne*

Caractéristiques des masses d'eau souterraines

	Alluvions de l'Ariège et affluents (FRFG019)	Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont (FRFG043)	Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain (FRFG081)	Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG (FRFG082)
<b>Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2016-2021)</b>				
Objectif état quantitatif	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2027
Objectif état chimique	Bon état 2027	Bon état 2027	Bon état 2015	Bon état 2015
<b>Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2007-2010)</b>				
Etat quantitatif	Bon	Bon	Bon	Mauvais
Etat chimique	Mauvais	Mauvais	Bon	Bon
<b>Pression de la masse d'eau (état des lieux 2013)</b>				
<i>Pression diffuse</i>				
Nitrates d'origine agricole	Significative	Inconnue	Inconnue	Inconnue
<i>Prélèvement d'eau</i>				
Pression prélèvements	Significative	Non significative	Pas de pression	Non significative

Source : Agence de l'eau Adour-Garonne

## ► La gestion intégrée

La gestion intégrée se définit comme une unité fonctionnelle recouvrant tous les domaines intéressant les milieux aquatiques et leur fonctionnement, la qualité et la quantité des ressources, leur protection et leur répartition équitable entre usagers.

D'un point de vue réglementaire, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise, dans ses principes et par les outils qu'elle crée SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), à promouvoir une gestion intégrée des eaux et des milieux aquatiques. La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 et la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 confirment ces principes.

La condition nécessaire à la réussite de tout outil de gestion intégrée est la pertinence du périmètre de l'unité géographique qui doit être un bassin ou partie de bassin versant répondant à une logique hydrographique ou bien un système aquifère cohérent. C'est le cas avec les SAGE, les contrats de rivière, les plans de gestion des étiages ou le plan Garonne.

En application de la DCE, la gestion intégrée se poursuit et l'analyse s'affine au niveau des masses d'eau qui composent les unités cohérentes.

Différents périmètres de gestion intégrée s'appliquent sur la commune :

- **SDAGE « Adour-Garonne »**, adopté pour la période 2016-2021 : il fixe pour le bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau ;
- **Plan de Gestion des Etiages « Garonne-Ariège »**, mis en œuvre : il vise à reconstituer les Débits Objectifs d'Etiages du SDAGE en rééquilibrant l'expression des usages et le bon fonctionnement du milieu aquatique. Son plan d'actions définit quatre priorités : respecter les débits d'étiage fixés par le SDAGE ; économiser ; mobiliser la ressource existante ; puis, si nécessaire, créer de nouvelles ressources ;
- **Contrat de Rivière « Hers-Touyre »**, signé le 21 mai 1990 et achevé depuis 1998. Ses quatre objectifs principaux étaient de : améliorer la qualité des eaux superficielle en traitant notamment les rejets du bassin textile de Lavelanet sur le Touyre ; gérer et renforcer la ressource en eau ; aménager les berges et le lit de l'Hers Vif et de ses principaux affluents

afin de faciliter l'écoulement des eaux ; promouvoir les équipements paysagers et touristiques liés à la présence de la rivière.

## 2.3.2. sensibilité de la ressource en eau

### ► Les zonages réglementaires

Ils sont instaurés par des textes réglementaires pris par l'état. Ils peuvent concerner un territoire national, régional, départemental ou bien un bassin hydrographique, ou encore des cours d'eau, voir des tronçons de cours d'eau.

La commune est ainsi concernée par les classements suivants :

- **Zone vulnérable** : il s'agit d'une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.
- **Zone de répartition des eaux (ZRE)** : il s'agit d'une zone comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

### ► Les prélèvements

La commune ne dispose pas de captage d'eau potable. Elle est alimentée par un captage situé à Saint-Jean-du-Falga. L'eau est acheminée vers une station de traitement située sur la commune de La Tour-du-Crieu, installation à partir de laquelle l'eau est distribuée sur un large territoire (jusqu'à Mirepoix, Saverdun...).

### ► La qualité des eaux

Aucune station de mesures de la qualité des cours d'eau n'est présente sur la commune.

Deux stations de mesure de la qualité du Crieu sont recensées sur le cours d'eau : une en amont de La Tour-du-Crieu, à Ventenac, qui présente des valeurs physico-chimiques plutôt bonnes, excepté en ce qui concerne l'oxygène et une en aval, à

Saverdun, avec des valeurs physico-chimiques meilleures. Une station de mesure de la qualité de l'Estaut est présente à Belpech, en aval de La Tour-du-Crieu, avec des valeurs physico-chimiques plutôt bonnes, excepté en ce qui concerne les nitrates.

## 2.4. LES RISQUES MAJEURS

### 2.4.1. Les risques naturels

#### ► *Le Plan de Prévention des Risques*

La commune est concernée par l'application d'un Plan de Prévention des Risques naturels « Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau – Mouvement de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 02 juin 2005, qui met en évidence l'exposition du territoire aux risques naturels prévisibles.

Valant Servitudes d'Utilité Publique, et en tant que tel s'opposant à tout mode d'occupation et d'utilisation du sol, le PPRn est géré par la Direction Départementale des Territoires de l'Ariège.

La prise en compte des risques se traduit par la détermination d'un plan de zonage (voir carte page suivante) et d'un règlement qui distinguent des :

- zones rouges où, sont notamment interdites les constructions nouvelles à vocation d'habitat (Risque fort et moyen) ;
- zones bleues aux prescriptions moins contraignantes (Risque faible) ;
- zones blanches qui ne sont pas directement exposées aux risques.

#### ► *Le risque d'inondation*

Il est principalement lié aux débordements du Crieu mais aussi des autres cours d'eau et de nombreux fossés (fossé des Palanques en particulier). Ce risque d'inondation concerne une large partie Est de la zone urbanisée.

### *Le Crieu*

« A partir de Verniolle, le bassin versant du Crieu dispose d'un relief très peu marqué et ainsi le Crieu est sensible à toutes les précipitations et chaque type d'évènement est susceptible de générer une forte crue, pourvu que les apports hydriques soient importants »<sup>19</sup>.

### *Les autres ruisseaux*

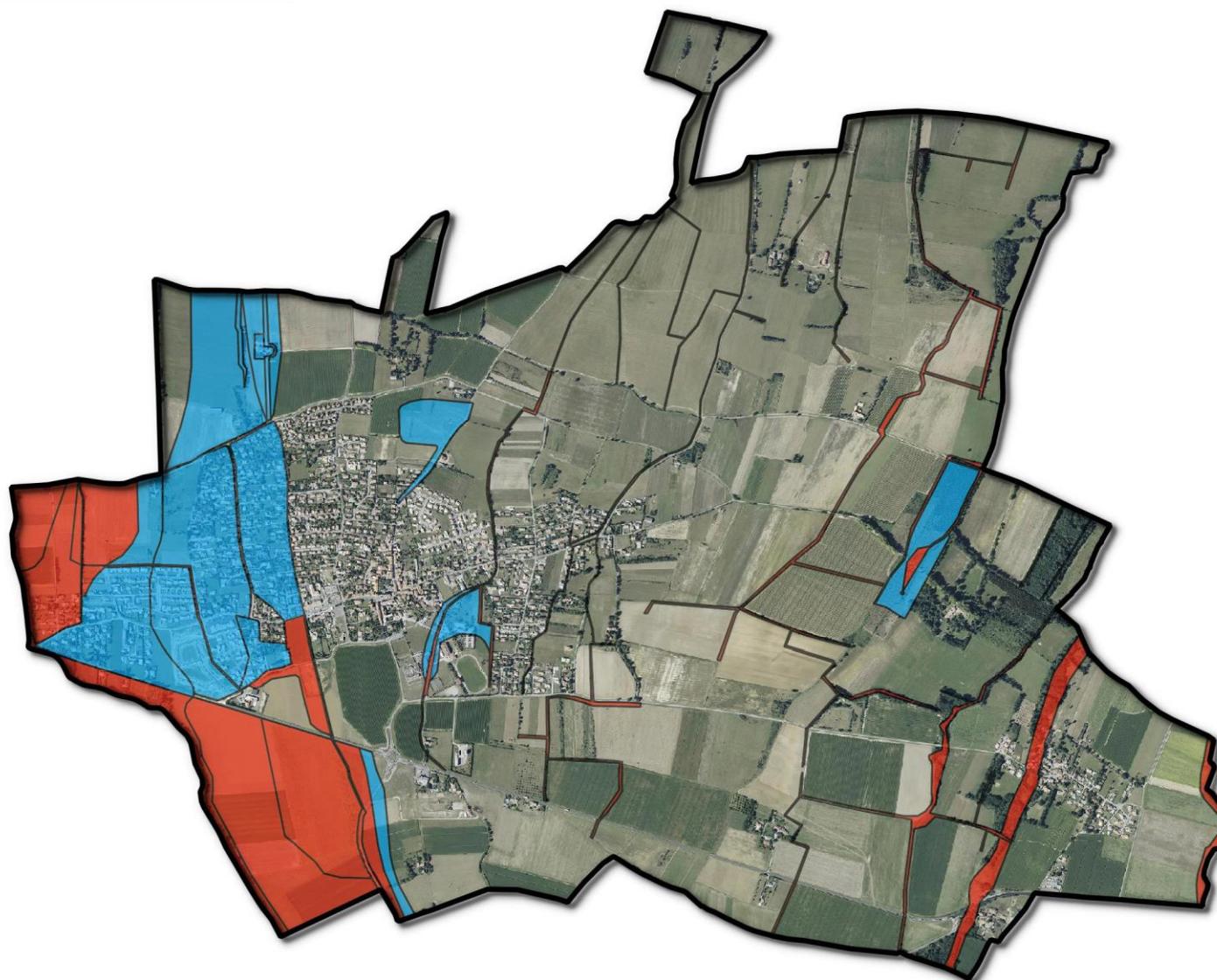
« ...leurs petits bassins versants limitent les fortes crues aux pluies intenses qui se produisent lors d'épisodes orageux, le plus souvent à la fin du printemps ou durant l'automne. Pour le ruisseau du Rieutort et celui de Garrès, il faut prendre en compte un renforcement des inondations pluviales par des déversements d'eau de la nappe phréatique ».

### *Les fossés*

Le Fossé des Palanques est celui qui pose le plus de problème. Son bassin versant couvre quelques dizaines d'hectares correspondant aux secteurs de Bagatelle, Rouminguère et des Trauquasses. Ce fossé, qui traverse le secteur des Charmettes et de l'Horto avant de rejoindre la plaine de Gasquet, ne possède ni capacité, ni exutoire permettant d'évacuer correctement les eaux lors des fortes pluies.

Pour les autres fossés, les débordements, circonscrits à un espace réduit, se caractérisent par des hauteurs d'eau et des vitesses de débit parfois significatives : ce qui conduit le plus souvent à un classement en zone à risque fort.

<sup>19</sup> Les textes entre guillemet constituent des extraits du PPR.



## Légende

-  Zone blanche
-  Zone bleue
-  Zone rouge

Sources : Préfecture de l'Ariège (PPRI), IGN (BD-Ortho)

0 500 1000 m



## ► *Le risque de mouvements de terrain*

Deux risques sont répertoriés :

- les glissements de terrains : très localisés, ils concernent le talus du rebord de la moyenne terrasse de l'Ariège (lieu-dit Lasserre) et n'affectent directement aucune construction.
- les retraits gonflement du sol : « Il s'agit d'un risque d'ordre géotechnique, lié à la nature des sols qui concerne toute l'étendue du territoire communal et dont il doit être tenu compte en particulier dans la réalisation des projets de constructions ».

## ► *Le risque sismique*

La commune se situe en zone de sismicité faible (indice 2). Ce zonage sismique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, fait référence à l'arrête du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « normale », qui renforce davantage la prévention du risque sismique.

Des mesures préventives spécifiques doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV, c'est-à-dire dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité et les besoins vitaux de la population (santé, sécurité civile police, communications, production d'eau potable...) afin de garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

### 2.4.2. Les risques technologiques

#### ► *Le risque de transport de matières dangereuses*

La RD 119 est le principal vecteur de risque.

---

<sup>20</sup> Eutrophisation : modification et dégradation d'un milieu aquatique, liées en général à un apport excessif de substances nutritives (azote et phosphore principalement, provenant notamment des produits phytosanitaires), qui augmentent la production d'algues et d'espèces aquatiques.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident qui se produit lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne ou d'eau, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement et peut se manifester par des explosions, incendies ou bien la dispersion dans l'air, l'eau et le sol de produits dangereux.

#### ► *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*

Aucune ICPE soumis à autorisation ou enregistrement n'est recensée sur la commune.

## 2.5. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

### 2.5.1. Pollution des milieux aquatiques

La commune est concernée par le classement en zone vulnérable. Ce classement est principalement lié aux rejets d'azote et de composés azotés dans le milieu aquatique, dont la conséquence est l'eutrophisation<sup>20</sup> et donc une diminution de la qualité de celui-ci. Cet apport d'azote est principalement lié à l'utilisation des fertilisants et de pesticides dans l'agriculture. Pour limiter les intrants, le PLU veillera à la préservation, voire au confortement des ripisylves, qui jouent un rôle important de filtrage et sont nécessaires à l'équilibre écologique des cours d'eau.

### 2.5.2. Pollution atmosphérique

Avec peu d'activités industrielles ou artisanales à proximité, la commune est avant tout exposée aux émissions produites sur la commune voisine de Pamiers. Le facteur principal de la pollution atmosphérique est lié aux émissions de gaz produits par la circulation routière, notamment sur la RN20, et portés par les vents dominants.

Localement, les efforts qui pourront être faits sur la commune pour limiter les déplacements motorisés, en développant par exemple le réseau de liaisons douces ou en encourageant le co-voiturage, participeront à une réduction des émissions auxquelles sont soumis les habitants.

### 2.5.3. Nuisances sonores

#### ► *Les activités*

Les activités économiques ainsi que les activités sportives ou de loisirs sont susceptibles de générer des nuisances parfois importantes vis-à-vis des logements qui sont situés à proximité.

Deux cas de figures peuvent être distingués : les activités de sports ou de loisirs et les activités qui ne relèvent pas du régime des ICPE.

#### *Les activités sportives ou de loisirs*

Les **activités sportives ou de loisirs** sont pour la plupart relativement peu bruyantes, à l'exception des lieux diffusant de la musique et des sports motorisés, qui font l'objet d'un traitement spécifique.

Peuvent être notamment concernés les activités relevant des cas suivants :

- les manifestations culturelles et de loisirs, cinémas, théâtres, expositions, foires ;
- les salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse ;
- les compétitions sportives, pédestres, à vélo, ....

Sur la commune, les activités sportives sont localisées au niveau du complexe sportif. Bien qu'il soit contigu d'un secteur d'habitat, les principales zones urbanisées de la commune sont majoritairement situées à l'écart.

Afin de limiter ce type de nuisances, la commune a pour projet l'installation de nouveaux équipements sportifs, un stade notamment, ainsi qu'une salle polyvalente le long du chemin de Lasserre, à l'écart des zones d'habitat.

#### *Les activités qui ne relèvent pas du régime des installations classées*

Sont plus particulièrement concernées, les **activités artisanales, commerciales et industrielles non classées**.

Les cas les plus fréquents sont liés aux livraisons, à la ventilation et à la climatisation, aux extracteurs d'air, les garages et ateliers, aux avertisseurs sonores des commerçants ambulants, aux alarmes des magasins, aux groupes compresseurs des camions frigorifiques. Dans un principe d'antériorité, une activité préexistante à l'installation d'un nouveau riverain ou à la réalisation d'une nouvelle construction, et qui respecte les dispositions réglementaires en vigueur, ne pourra donner lieu à une plainte légitime, aussi longtemps qu'elle fonctionnera sans abus. A noter que le PLU doit prendre en compte les nuisances qui peuvent compromettre l'urbanisation. Il peut notamment déterminer des mesures permettant d'assurer la réduction des nuisances sonores.

Une réflexion est en cours pour l'implantation d'une usine de méthanisation sur la commune de Ludiès.

#### ► *Les infrastructures de transports*

La RN 20, qui longe la commune en limite ouest, est concernée par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

## 2.6. LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

La lutte contre le changement climatique est l'un des enjeux majeurs de nos sociétés. Le Schéma Régional Climat Air Energie de Midi-Pyrénées (SRCAE) a été adopté en juin 2012. Ce document précise que « *l'objectif général est que chacun pense à se projeter dans l'avenir et que, pour chaque projet, réflexion de nouvelle organisation, de doctrine, la question de sa durabilité dans le cadre du climat de demain soit posée* ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion d'engager une réflexion et d'adopter des actions de prévention et d'adaptation face au changement climatique :

- contribuer à limiter l'ampleur du phénomène en réduisant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effets de serre ;
- réduire la vulnérabilité du territoire en l'adaptant à l'évolution, aujourd'hui considérée comme inévitable, du climat.

## 2.6.1. La réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre

Le secteur résidentiel est considéré comme le secteur qui consomme le plus d'énergie<sup>21</sup>. Les transports, qui intègrent le poids important des déplacements domicile-travail, représentent une part considérable des émissions de gaz à effet de serre<sup>22</sup> ainsi que les principaux secteurs d'activités (notamment l'agriculture<sup>23</sup>).

Le territoire est très fortement dépendant des énergies fossiles. Cette dépendance pose d'autant plus question que la raréfaction de ce type d'énergies entraînera une augmentation inéluctable du prix de ces ressources. La réduction de la consommation énergétique du secteur résidentiel et du secteur des transports, et dès lors, la réduction des gaz à effet de serre, apparaissent comme des enjeux primordiaux de la lutte contre le réchauffement climatique.

Dans le cadre du PLU, une attention particulière peut être portée sur le parc antérieur à 1975, période de la mise en place de la première réglementation thermique. Ce parc représente environ un quart de l'ensemble des logements recensés sur la commune. La réhabilitation du parc ancien constitue ainsi une source importante d'économies d'énergie.

Plusieurs autres pistes peuvent être explorées, par exemple :

- Concernant la mobilité et les déplacements,
  - la préservation et l'extension du réseau de liaisons douces entre les principaux secteurs d'habitat,
  - le développement de l'urbanisation à proximité de lignes de transport en commun.
- Concernant l'urbanisation,
  - la conception de nouveaux quartiers favorisant d'autres formes d'habitat intégrant une approche bioclimatique et favorisant une gestion plus économe des sols,

- le recentrage de l'urbanisation sur quelques secteurs,
  - la valorisation du patrimoine bâti,
  - l'aménagement d'espaces publics adaptés à la vie en extérieur.
- Concernant les constructions,
- le recours aux matériaux bioclimatiques ou de production d'énergies renouvelables.

## 2.6.2. L'adaptation du territoire

Comme le précise le SRCAE, « les travaux menés sur l'adaptation au changement climatique ont montré que de nombreux secteurs (en particulier l'agriculture, la filière forestière, le tourisme et l'énergie) et territoires sont climato-dépendants ou impactés ».

Plusieurs pistes peuvent là encore être explorées :

- La préservation des espaces forestiers et agricoles qui peuvent être qualifiés de fragiles car très exposés aux aléas climatiques. Inversement, ces espaces jouent un rôle important dans le stockage du carbone, permettant ainsi de compenser une partie des émissions de gaz à effet de serre : bois, alignements, haies, prairies,....
- La diversification des activités agricoles,
- La préservation des espaces naturels avec l'idée de maintenir et conforter la biodiversité du territoire,
- La préservation des zones à risques

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de participer à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, de favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique et de préserver la qualité de l'air. Différents leviers d'actions peuvent être mobilisés :

- La réduction du rythme d'artificialisation des sols,
- La limitation des déplacements et le recours aux transports collectifs et

<sup>21</sup> Chauffage, eau chaude sanitaire, cuisson, électricité.

<sup>22</sup> A titre d'exemple, Les véhicules légers émettent 75% des émissions régionale de CO<sub>2</sub> issus des transports routiers.

<sup>23</sup> En 2000, l'Agriculture est à l'origine de 85% des émissions de N<sub>2</sub>O et de méthane de Midi-Pyrénées, deux des quatre principaux gaz à effets de serre.

aux modes de déplacement doux,

- La promotion de nouvelles formes d'urbanisation,
- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement de la production d'énergies renouvelables,
- La préservation des espaces agricoles et naturels...

## CHAPITRE 3. LE CADRE DE VIE

## 3.1. LE PAYSAGE

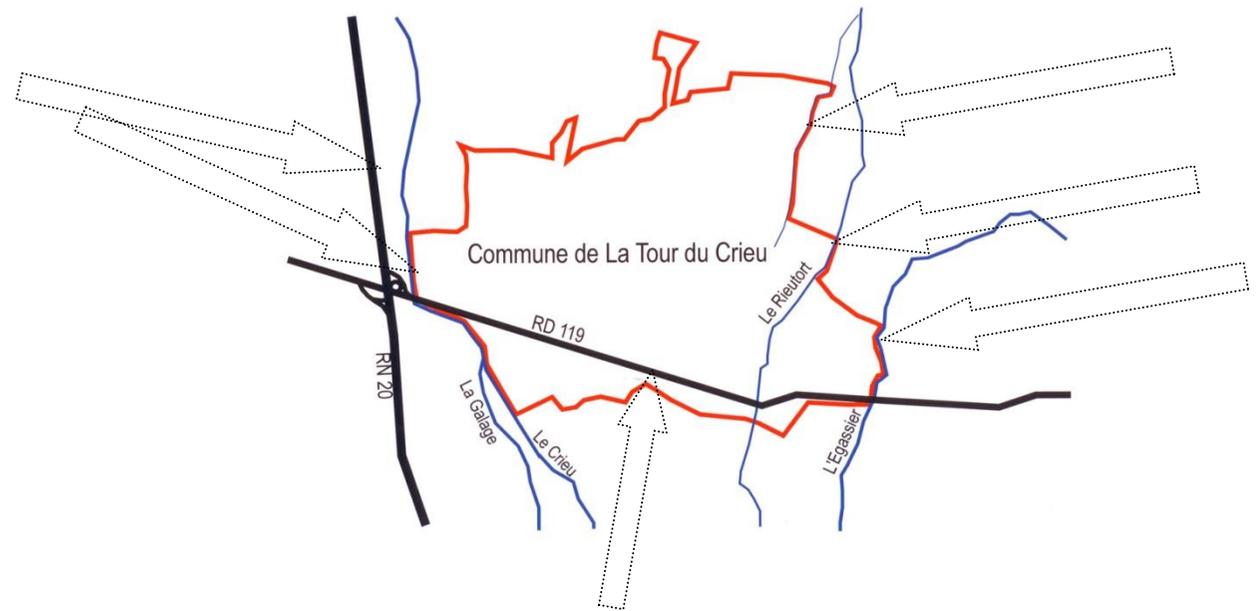
### 3.1.1. Contexte général

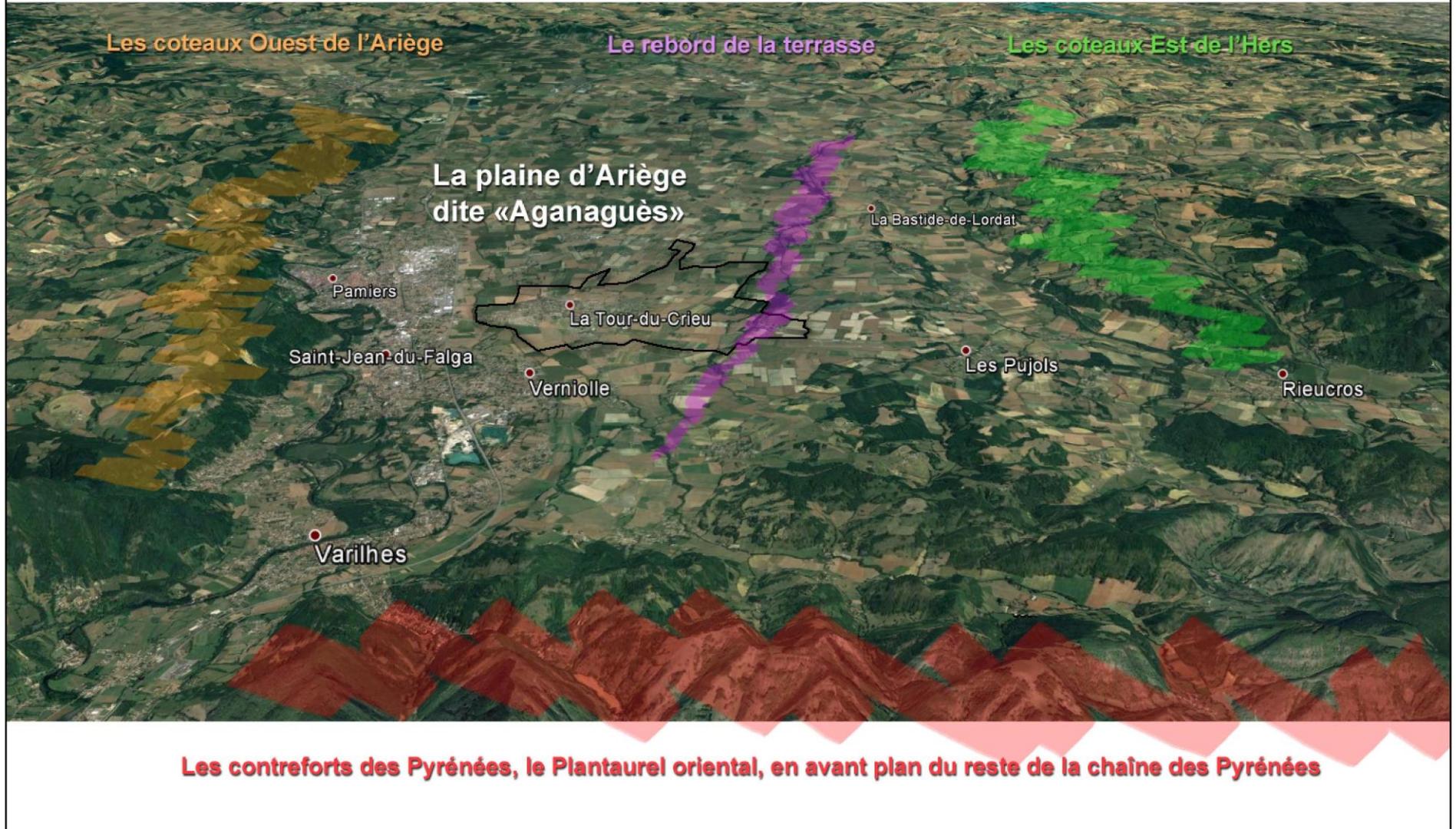
La Tour-du-Crieu occupe la basse plaine de l'Ariège, au pied des premiers contreforts des Pyrénées, le Plantaurel oriental, à une altitude moyenne de 300 mètres.

Le paysage est celui d'une plaine agricole ouverte, aux visions élargies et lointaines, cadrée par les éléments forts du relief qui forment un écrin naturel aux limites plus ou moins proches (coteaux de l'Ariège ou de l'Hers), ou lointaines (la chaîne des Pyrénées, qui constitue l'horizon sud du territoire)

Aux abords du village, les vues sont larges, et mettent en relief les éléments singuliers qui émergent au-dessus de la plaine, comme le hameau de Lasserre, les bâtiments agricoles, les silos, ou la végétation isolée, ponctuelle ou en alignement le long des ruisseaux.

Les principaux cours d'eau constituent en partie les limites naturelles du territoire à l'est et à l'ouest (la Galage, le Crieu, le Rieutort et l'Egassier) que viennent renforcer les axes routiers de la RN 20 à l'ouest et de la RD 119 au sud.





Sources : Google Maps



### 3.1.2. Enjeux et sensibilités du territoire

« Un paysage de vallée est comme une page blanche sur laquelle on écrit ; chaque intervention et chaque trait seront largement perçus depuis le reste du territoire ».



*Vue vers la plaine par un effet panoramique depuis un point haut du territoire - vue sur la RD119 à gauche*



*Les moindres éléments verticaux émergent de la plaine et ponctuent le paysage*



*Vue au sud du bourg - Les contreforts des Pyrénées dessinent l'horizon : un relief omniprésent sur plus de 180°*

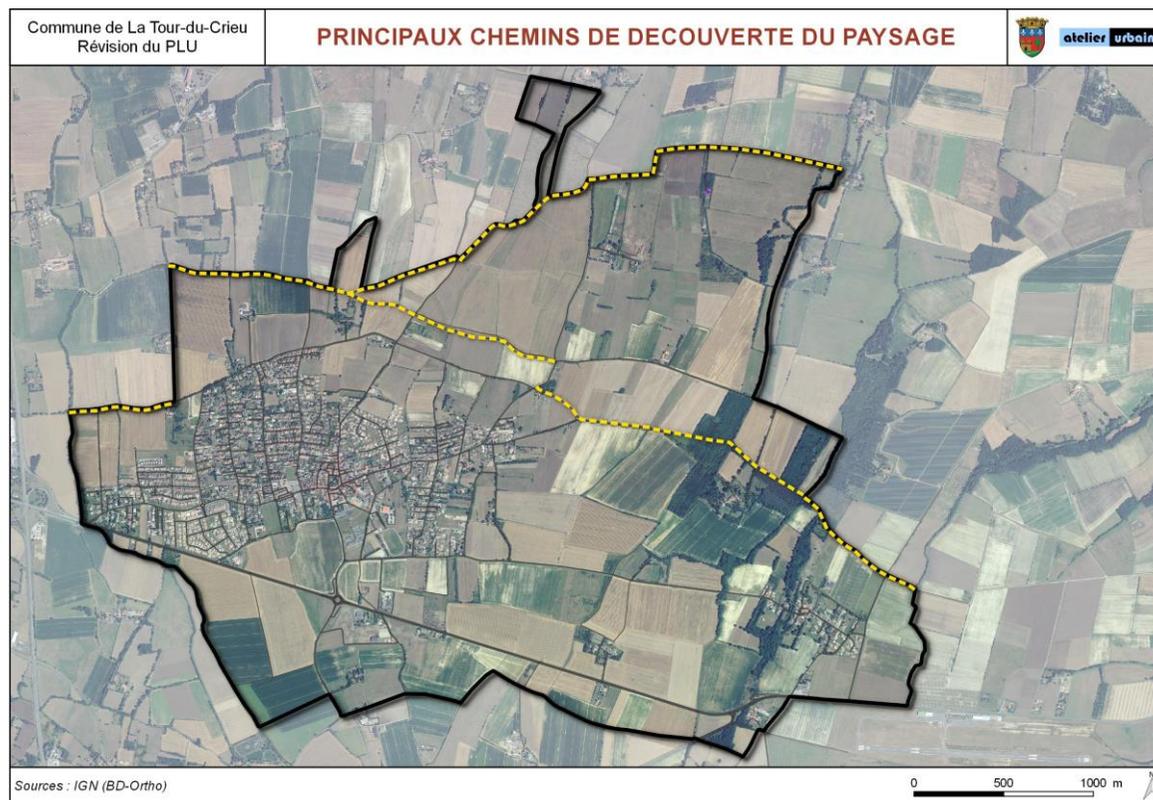
► *Les circuits de découverte  
du paysage*



De nombreux circuits de VTT, de promenades piétonnes et de chemins équestres traversent la commune et permettent de découvrir le paysage de la vallée de l'Ariège.



La plupart de ces circuits longent et traversent les cours d'eau, les ruisseaux, les fossés et les galages. Le GR 78, un « chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle » passe au nord du territoire, en limite communale.



## ► *Le hameau de Lasserre*

La topographie communale offre peu de variations, son altitude se situant généralement autour d'un niveau moyen d'environ 309 mètres (altitude du centre bourg).

Le hameau de Lasserre fait exception. Il surplombe la plaine à 335 mètres, occupant un rebord de l'ancienne terrasse de l'Ariège, relativement abrupt. L'épaisse végétation du talus révèle sa présence et constitue le principal évènement paysager de la plaine.



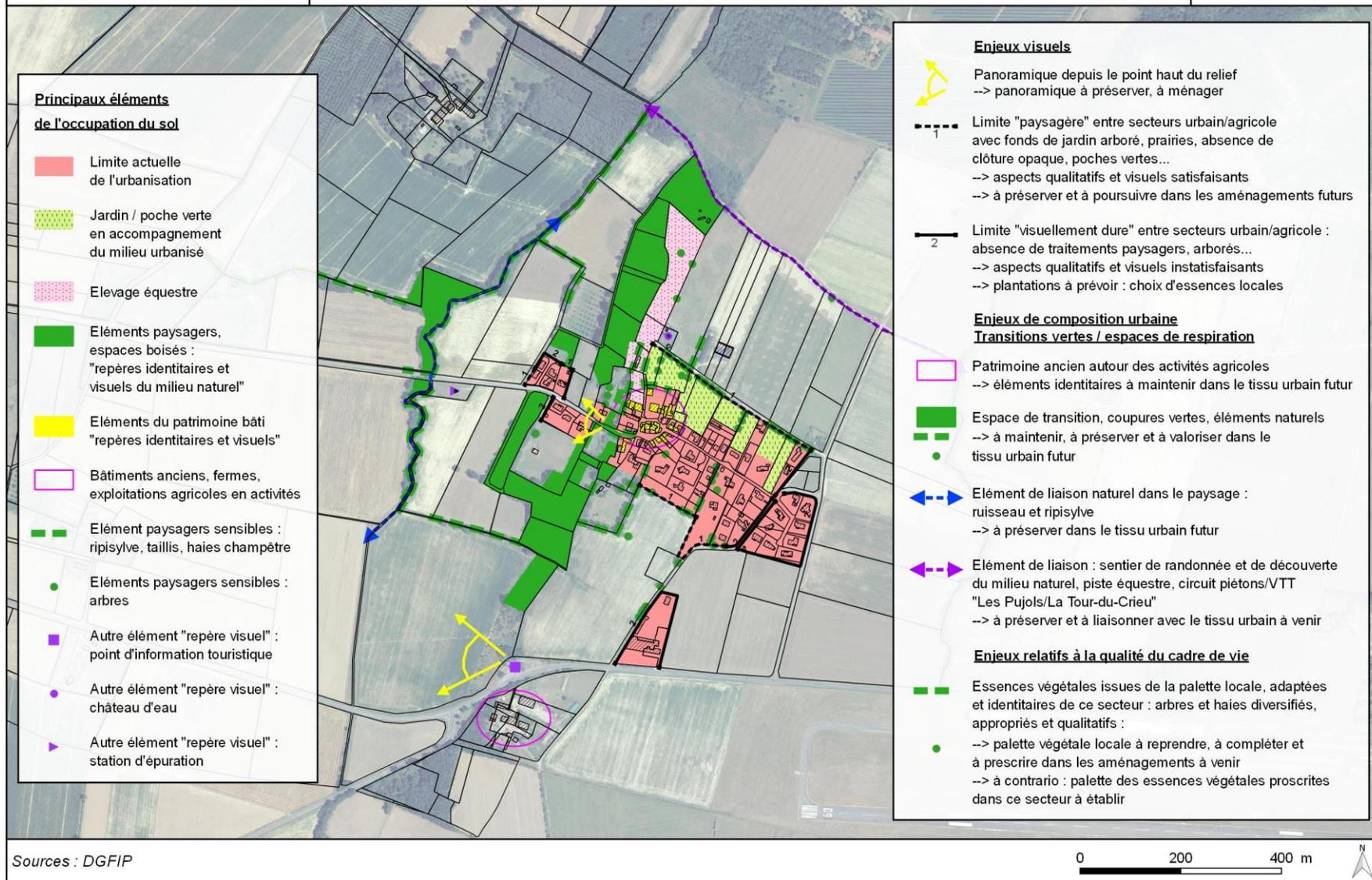
*Le rebord boisé de la terrasse, et le hameau de Lasserre en surplomb*



*Vue sur la route de Lasserre depuis le haut de la terrasse*



*Le rebord boisé de la terrasse depuis la route de Lasserre : des pavillons se sont récemment implantés en bas de la terrasse, instaurant une covisibilité avec le hameau, qui n'existait pas auparavant.*



## ENJEUX VISUELS AUTOUR DU HAMEAU ANCIEN ET DE SES EXTENSIONS RECENTES

*Le traitement des limites autour du hameau : une vision très contrastée*

**1-** Vue depuis la voie communale n°2 : pas de traitement paysager qualitatif de la transition entre les activités agricoles et l'extension urbaine vers le sud-est.

**2-** Vue depuis la route d'accès principal depuis le centre-bourg : les constructions récentes impactent fortement le pied de la terrasse ; le hameau ancien est quant à lui masqué par le relief et la végétation du rebord de terrasse.

**3-** Vue depuis la voie communale n°4 : le hameau ancien et ses extensions sont en partie dissimulés par la végétation spontanée ; le bâtiment agricole récent au premier plan reste très visible.



► **ENJEUX VIS-A-VIS DES PATRIMOINES  
NATURELS ET BATIS AU HAMEAU DE LASSERRE**

Le centre du hameau présente un patrimoine bâti ancien de qualité, à conserver et à valoriser comme élément identitaire des matériaux et de l'architecture paysanne : anciennes fermes, granges, murs de galets.



## 3.2. L'URBANISATION

La commune comprend deux secteurs d'urbanisation groupée : le village de La Tour, implanté à proximité de la RD 119 et le hameau de Lasserre situé à l'est du territoire communal.

L'urbanisation y présente des formes diverses qui opposent, le plus souvent brutalement, le tissu dense des noyaux anciens à la zone d'habitat pavillonnaire qui marque la phase récente d'extension périurbaine.

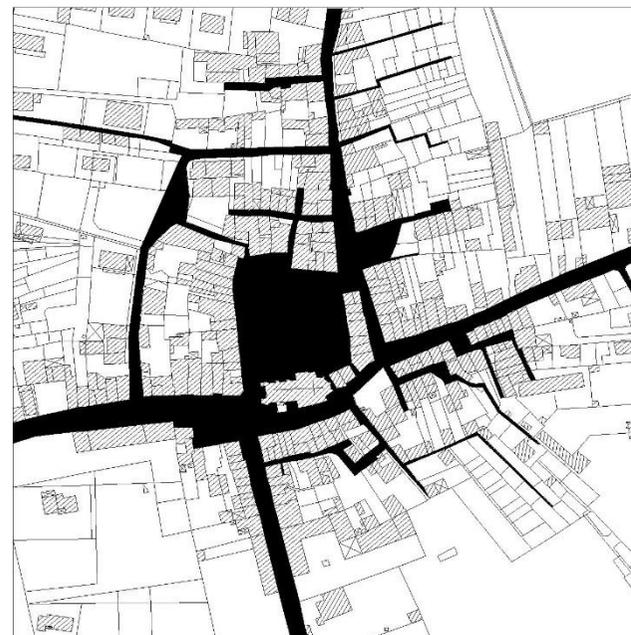
### 3.2.1. Le village

#### ► *Le centre historique*

La fondation de la ville date du XIII<sup>ème</sup> siècle et est liée à l'abbaye Saint-Antonin de Pamiers. L'habitat s'est implanté sur un site protégé des débordements de l'Ariège, occupant une superficie d'environ 8 ha.

Les constructions s'organisent autour d'une vaste place centrale (un carré de plus de 60 mètres de côté) et le long des voies d'accès principales. Le tissu y est dense, les constructions jointives, implantées à l'alignement sur un parcellaire étroit.

Autour de ce noyau central, l'urbanisation s'est développée en profondeur le long d'un réseau secondaire de venelles. L'ensemble constitue un espace homogène original et de qualité qui n'est pas dénué de charme.



*La place de l'église, située au carrefour des voies principales, constitue l'espace public central qui structure l'ensemble du tissu historique.*



*La place de la République dominée par l'église Saint Paul reconstruite après le XVII<sup>ème</sup> siècle.*



*Les constructions bâties à l'alignement...*



**Photos à mettre à jour**



*Les jardins aménagés dans la profondeur des parcelles*



*... ce qui n'exclut pas le motif de la maison sur cour*



*Confidentialité du réseau de rues et de passages qui mènent encore parfois aux jardins*



*Première extension en limite du centre ancien : les constructions s'implantent en recul de la voie, mais les clôtures maintiennent la continuité de l'espace de la rue.*

## ► *Le secteur périurbain*

Au cours des cinquante dernières années, le développement urbain s'est traduit par la création d'une zone résidentielle assez étendue où les nouvelles constructions, principalement des maisons individuelles isolées au centre d'une parcelle de taille souvent réduite, traduisent une logique d'urbanisation au coup par coup sans souci d'une cohérence de l'ensemble.

Les premières implantations, situées en bordure des axes passants en continuité, ou à l'écart du centre ancien, permettent de distinguer trois secteurs (voir carte page suivante) :

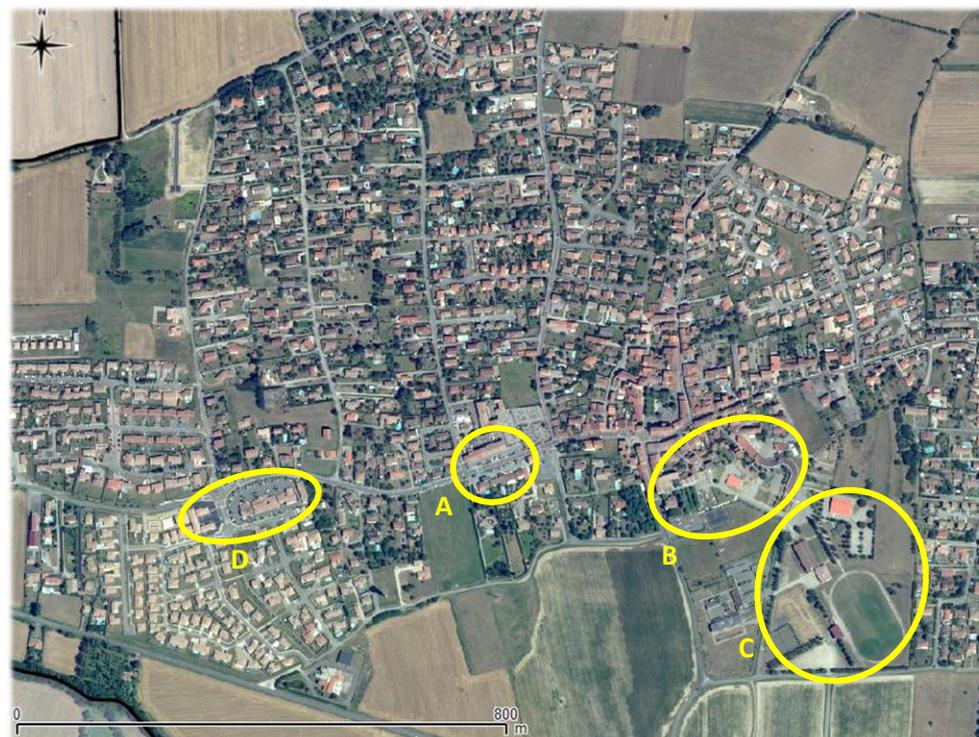
- un secteur d'habitat diffus (1) implanté en bordure de la RD 129, au plus près de Pamiers et du carrefour avec la RD 119, sans rapport apparent avec l'urbanisation du village.
- un secteur pavillonnaire, beaucoup plus dense, situé au nord-ouest du centre ancien en bordure de la RD 129 (2) : l'urbanisation s'est réalisée autour d'un réseau nord-sud de cinq voies qui a permis de structurer le quartier. La taille des îlots urbains n'a toutefois plus rien à voir avec celle des îlots du centre ancien du fait de l'absence de maillage est-ouest.
- un autre secteur d'habitat diffus (3), qui s'est développé le long de l'avenue de l'Estaut et des chemins de Sacaze et des Graousses à l'est et en continuité du centre ancien.

L'urbanisation récente a permis de solidariser ces différents secteurs autour du noyau ancien en comblant les derniers interstices encore constructibles. Elle a conforté la dynamique d'extension urbaine participant à la banalisation de l'espace urbain sans ménager d'espaces de transition entre des tissus aux caractéristiques très diverses.

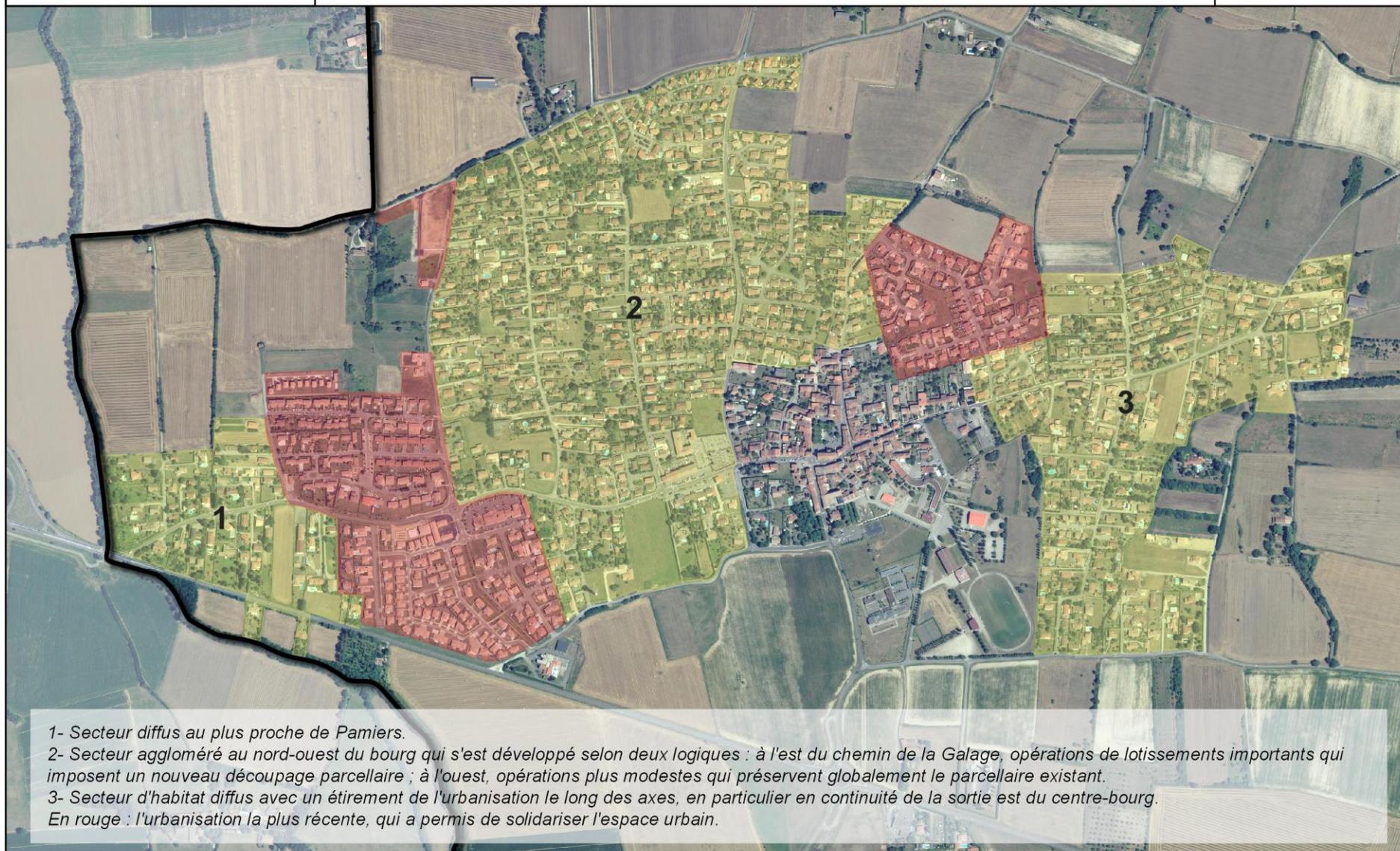
En périphérie immédiate du centre ancien, le secteur périurbain comprend un pôle commercial (A) aménagé à l'entrée ouest du bourg, ainsi qu'un important pôle de services et de loisirs situé à proximité de l'entrée sud et regroupant les équipements scolaires et de la petite enfance (B) et les installations et équipements sportifs et de loisirs (C).

Un autre pôle commercial et de services, doté notamment d'un pôle médical (D), a été construit un peu plus à l'ouest, le long de la RD 129, au niveau du secteur d'urbanisation le plus récent.

### *Localisation des principaux pôles d'équipements et de services*



Source : IGN - Orthophoto



1- Secteur diffus au plus proche de Pamiers.

2- Secteur aggloméré au nord-ouest du bourg qui s'est développé selon deux logiques : à l'est du chemin de la Galage, opérations de lotissements importants qui imposent un nouveau découpage parcellaire ; à l'ouest, opérations plus modestes qui préservent globalement le parcellaire existant.

3- Secteur d'habitat diffus avec un étirement de l'urbanisation le long des axes, en particulier en continuité de la sortie est du centre-bourg.

En rouge : l'urbanisation la plus récente, qui a permis de solidariser l'espace urbain.

Sources : Orthophoto Express 2016

0 250 500 m



## 3.2.2. Les typologies d'habitat

**Le noyau ancien**



0 25 50 m

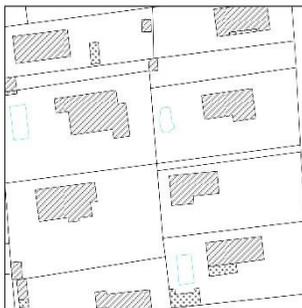


- Typologie traditionnelle : habitat mitoyen le long de la rue
- Implantation à l'alignement de l'espace public
- Parcellaire irrégulier correspondant à l'habitation
- Espaces extérieurs plutôt rares
- Densité : plus de 50 logements / ha

**Chemin du Carrerot**



0 25 50 m

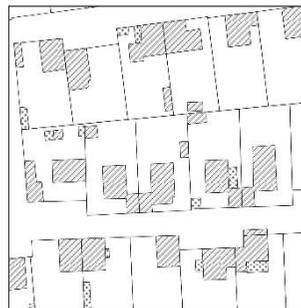


- Typologie pavillonnaire : habitat au centre de la parcelle
- Implantation en recul de l'espace public
- Parcellaire rectangulaire
- Espaces extérieurs : jardins
- Densité : 8 logements / ha

**Résidence Boulbonne**



0 25 50 m

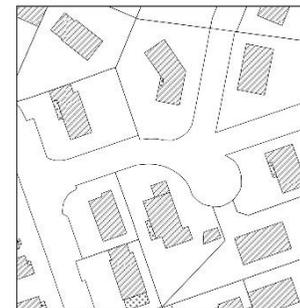


- Typologie traditionnelle revisitée : habitat groupé par deux
- Implantation à l'alignement de l'espace public
- Parcellaire allongé, en lanières
- Espaces extérieurs : jardins à l'arrière
- Densité : 16 logements / ha

**Avenue de Lafitte**



0 25 50 m

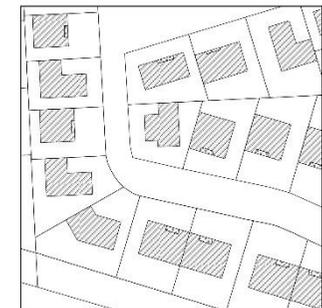


- Typologie pavillonnaire : habitat au centre de la parcelle
- Implantation en recul de l'espace public
- Parcellaire irrégulier en forme et en taille
- Espaces extérieurs : jardins périphériques
- Densité : 10 logements / ha

**Le Camp Grand**



0 25 50 m



- Typologie pavillonnaire : habitat sur une limite séparative
- Implantation en recul de l'espace public
- Parcellaire rectangulaire ou carré
- Espaces extérieurs : jardins devant et derrière
- Densité : 15 logements / ha

L'urbanisation n'a pas exclusivement suivi le modèle du lotissement pavillonnaire imposant le repli des constructions au milieu de leur parcelle. Dans la partie nord-ouest du centre bourg, de nombreuses opérations d'ensemble, ont mis en oeuvre des principes d'aménagement et d'organisation plus qualitatifs : réflexion conduite sur un parcellaire de petite taille (autour de 500 m<sup>2</sup>) intégrant une diversification de l'habitat sur une même opération et un travail sur l'implantation des constructions (mitoyenneté) et sur le rapport des constructions à l'espace public...

Si des réserves peuvent être formulées sur certaines carences (peu de liens avec l'urbanisation existante, absence d'espace public fédérateur ...), ces opérations n'en demeurent pas moins intéressantes. Elles préfigurent des orientations, dont le PLU pourra s'inspirer pour encadrer le développement urbain de certains secteurs.

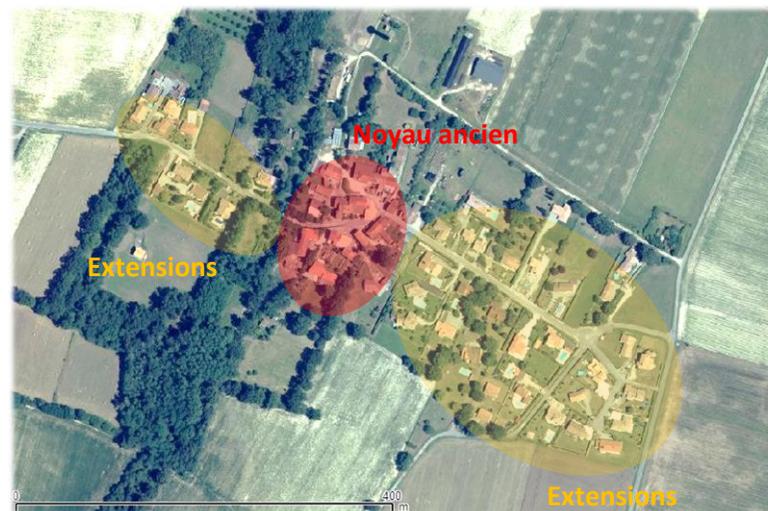
- *Un centre ancien de qualité qui dispose d'un potentiel à valoriser.*
- *Un développement périurbain de type pavillonnaire, présentant un habitat diversifié, parfois assez dense*
- *Une armature urbaine linéaire, distendue : peu d'espaces publics fédérateurs, peu de liaisons douces, un risque de banalisation du paysage des entrées de ville...*

### ► *Le hameau de Lasserre*

Le hameau de Lasserre, qui à l'origine ne regroupait que quelques foyers, correspond à une forme d'urbanisation commune à l'ensemble du secteur de la plaine de la basse Ariège.

Ce hameau est situé à l'extrémité est du territoire communal sur une terrasse alluviale étroite qui sépare les vallées de l'Ariège et de l'Hers. Il est aujourd'hui quasiment invisible depuis le secteur de la plaine dont il est masqué par les boisements du rebord ouest de la terrasse. Seules quelques constructions nouvelles, en pied de terrasse, viennent marquer la présence du hameau.

Cette configuration lui confère un certain isolement par rapport au centre bourg, position confortée par la desserte directe du hameau par la RD 119.



### *Le noyau ancien*

Il occupe une superficie inférieure à 2 ha. Le tissu urbain, compact, est organisé de manière concentrique autour d'un îlot central de six constructions imbriquées. Il comprend des constructions plutôt massives et au volume simple. Elles sont le plus souvent implantées à l'alignement de la rue, révélant un espace public de qualité.

Le noyau ancien présente un potentiel de développement non négligeable, notamment plusieurs bâtiments agricoles d'intérêt à réhabiliter.





*Le bâti du noyau ancien : des constructions aux volumes simples, dont certaines à valoriser*

### *Les secteurs d'extension*

L'urbanisation des dernières années témoigne de l'attractivité du hameau. Les nouveaux résidents se sont principalement installés sur la partie est, profitant directement de la facilité d'accès offerte par la RD 119 et d'une exposition sud très favorable.

Plus récemment, de nouvelles constructions sont venues s'implanter en pied de terrasse, en entrée ouest du hameau, venant impacter le caractère paysager confidentiel de celui-ci.



*Une urbanisation récente en rupture totale avec le noyau ancien dont l'impact paysager est d'autant plus fort que les plantations des parties privatives sont rares ou très récentes.*

- *Un noyau ancien de qualité qui dispose d'un potentiel de constructions à valoriser : réhabilitations, changement de destination.*
- *Une urbanisation récente, de type pavillonnaire, en rupture avec le tissu traditionnel du noyau ancien, exposée aux nuisances de la RD119 et de l'aérodrome.*

### **3.2.3. L'habitat isolé**

Les constructions constituent un semis ancien et régulier mais peu dense sur l'ensemble du territoire. Elles correspondent à d'anciennes fermes isolées qui étaient implantées au centre des exploitations. Elles associent la partie habitation aux bâtiments agricoles.

Ces constructions, souvent massives, sont signalées par la présence de végétation. Elles sont implantées globalement dans le sens est-ouest à proximité des chemins ruraux.



*Fermes aux lieux-dits Salcet et Espero*

- *Un habitat ancien dont la valorisation doit être poursuivie.*
- *Une absence de mitage récent.*

## 3.3. LA VOIRIE ET LES DEPLACEMENTS

### 3.3.1. Les infrastructures de transport et les déplacements

#### ► *Le réseau primaire*

**La RN 20** : axe structurant majeur d'intérêt régional qui concourt au rapprochement du pôle toulousain.

L'effet barrière est atténué par la proximité des échangeurs de Belpèch et de La Tour-du-Crieu. Dans ce dernier cas, la configuration routière pose la question de la place du piéton ou des deux roues dans la mise en place d'une politique de promotion des modes de déplacements doux dans les échanges de proximité.

**La RD 119** : axe structurant du département, classé en 1ère catégorie, qui supporte un trafic important, notamment touristique et qui constitue une des entrées principales de l'agglomération appaméenne. Si la RN20 est facilement accessible, l'entrée dans Pamiers est parfois compliquée, la succession du rond-point au sud de la zone commerciale de la Bouriette et du passage à niveau de la ligne Foix-Toulouse perturbant l'écoulement du trafic.

A l'échelle communale, cet axe impose une frontière entre le territoire urbanisé au nord et l'espace agricole au sud : effet « repoussoir » pour l'implantation de l'habitat, dangerosité des carrefours, notamment avec la RD 129 ou l'accès au hameau de Lasserre, nuisances sonores ...A son terme, le programme pluriannuel de sécurisation de cet axe engagé par le Conseil Départemental aura un impact majeur pour la commune : sécurisation des intersections, déviation sud à l'écart de la frange urbanisée, requalification des entrées de ville.

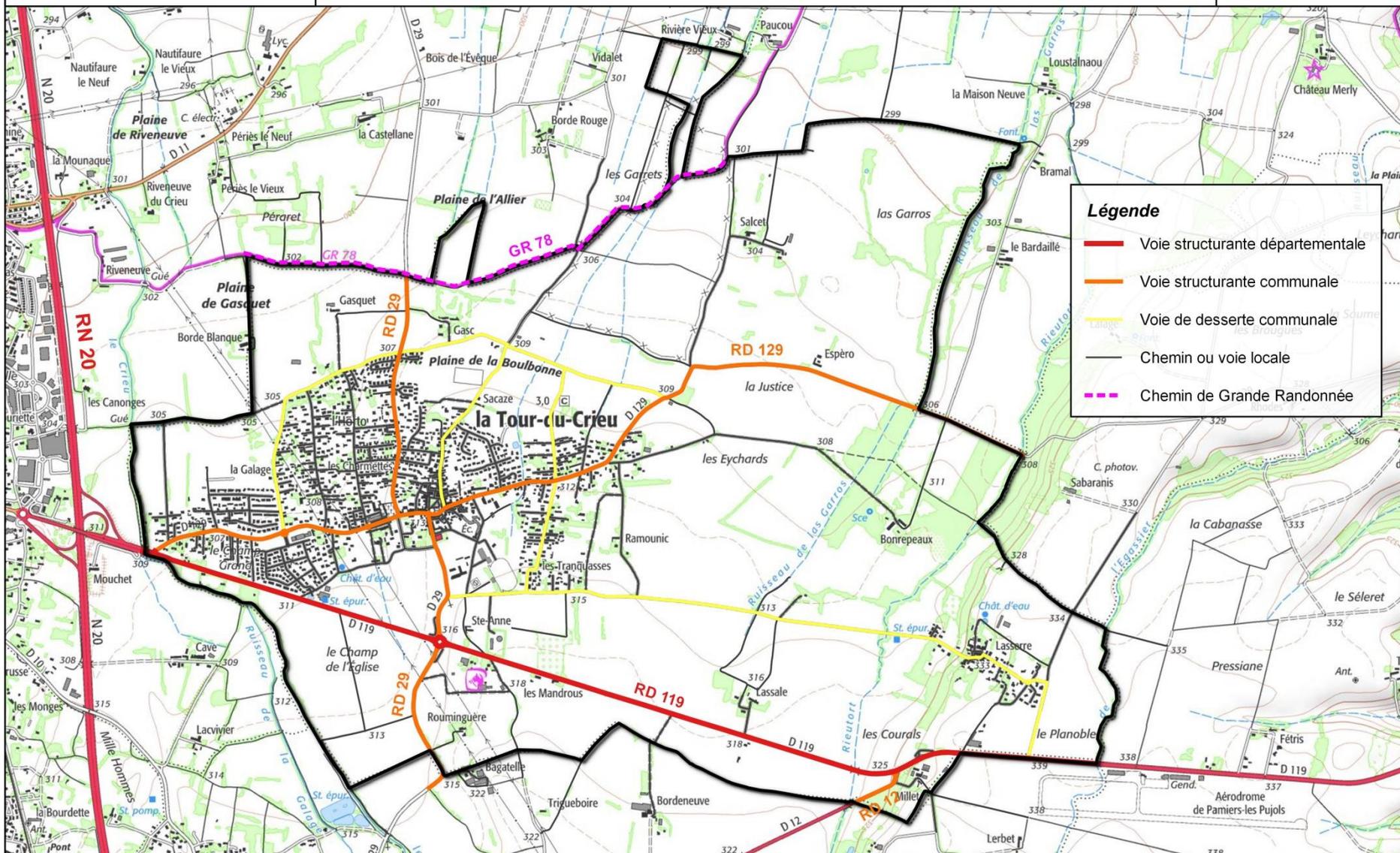
Aujourd'hui, en tenant compte de la politique départementale de protection des itinéraires, la question du devenir du secteur sud du centre bourg en bordure de la RD 119 s'est posée, notamment sur l'intérêt d'un classement partiel en zone d'urbanisation à vocation d'habitat, permettant de conforter le centre bourg, mais aussi en zone d'activités, en particulier commerciales d'intérêt communautaire, valorisant l'entrée Sud du centre bourg ainsi que l'entrée de l'agglomération.

**La RD 129 et la RD 29** : voies structurantes du réseau communal, classées en 3ème catégorie desservies par la RD 119. Elles constituent les trois principales entrées de ville et assurent à la fois une fonction de desserte locale et de transit. Une fonction de desserte car elles concentrent et redistribuent l'ensemble des flux communaux (hormis ceux du hameau de Lasserre) ; une fonction de transit pour les nombreux usagers qui traversent La Tour pour rejoindre les communes environnantes, à l'image de ceux qui utilisent déjà la route de Belpèch pour se rendre à Pamiers, ou l'échangeur de Pamiers centre pour rejoindre l'A66.

Malgré quelques aménagements, ces voies, qui constituent l'ossature principale de l'espace urbain, ont conservé un caractère principalement routier, qui génère un inconfort certain pour les piétons et les 2 roues, voire un sentiment d'insécurité peu propice aux modes doux de déplacement.



*Aménagements sécurisés le long de la RD 129*



Sources : IGN (BD-Topo / Carte IGN)



Concernant la RD29, l'aménagement du carrefour avec la RD119 a amélioré la sécurité mais aussi la fluidité des échanges entre ces deux voies. Cette entrée de ville Sud du centre-bourg, qui a ainsi été confortée, semble de plus en plus utilisée notamment pour accéder au centre-bourg, ou pour traverser l'espace urbain.

En 2010, lors d'une expérimentation de chicanes biaisées réalisée sur la RD29, le comptage routier réalisé sur l'avenue du Pal, à hauteur de la mairie, fait apparaître un trafic journalier moyen de l'ordre de 1694 véhicules par jour, dont 1068 véhicules rentrant dans le centre-bourg.

### ► **Le réseau secondaire**

Hérité du réseau rural, il permet une desserte assez satisfaisante des différents secteurs d'habitat malgré l'étroitesse de certaines voies et l'absence de valorisation de l'espace public.

Il est dominé par des voies Nord-Sud, le développement de l'urbanisation lorsqu'il a donné lieu à de petites opérations d'aménagement, n'ayant généré que très peu de liaisons Est-Ouest. Isolant les différents quartiers d'habitat les uns par rapport aux autres, cette absence de maillage est dommageable pour le fonctionnement urbain.

Ce réseau constitue un support intéressant pour le développement de l'urbanisation moyennant des aménagements connexes de requalification (élargissement...) et de valorisation des abords (cas de galages...).

La révision du PLU doit permettre de promouvoir un développement du maillage des voies, en particulier Est-Ouest, dans les nouveaux secteurs d'habitat, notamment les secteurs Sud et Nord-Est du centre bourg.

### ► **Les liaisons douces**

Le réseau de liaisons douces est assez développé dans le noyau ancien et à sa périphérie. L'évolution du tissu urbain a permis le maintien d'une trame de ruelles et de passages héritée de l'époque médiévale, parfaitement adaptée aux déplacements des piétons et des deux-roues. Quelques opérations résidentielles situées en périphérie de ce noyau, opérations déjà anciennes mais exemplaires à bien des égards d'un point de vue urbain, ont permis de prolonger ce réseau en tirant profit du parcellaire traditionnel en lanières.

Des opérations plus récentes ont également intégré cette préoccupation à des degrés divers (Camp Grand, La Carole). Elles font toutefois exception, de

nombreuses opportunités de conforter ce réseau ont été perdues, isolant certains quartiers du centre urbain, instaurant des frontières au sein du tissu urbain et contraignant à de nombreux détours pour les déplacements de proximité.

La révision du PLU doit permettre de généraliser cette approche aux futures opérations d'aménagement et de retenir des dispositions concrètes de développement de ce type de liaisons à l'initiative de la commune, notamment par la création d'emplacements réservés.

A noter que le GR 78 longe la limite nord communale. Il s'agit du chemin du piémont pyrénéen, qui s'étire de Carcassonne à Saint-Jean-Pied-de-Port en passant par Lourdes, constituant ainsi le plus sudiste des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle.

➤ **Un réseau organisé autour de la RD119 et la RD29, voies structurantes qui redistribuent l'ensemble des flux sur le réseau secondaire, majoritairement constitué de pénétrantes Nord-Sud irriguant l'espace urbain et sa périphérie.**

## 3.3.2. Les stationnements

Plus de 1200 places de stationnement sont recensées sur la commune: une offre satisfaisante, aménagée à proximité des commerces, services et équipements publics, mais également au niveau de l'espace public des lotissements. Plus de 1200

- pôles de commerces et services : environ 275 places,
- pôle administratif et de loisirs (mairie, écoles, équipements de sports et de loisirs) : environ 490 places,
- place de la république et rues du bourg : environ 160 places,
- lotissements : environ 290 places,
- aire de co-voiturage : 21 places.

## 3.3.3. Les trafics

La RD 119, qui rejoint l'A61 desservant Carcassonne ou Montpellier, est une voie de 1ère catégorie classée à grande circulation.

En 2018, le trafic moyen annuel, qui masque de fortes disparités entre la saison estivale et le reste de l'année, s'élève à 11 476 véhicules par jour dont 548 poids-lourds. Comparativement à une dizaine d'années en arrière, le trafic a globalement augmenté de 9,73%.

Comparativement, le trafic moyen journalier de la RN20, en constante progression, est de 24 991 véhicules jours en moyenne en 2018.

Il n'existe apparemment pas de comptages routiers pour les autres routes départementales qui traversent la commune.

La RD119 est un axe accidentogène : les accidents, matériels et corporels, sont fréquents au niveau du canton. Entre 2013 et 2019, on recense notamment trois morts, 16 blessés hospitalisés et 8 blessés légers.

### 3.3.4. Les déplacements et modes de transports

#### ► *Les déplacements domicile-travail*

En 2017, parmi les actifs qui utilisent un seul mode de transport et qui travaillent sur la commune :

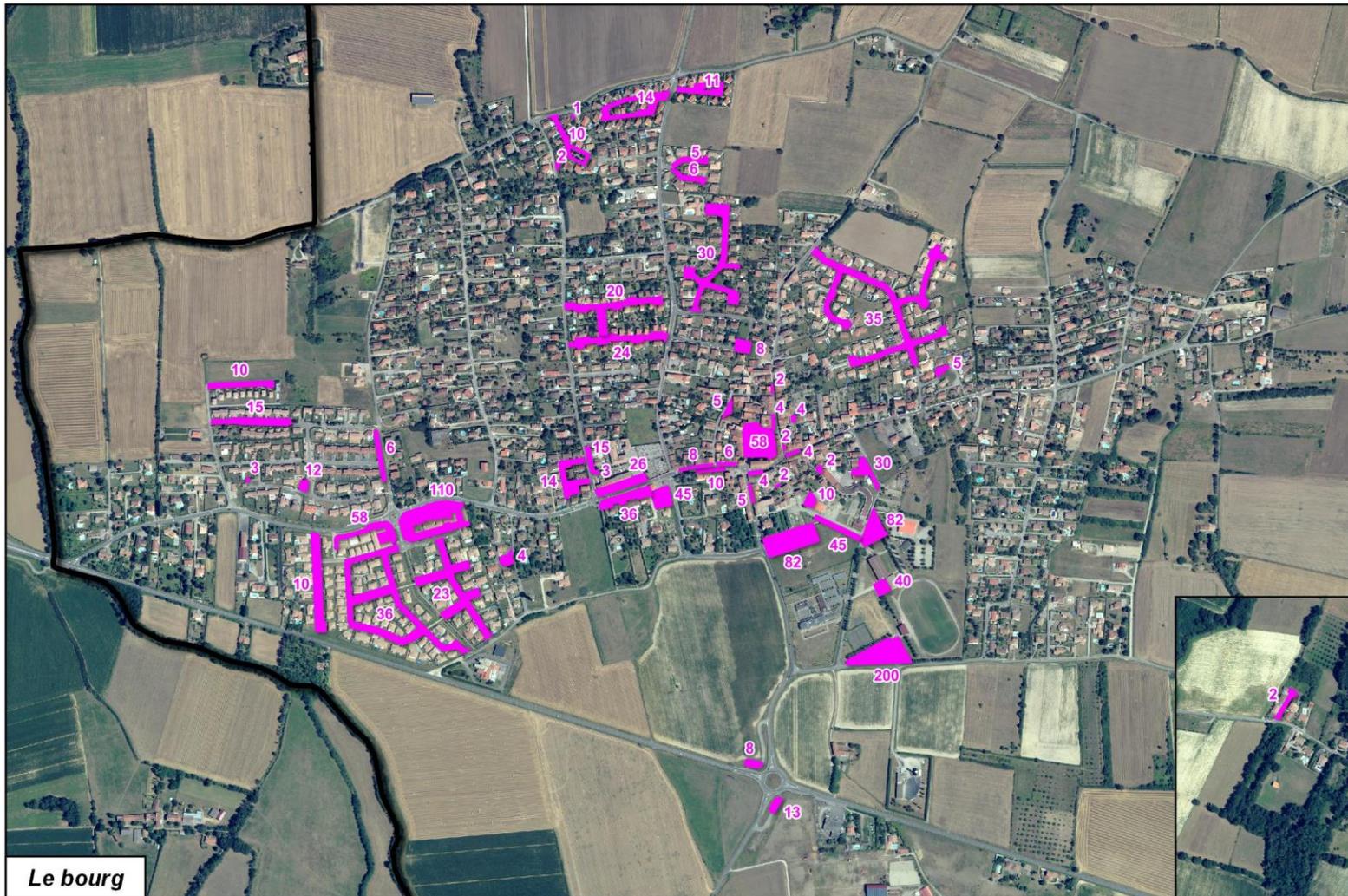
- 81,2 % utilisent un véhicule personnel motorisé pour se rendre sur leur lieu de travail,
- 28,9 % ne nécessitent pas de transport.

Parmi ceux qui travaillent à l'extérieur :

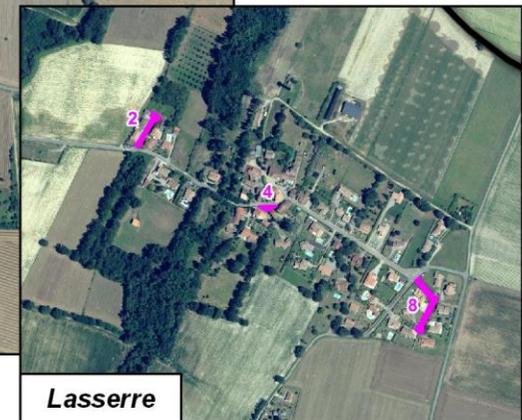
- 97 % utilisent leur véhicule personnel,
- 1,5 % se déplacent à pieds ou en deux-roues,
- Seul 1,5 % des actifs utilisent les transports en commun.

Ce recours massif au transport individuel est caractéristique des modes de vie associés à l'urbanisation récente des territoires ruraux, où l'offre de transport en commun reste peu attractive et inadaptée aux déplacements quotidiens : fréquence insuffisante et temps de parcours jugés trop longs.

Des aires de co-voiturage ont été récemment mises en place au rond-point du carrefour des RD 119 et 29.



Plus de 1 200 places  
de stationnement  
disponibles.



Sources : Orthophoto Express 2016, DGFIP, données communales

0 250 500 m



## ► **Le service des transports départementaux et régionaux**

### **Les lignes régulières régionales**

La commune est desservie par la ligne 950 : Lavelanet – Pamiers. Elle permet en particulier aux habitants de La Tour-du-Crieu d'accéder aux communes environnantes et notamment à Pamiers avec un arrêt situé à la gare, ce qui offre l'intérêt de l'intermodalité des déplacements.

En semaine, la fréquence est de 5 navettes allers et retours par jour réparties entre environ 7h et 19h. Le week-end, la fréquence est de 3 à 4 navettes.

### **Le transport à la demande (TAD)**

« Le TAD est un service comparable à un service de taxi, mais qui s'en différencie par des horaires, des origines et des destinations préalablement établies ainsi que par un coût beaucoup plus attractif pour l'utilisateur ».

Ce type de dispositif répond aux particularités des zones rurales, comportant de nombreux écarts, peu desservies par les lignes régulières et pour lesquelles les exploitants rencontreraient des difficultés à équilibrer les comptes. Le déficit d'exploitation est pris en charge par le Conseil Départemental, le Conseil Régional et l'Autorité Organisatrice (S.I.V.O.M., Communauté de Communes...).

Service de proximité par excellence, le dispositif intervient sur une zone géographique déterminée ; il prend en charge et ramène les personnes à leur domicile sur des horaires et des destinations pré-établies mais ne fonctionne que lorsqu'au moins une réservation est enregistrée. Les passagers doivent prévenir le transporteur au plus tard la veille du service ».

Ce service n'est pour l'instant pas mis en place sur le secteur de la Communauté de Communes du Pays des Portes d'Ariège Pyrénées. La réflexion en cours n'a pour l'instant pas abouti.

### **Le transport scolaire**

Les Transports des Services spéciaux scolaires est organisé sous forme de secteurs, un secteur correspondant à un ensemble des communes rattachées à un même établissement scolaire : une école, un collège, un lycée d'enseignement général. La Tour-du-Crieu est rattachée au secteur de Pamiers, le ramassage scolaire acheminant les élèves au collège Jean XXIII. La commune dispose de 6

points arrêts conventionnés par le Conseil Départemental en concertation avec la commune.

### **Le transport des élèves en situation de handicap**

« Conformément aux dispositions du décret du 19 juin 1984, le Conseil Départemental met en œuvre une prestation de transport individuel au profit des enfants dont le taux de handicap est reconnu égal ou supérieur à 50 %. Cette prestation peut être effectuée par une entreprise de transport spécialisée, ou par la famille qui, dans ce cas, se voit attribuer par le Conseil Départemental, une rétribution selon un barème kilométrique forfaitaire.

Par ailleurs, le Conseil Départemental a souhaité mettre en œuvre une convention avec la Direction Académique des Services de l'Éducation Nationale, visant à intervenir en matière de transport pour les élèves orientés vers les CL.I.S. (Classe d'Intégration Scolaire) et les U.P.I. (Unité Pédagogique d'Intégration). Les situations présentées font l'objet d'un examen particulier par la Maison Départementale des Personnes en Situation de Handicap, qui transmet au service transport du Conseil Départemental les éléments nécessaires à la mise en place du transport ».

- **Des efforts très importants réalisés par le Conseil Départemental en direction des scolaires et des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.**
- **Une offre de transport en commun ressentie comme inadaptée aux besoins comme en témoigne l'utilisation privilégiée d'un véhicule personnel pour se déplacer dans ce territoire rural.**
- **Une offre à diversifier par exemple avec la mise en place du TAD susceptible de séduire une frange de la population : souplesse et coût réduit d'utilisation, nouvelles perspectives d'intermodalité des déplacements...**

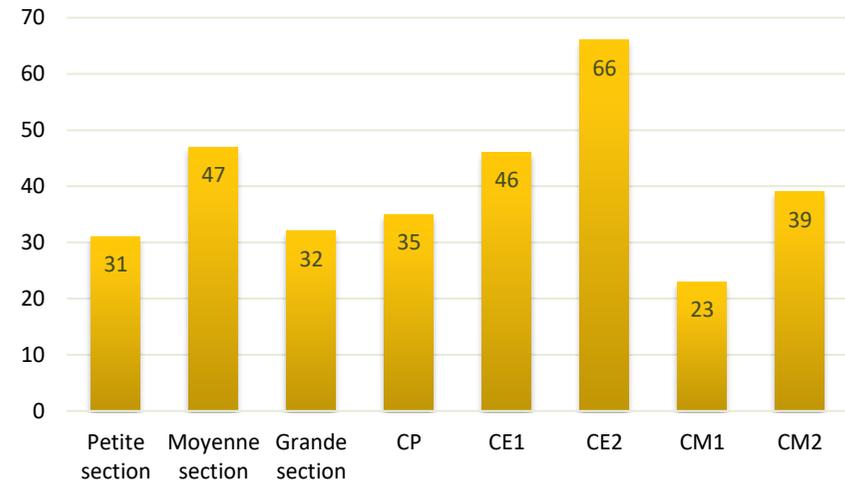
## 3.4. LES EQUIPEMENTS

### 3.4.1. Les équipements scolaires et périscolaires

La commune compte deux écoles :

- ▶ **Une école maternelle** comprenant actuelle 5 classes (110 élèves) :
  - Petite et moyenne sections : 22 élèves
  - Petite et moyenne sections : 22 élèves
  - Petite et moyenne sections : 23 élèves
  - Moyenne et grande sections : 21 élèves
  - Grande section : 22 élèves
- ▶ **Une école élémentaire** comprenant actuellement 9 classes (207 élèves) :
  - CP : 25 élèves
  - CP/CE1 : 22 élèves
  - CE1 : 26 élèves
  - CE1/CE2 : 24 élèves
  - CE2 : 25 élèves
  - CE2 : 25 élèves
  - CM1/CM2 : 20 élèves
  - CM1/CM2 : 21 élèves
  - CM1/CM2 : 21 élèves

Les effectifs des écoles maternelle et élémentaire



Source : données communales

Les élèves disposent également d'une **cantine scolaire**.

Associée à l'école, la municipalité a mis en place un **Service Enfance Jeunesse**, qui propose :

- **Un ALAE** (Accueil de Loisirs Associé à l'Ecole), qui permet un accueil des élèves le matin avant les cours, pendant la pause de midi et le soir après la classe ;
- **Un ALSH** (Accueil de Loisirs Sans Hébergement), qui propose des activités le mercredi après-midi en période scolaire, ainsi que les autres jours pendant les vacances scolaires (ouvert aux 12-17 ans également).
- **Des aides personnalisées**, qui ont lieu soit pendant la pause de midi, soit après la classe.

### 3.4.2. Les équipements sportifs

Les équipements sportifs sont principalement situés au niveau du complexe sportif Marcel Roudière et comprennent :

- 1 boulodrome et 1 boulodrome couvert ;
- 2 courts de tennis ;
- 2 gymnases (1075 m<sup>2</sup> et 405 m<sup>2</sup>) ;
- 1 mur d'escalade ;
- 1 piste d'athlétisme ;
- 1 terrain d'entraînement ;
- 1 terrain d'honneur.

Le centre équestre du Haras du Criou propose également :

- 1 carrière ;
- 1 manège ;
- 1 salle de sport – move fitness.

A noter le projet de développer des équipements sportifs sur le secteur de Lasserre.

### 3.4.3. Les autres équipements

#### Les équipements pour la petite enfance

La commune dispose d'une crèche intercommunale de 22 places et d'un relais d'assistantes maternelles.

#### Les équipements socio-culturels

La commune dispose d'une bibliothèque.

#### Les équipements spécialisés

Un ITEP (Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique) et un SESSAD (Service d'Education Spécialisée et de Soins A Domicile) sont présents à La Tour-du-Criou.



*Bâtiments de l'ITEP et du SESSAD*

## 3.5. LES RESEAUX

### 3.5.1. Le réseau d'adduction d'eau potable

Le réseau d'adduction eau potable est géré par le Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement de l'Ariège (SMDEA 09).

La production d'eau est issue d'un captage réalisé à Saint-Jean-du-Falga. L'eau est acheminée vers la station de traitement située sur la commune de La Tour-du-Criou, et à partir de laquelle elle est distribuée sur un large territoire.

A La Tour-du-Criou, le réseau de distribution alimente deux châteaux d'eau : celui du centre bourg qui dessert une grande partie de la zone urbaine et celui de Lasserre sur lequel sont raccordés le hameau ainsi qu'une partie du centre bourg et quelques secteurs d'habitat de la commune de Verniolle.

Le réseau est globalement en bon état. L'entretien continu des installations a permis d'optimiser son fonctionnement. Le seul problème notable est lié au fonctionnement du château de Lasserre qui peut atteindre son niveau bas en période de consommation de pointe entraînant ainsi une baisse sensible de la pression en bout de réseau : la connexion avec le réseau du centre bourg, dont

les travaux pourraient être engagés rapidement, permettra de résoudre ce problème pour un coût relativement limité.

### 3.5.2. Le réseau d'assainissement

La commune dispose de deux réseaux d'assainissement qui desservent respectivement le centre bourg et le hameau de Lasserre et qui sont gérés par le SMDEA 09. Ces réseaux, bien entretenus, ne posent pas de problème de fonctionnement particulier.

#### ► *Le bourg*

Le développement de l'urbanisation du bourg a été réalisé avec un raccordement quasiment systématique au réseau d'assainissement collectif. Ce principe a pu être mis en place d'autant plus facilement que les eaux usées sont acheminées vers la station de Pamiers, qui date de 2005, et dont la capacité nominale de traitement est 33100 EH (Equivalents Habitants) a été fixée pour répondre au développement futur et à long terme des communes rattachées à ce système d'assainissement collectif : Pamiers, Saint-Jean-du-Falga, La Tour-du-Crieu, Verniolle.

Au 31 décembre 2015, cette station d'épuration est conforme en équipement et en performance. Elle traite une charge entrant correspondant à 28652 EH, soit 86% de sa capacité.

#### ► *Le hameau de Lasserre*

D'après les derniers bilans de fonctionnement réalisés au titre de l'année 2015, la station d'épuration du hameau, d'une capacité nominale de 100 EH, traite des charges entrantes correspondant à 86 EH. Les observations effectuées en 2015 font état d'une station d'épuration conforme en équipement et en performance. Toutefois, celle-ci présente un rejet moyen avec une quantité importante d'ammonium. La capacité résiduelle de la station permet encore un développement limité de l'urbanisation du hameau.

### 3.5.3. Le réseau d'eaux pluviales

La commune dispose d'un schéma directeur et d'un zonage d'assainissement pluvial. Celui-ci couvre l'ensemble du bourg et du hameau de Lasserre.

### 3.5.4. La défense incendie

A compléter

### 3.5.5. Les réseaux de télécommunication

#### ► *Les réseaux mobiles*

D'après l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes), la commune bénéficie d'une très bonne couverture en réseau mobile, à l'exception de l'opérateur Bouygues Telecom dont la couverture est moins bonne au niveau du bourg. La couverture 4G est assurée sur le territoire communal par tous les opérateurs.

#### ► *Les réseaux internet*

D'après les données nationales OpenData, l'ensemble des logements et locaux de La Tour-du-Crieu est éligible à internet via l'ADSL en 2015 et 81,6% d'entre eux disposent d'un débit supérieur à 30 Mbit/sec.

Le réseau de fibre optique est absent. Toutefois, le schéma directeur territorial d'aménagement numérique du département de l'Ariège prévoit un déploiement de la fibre optique à domicile (FttH) avec l'objectif de couvrir à terme (horizon 2030) 100% des particuliers, professionnels et sites techniques.

### 3.5.6. Les autres réseaux

#### Le réseau de gaz

Un réseau de gaz naturel dessert la presque totalité du village.

#### Le réseau d'électricité

La commune est en grande partie desservie en souterrain par un réseau électrique haute tension de distribution qui est le gage d'une excellente qualité.

#### La gestion des déchets



-  Récup'Verre
-  Récup'Papier
-  Récup'Verre et Récup'Papier

La gestion des déchets est assurée par le SMECTOM (Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du Plantaurel, situé à Varilhès. La collecte des ordures ménagères (bacs individuels) et des emballages recyclables (sacs jaunes) se fait au porte-à-porte le vendredi.

Pour compléter ce dispositif, les habitants disposent de 13 bornes à verre, 10 bornes à papier et 2 bornes à textile, réparties sur le territoire communal. Les végétaux de jardin sont collectés en porte-à-porte le jeudi après-midi et les encombrants le vendredi des semaines impaires. Le SMECTOM met également à disposition des usagers des composteurs pour une somme modique.

Pour les autres déchets spécifiques, les habitants peuvent se rendre à la déchetterie de Varilhès. Ces déchets sont ensuite acheminés sur le site de Berriac,

sur la commune de Manses. Ce site est équipé d'une unité de valorisation de type cogénération, qui permet de produire de l'électricité et de la chaleur à partir du biogaz issu des déchets.

### 3.5.7. Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le territoire communal :

- **A4 : Servitude de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages**

Servitude de passage de 4m le long du Criou (Arrêté préfectoral du 21/02/1986)

- **A5 : Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement**

Servitude attachée aux canalisations d'eau potable

- **I3 : Servitude autour d'une canalisation de transport et distribution de gaz**
- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**
- **PM1 : Servitudes résultant de plan de prévention des risques naturels prévisibles**

Plan de prévention des risques naturels prévisibles liés au mouvement de terrain et inondation par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau (Arrêté préfectoral du 02/06/2005)

- **PT1 : Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques**

Arrêté ministériel du 05/03/1985

- **PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles**

Arrêté ministériel du 18/09/1992

- **PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication**

Arrêté ministériel du 18/09/1992

- **T5 : Servitude aéronautique de dégagement**

Dégagement de l'aérodrome de Pamiers – Les Pujols. Cote moyenne 340m.N.G.F.  
(approuvé le 10/06/1994)

- **T8 : Servitudes radioélectrique de protection des installations de navigation et d'atterrissage**



## CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

## 4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA VALLEE DE L'ARIEGE

Le SCOT présente :

- un ensemble de prescriptions qui précisent la mise en œuvre des orientations opposables au PLU.
- des recommandations qui sont des mesures incitatives et n'ont pas de caractère opposable.

La compatibilité du PLU avec le SCOT est ici présentée sur la base du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Elle s'appuie essentiellement sur les prescriptions s'appliquant au PLU.

► *Un projet de territoire se structurant autour de ses richesses agricoles, naturelles et paysagères*

1 - LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME BASE DE RECONCILIATION ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN, AGRICULTURE ET BIODIVERSITE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P1 : Prescription relative à l'identification de la Trame Verte et Bleue</b>	L'état initial de l'environnement s'appuie sur la cartographie de la TVB du SCOT, qui a été complétée suite à une analyse plus précise du territoire communal.  L'ensemble des éléments constitutifs de la TVB ont fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques dans le PLU.

2 - PRESERVER LES TERRES ET L'ACTIVITE AGRICOLE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU

<b>P2 : Prescription relative au classement des espaces agricoles relatifs à la Trame Verte et Bleue</b>	L'ensemble des terres agricoles situées au sein de la ZNIEFF de type 2 ont été classées en secteur Atvb, avec l'instauration de dispositions réglementaires visant à maintenir les fonctionnalités écologiques de ces espaces.
<b>P3 : Prescription relative au classement des espaces agricoles dits « ordinaires »</b>	Les terres agricoles situées en dehors des ZNIEFF ont été classées en zone A.  Des secteurs Ap ont été mis en place aux abords des secteurs urbanisés, afin de favoriser une agriculture de proximité, de type maraichage, et éviter des conflits d'usage.
<b>P4 : Prescription relative à la prise en compte des espaces agricoles dans les documents d'urbanisme locaux</b>	Le rapport de présentation intègre un diagnostic agricole, élaboré à partir de données statistiques, d'une enquête agricole et de données diffusées par la chambre d'agriculture.

3 - ASSURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A TRAVERS LE MAINTIEN ET LA RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P6 : Prescription relative à l'identification des Cœurs de biodiversité</b>	Le PLU a reporté l'identification de ces éléments et en a tenu compte pour l'élaboration du projet.
<b>P7 : Prescription relative à l'identification des Pôles d'intérêt écologique</b>	Le PLU a reporté l'identification de ces éléments et en a tenu compte pour l'élaboration du projet.

<b>P8 : Prescriptions relatives à la transcription des Réservoirs de biodiversité dans les documents d'urbanisme locaux</b>	Le PLU ont tenu compte de tous les éléments constitutifs de la TVB, en les traduisant règlementairement, conformément aux prescriptions du SCoT.
<b>P9 : Prescriptions relatives à la transcription des corridors écologiques de la trame bleue dans les documents d'urbanisme locaux</b>	Le PLU a pris en compte les corridors écologiques identifiés sur la commune, conformément au SCoT.
<b>P11 : Prescription relative à la prise en compte de la nature en ville</b>	Le PLU a intégré cette dimension dans la définition de son projet, en identifiant notamment un secteur de jardins à préserver, au niveau du centre ancien.

► *Un projet qui optimise l'utilisation de ses ressources en préservant la qualité de son cadre de vie*

<b>1 - ASSURER UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P13 : Prescription relative à la retranscription des documents supérieurs</b>	L'état initial de l'environnement fait référence aux différents documents de gestion de l'eau s'appliquant sur le territoire communal.

<b>P14 : Prescription relative à la capacité d'accueil</b>	Le dimensionnement du projet d'accueil de population tient compte de la ressource en eau potable et des capacités de traitement des eaux usées.
<b>P18 : Prescription relative à la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme locaux</b>	Le PLU a tenu compte de la gestion des eaux pluviales dans la mise en place du projet et fait notamment référence au plan de gestion des eaux pluvial communal.

► *Un projet préparant la transition énergétique*

<b>2 - LIMITER LA CONSOMMATION ENERGETIQUE</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P22 : Prescription relative à la réduction de la consommation énergétique</b>	Les dispositions règlementaires du PLU autorisent les constructions remplissant des critères de performance énergétique, ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

► *Un projet qui limite les expositions aux risques et réduit les pollutions et les nuisances*

<b>1 - FAVORISER UNE MEILLEUR PRISE EN COMPTE DU RISQUE ET REDUIRE LES NUISANCES</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU

<b>P24 : Prescription relative à la réduction de l'exposition des biens et des personnes aux risques</b>	Le projet de PLU tient compte de l'exposition aux risques, en particulier le risque inondation en faisant référence au PPRi dans son règlement. A l'exception d'une partie d'une zone AU située en zone bleue, aucune nouvelle zone constructible n'est située en zone inondable.
<b>P25 : Prescription relative au risque d'inondation par ruissellement pluvial</b>	La commune dispose d'un schéma de gestion des eaux pluviales, que le règlement a intégré dans ses dispositions réglementaires.
<b>P27 : Prescription relative aux nuisances sonores et visuelles</b>	Aucune nouvelle zone constructible n'a été mise en place en bordure de la RD119.

► **Un accueil démographique associé à une armature territoriale équilibrée**

<b>1 – UNE ARMATURE TERRITORIALE EQUILIBREE</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P31 : Prescription relative à l'intensité urbaine à l'échelle communale à horizon 20 ans</b>	La commune, identifiée comme secteur stratégique central, respecte les densités fixées par le SCoT (20 logts/ha) et va même au-delà avec 22,5 logts/ha en zones d'extension urbaine.
<b>P33 : Prescription relative à la consommation foncière maximale à vocation résidentielle par commune</b>	Le projet de PLU respecte l'enveloppe foncière maximale allouée à la commune. Un travail préalable a été réalisé afin d'identifier les secteurs devant être déclassés, sur la base de la fiche méthodologique de calcul du SCoT.

<b>P35 : Prescription relative à la méthode d'analyse de la capacité d'accueil et de la consommation foncière dans les documents d'urbanisme locaux</b>	Le rapport de présentation du PLU a respecté les fiches méthodologiques du SCoT pour mener les analyses de consommation foncière et de capacité d'accueil et ainsi définir les surfaces de terrains à reclasser en zone A ou N.
---	---

<b>2 – LA CAPACITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P36 : Prescription relative à la remise sur le marché des logements vacants et insalubres</b>	Bien que les logements vacants représentent moins de 7% du parc, le PLU a tenu compte de la possibilité de remise sur le marché de certains biens, dans la définition de ses objectifs de production de logements.

<b>3 – FORMES URBAINES ET POSSIBILITES D'EXTENSIONS</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P37 : Prescription relative à la répartition du développement urbain et démographique</b>	Les projets d'extension urbaine sont localisés en continuité du centre-bourg et son tissu aggloméré. Le hameau de Lasserre ne présente que des potentiels de densification dans ses limites actuelles.
<b>P38 : Prescription relative aux possibilités de développement liées à cette typologie urbaine (Bourg)</b>	Les secteurs d'urbanisation retenus (Plaine de Boulbonne et Trauquasses) s'inscrivent dans la continuité immédiate des secteurs actuellement urbanisés.

<b>P41 : Prescription relative aux possibilités de développement liées à cette typologie urbaine (Village)</b>	Le hameau de Lasserre ne présente que des possibilités de densification dans les limites de son enveloppe foncière actuelle.
<b>P46 : Prescription relative aux possibilités de développement liées à cette typologie urbaine (Ecart)</b>	Le PLU n'autorise que les extensions et les annexes pour le bâti isolé en milieu rural.

<b>4 – VERS UN URBANISME COHERENT ET QUALITATIF</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P47 : Prescription relative aux caractéristiques du développement urbain</b>	Le PLU répond pleinement à cette prescription, notamment à travers l'objectif n°3 du PADD : recomposer le cadre de l'armature urbaine.
<b>P48 : Prescription relative à la localisation des zones de développement urbain</b>	Les deux secteurs de développement urbain, au nord et au sud du bourg, se situent en continuité directe des zones déjà urbanisées.
<b>P49 : Prescription relative au phasage des zones de développement urbain</b>	Le PLU définit, dans ses OAP, un phasage d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser mises en place.
<b>P50 : Prescription relative à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU et PLUi</b>	Les OAP du PLU ont été élaborées pour donner une traduction qualitative à la démarche de projet du PLU, en cohérence avec les attentes du SCoT. Les schémas de principe ont été conçus pour faire partager cette vision et constituer un outil de projet appropriable par les différents acteurs de l'aménagement.

<b>5 – DONNER LES CONDITIONS D'UNE MIXITE URBAINE, SOCIALE ET GENERATIONNELLE</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P51 : Prescription relative à la production de logements sociaux</b>	Conformément à cette prescription, le PADD affiche un objectif de création de 20% de logements sociaux, soit environ 100 logements.
<b>P54 : Prescription relative à la diversité du parc de logements</b>	Le projet communal prend en compte le besoin d'une diversification du parc de logements, notamment pour répondre à l'évolution de la population : jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées, etc.

► *Un projet innovant favorisant un fonctionnement en réseau*

<b>1 – FAIRE EMERGER L'INTERMODALITE A TRAVERS UN RESEAU COHERENT</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P55 : Prescription relative au développement d'un réseau multimodal</b>	L'offre en transports en commun est très limitée sur la commune. Le PLU privilégie un développement de l'urbanisation dans la continuité du tissu aggloméré, et les OAP anticipent la transformation de l'avenue du Pal en boulevard urbain facilitant l'intégration des mobilités douces.

<b>2 – DEVELOPPER UNE STRATEGIE PROGRESSIVE DES INSTALLATIONS NUMERIQUES</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU

<b>P58 : Prescription relatives à l'installation des infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	Le règlement du PLU prévoit la pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques.
---	--

► **Un projet développant ses atouts économiques**

<b>1 – PERENNISER ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P59 : Prescription relative au maintien et au développement de l'activité agricole</b>	Le PLU a reclassé en zone agricole plus de 50 ha de terrains par rapport au PLU approuvé en 2011 (habitat + activités) et a défini les futurs sites d'urbanisation en continuité directe des espaces agglomérés.
<b>P60 : Prescription relative à la limitation des conflits d'usages</b>	Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est autorisé à condition de ne pas compromettre l'activité agricole environnante.
<b>3 – LA MIXITE DES FONCTIONS EN TISSU URBAIN</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P68 : Prescription relative à la mixité des fonctions en tissu urbain</b>	Le règlement du PLU favorise la mixité des fonctions au sein des zones U et AU.

<b>4 – LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P69 : Prescription relative à l'aménagement des zones d'activités économiques</b>	<i>Les prescriptions seront précisées dans les OAP à l'issue d'une modification du PLU qui permettra l'ouverture à l'urbanisation des zones.</i>

<b>5 – LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P70 : Prescription relative au développement des zones d'activités économiques stratégiques</b>	Le PLU a mis en place une ZAE stratégique, conformément aux enveloppes foncières définies par le SCoT.
<b>P72 : Prescription relative à la localisation des zones d'activités économiques stratégiques</b>	La localisation précise des ZAE a été menée en concertation avec le SCoT.

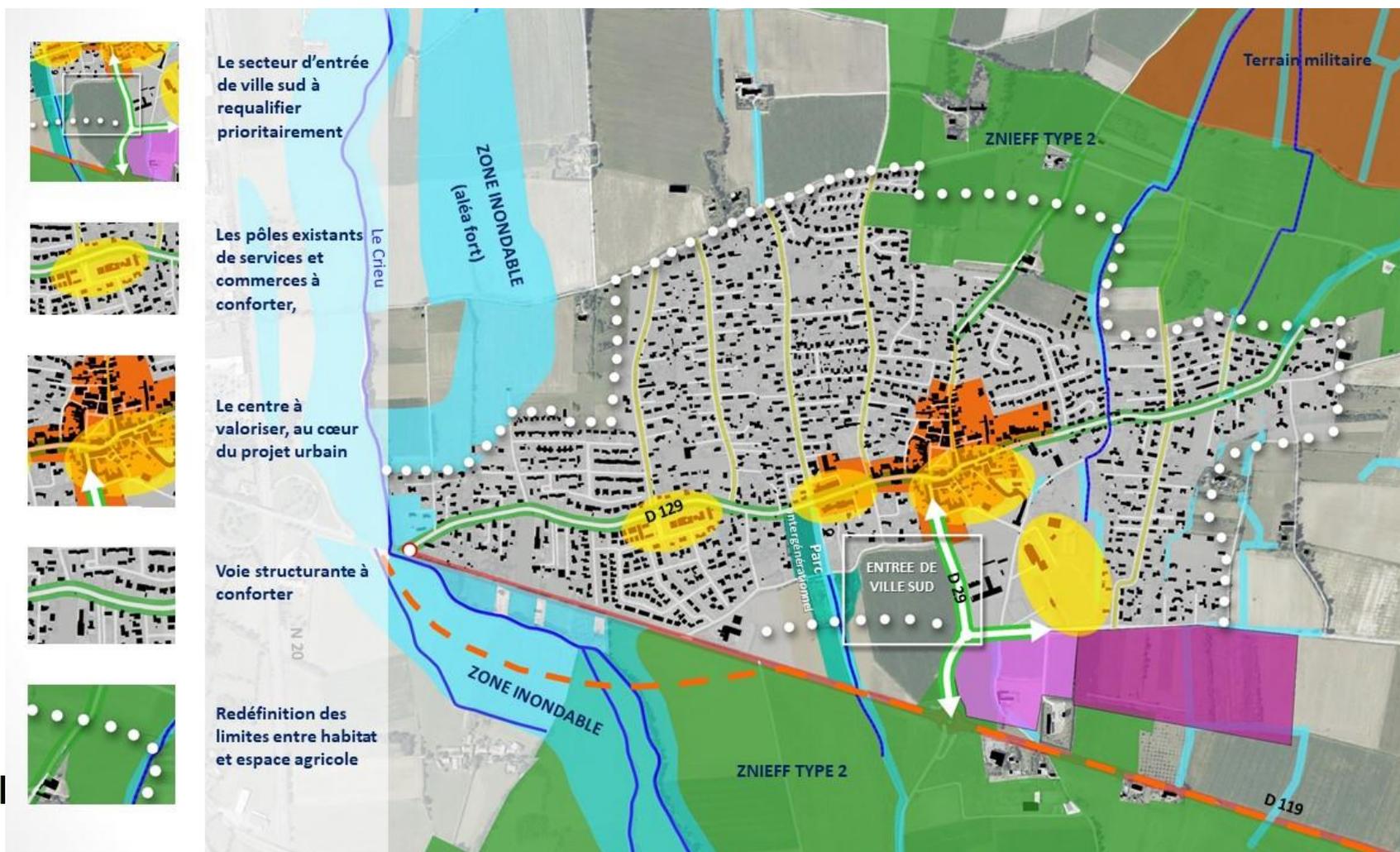
<b>6 – LA VOCATION COMMERCIALE</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P78 : Prescription relative à l'identification des ZACoM</b>	Le périmètre de la ZACoM est conforme à l'enveloppe foncière allouée par le SCoT.
<b>P79 : Prescription relative à la protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti</b>	<i>A préciser lors de l'ouverture à l'urbanisation.</i>
<b>P80 : Prescription relative à la desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises</b>	<i>A préciser lors de l'ouverture à l'urbanisation.</i>

<b>7 – LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</b>	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<b>P83 : Prescription relative à la consommation foncière des équipements publics</b>	Le PLU a défini un secteur AUL, destiné à accueillir un projet de complexe sportif, correspondant à l'enveloppe foncière allouée par le SCoT.

P86 : Prescription relative à l'intégration paysagère des équipements structurants

## 4.2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

(illustration extraite du PADD)



La Tour de Crieu occupe une situation de choix dans la vallée de l'Ariège, à l'entrée de Pamiers, et à moins d'une heure de Toulouse. Elle s'affirme comme une commune attractive appelée à jouer un rôle structurant à l'échelle du bassin de vie. Le diagnostic a mis en évidence ses principaux enjeux :

- Le positionnement stratégique de la commune au centre de la vallée de l'Ariège, à l'entrée de l'agglomération appaméenne
- Une centralité à conforter, une dynamique de croissance à encadrer
- Un cadre de vie de qualité à préserver

#### 4.2.1. OBJECTIF 1 : Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé

- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES
- PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS
- PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

##### ► *Préserver et mettre en valeur les paysages*

Le diagnostic a identifié les principaux éléments qui caractérisent le paysage communal : le paysage ouvert de la plaine agricole, qui offre des vues remarquables sur la chaîne des Pyrénées et sur la façade sud du village, le réseau de chemins et de galages qui révèle la trame rurale, sans oublier la présence des infrastructures qui délimitent l'urbanisation et marquent de leur empreinte l'entrée sud du village (D119, lignes HT).

Les orientations du PADD sont présentées selon deux modalités – « **préserver/valoriser** », « **requalifier/réhabiliter** », qui permettent de prendre en compte la diversité des composantes paysagères identifiées dans le diagnostic :

##### Préserver, valoriser

- *Valoriser la perception du site naturel : les points de vue sur les Pyrénées, les fenêtres visuelles sur la plaine*
- *Valoriser les points de vue sur la façade sud du village, la perspective sur l'église depuis le nord et l'Est du bourg,*

- *Conforter et valoriser « la nature en ville » en mobilisant, sur la base de la trame verte et bleue identifiée, les éléments naturels comme supports qualitatifs de l'aménagement : chemins, galages, haies, arbres isolés*
- *Valoriser le patrimoine architectural : promouvoir les matériaux et ambiances garants de l'identité locale, conforter la qualité de l'espace public et du paysage urbain*

##### Requalifier, réhabiliter

- *Requalifier les abords de la RD 119 : entrée sud du village, entrée d'agglomération*
- *Elaborer un projet d'ensemble, urbain et paysager, pour anticiper le développement de l'urbanisation à l'entrée sud du village : requalification de l'avenue du Pal en voie urbaine, intégration de la zone inondable des Trauquasses, valorisation de la zone d'activités...*
- *Réhabiliter le patrimoine architectural du cœur de village, valoriser son espace public*

##### ► *Protéger l'environnement et les milieux naturels*

Le territoire de La-Tour est à l'interface entre la plaine agricole et le couloir urbanisé de l'Ariège : un espace convoité, où l'intensification des pratiques agricoles et l'étalement de l'urbanisme pavillonnaire contribuent chacun au recul des milieux naturels fragilisant les équilibres environnementaux. Les grandes cultures dominant, les boisements sont peu nombreux, et le réseau de haies très fragmentaire, à l'exception des haies qui longent les routes et les chemins. Le SCOT a mis l'accent sur le mitage périurbain de la plaine, responsable d'une artificialisation massive des terres agricoles, et s'est donné comme objectif de réduire de moitié le taux d'artificialisation observé depuis 10 ans.

**Les orientations du PADD sont présentées selon deux axes : « préserver la trame verte et bleue », et « protéger les milieux naturels » :**

##### Préserver la trame verte et bleue

- *Identifier les éléments supports d'une trame verte et bleue afin d'assurer leur préservation et leur prise en compte comme éléments cadres de l'aménagement du territoire*

- *Préserver les cœurs de biodiversité au sein des divers milieux naturels et les éléments qui assurent entre eux leurs connexions*
- *Préserver les couloirs écologiques identifiés, notamment la ripisylve du Crieu, ainsi que celles des ruisseaux de l'Egassier et du Rieutort*

### **Protéger les milieux naturels**

- *Intégrer les politiques de gestion de la Région, et notamment les objectifs du Schéma Régional (futur SRADET) et du SDAGE*
- *Préserver les petits boisements notamment au nord du hameau de Lasserre, ainsi que les « bosquets de las Garros », et conforter les rares éléments linéaires isolés qui participent au maintien de la biodiversité au sein de l'espace agricole et de l'enveloppe urbaine*
- *Préserver les secteurs de nature ordinaire considérés comme des espaces à valeur environnementale*
- *Identifier et protéger les espaces agricoles participant à la continuité de la TVB afin de garantir leur fonctionnement écologique*

### **► Préserver la qualité du cadre de vie**

Le diagnostic a confirmé la forte attractivité de la commune qui bénéficie directement du dynamisme de l'aire urbaine de Pamiers, tout en conservant la qualité de cadre de vie d'une commune rurale. Or cette qualité repose sur des équilibres fragiles, comme le maintien des activités agricoles qui assurent un rôle fondamental pour l'entretien des paysages, ou la mise en œuvre d'une gestion durable des ressources naturelles et des contraintes environnementales. Ces équilibres sont fragilisés par la transformation brutale d'un territoire agricole en espace résidentiel.

La qualité du cadre de vie est un enjeu transversal qui recoupe des problématiques diverses, mais indissociables : la pérennité des activités agricoles, la valorisation du patrimoine, l'exposition de la population aux risques, la gestion durable de l'énergie... Les orientations du PADD déclinent ces différents enjeux selon 5 axes principaux :

### **Conforter la pérennité des activités agricoles et préserver durablement leur cohabitation avec l'habitat**

- *Etablir des limites structurantes et durables entre l'enveloppe urbaine et le territoire agricole*

- *Maintenir la cohésion des unités foncières agricoles, préserver leur potentiel de développement*
- *Identifier le bâti existant dont le changement de destination ne compromettra pas l'unité de l'exploitation agricole concernée, à court et moyen termes*

### **Valoriser le patrimoine architectural et urbain**

- *Promouvoir une occupation du sol respectueuse de l'identité locale : caractères architecturaux, qualité urbaine et paysagère des espaces publics*
- *Valoriser le réseau de ruelles du centre, privilégier l'usage piéton et la convivialité des espaces*
- *Promouvoir le renouvellement du bâti ancien*

### **Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques**

- *Prendre en compte les contraintes d'inondabilité des terrains, liées aux débordements du Crieu, des autres ruisseaux et fossés, notamment le fossé des Palanques, et protéger le talus de Lasserre*
- *Instaurer des périmètres de protection autour des installations susceptibles de créer des nuisances : exploitations agricoles, autres installations classées*

### **Développer une gestion intégrée des eaux pluviales**

- *Poursuivre la politique de gestion intégrée des eaux pluviales engagée dans les nouvelles zones à urbaniser : limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier l'infiltration naturelle au plus près du terrain d'assiette des constructions*
- *Promouvoir dans les opérations d'ensemble la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales - puits, fossés à ciel ouvert, noues paysagères, et tirer parti du réseau des galages*

### **Promouvoir une gestion durable et performante de l'énergie**

- *Promouvoir des modes d'implantation et d'exposition des constructions qui contribuent à limiter les besoins de consommation d'énergie*
- *Limiter la consommation d'énergie des constructions nouvelles en privilégiant les systèmes passifs et en renforçant le recours aux sources d'énergies renouvelables*

## 4.2.2. OBJECTIF 2 : Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et soutenable

- ANTICIPER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBRE
- AMELIORER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

### ► *Les objectifs d'accueil de population et de création de logements*

Il est important de rappeler la dynamique de croissance que connaît le territoire communal depuis les années 2000 : une attractivité grandissante, qui a permis une croissance démographique exceptionnelle, (+43% entre 2006 et 2016) mais qui semble peu soutenable au regard des équilibres qui doivent être préservés (niveau d'équipements, accès à l'emploi, consommation foncière ...).

C'est ainsi que le document d'urbanisme opposable en 2019, autorise encore l'urbanisation de 45 ha alors que le SCOT n'en autorise qu'une vingtaine... Aujourd'hui, l'objectif principal de la révision du PLU est de réorganiser le projet communal sur la base d'un document d'urbanisme qui soit à la fois un outil d'aménagement et de maîtrise du développement communal.

### *Les tendances passées : un scénario au fil de l'eau peu soutenable*

Le diagnostic a montré que sur le long terme, la commune connaît une croissance forte de sa population. Entre 2006 et 2016<sup>25</sup>, elle gagnait en moyenne 95 habitants par an, soit un taux moyen de croissance annuelle dépassant 3,6% ! (1,2% à l'échelle de l'aire urbaine de Pamiers). Etabli sur cette tendance, le scénario « au fil de l'eau » porterait la population communale à presque 6000 habitants à l'horizon 2035. Un scénario évidemment peu maîtrisable, qui n'a pas été retenu.

Si l'on prend en compte les projections démographiques plus récentes qui montrent un certain fléchissement de la dynamique démographique, on observe tout de même un taux de croissance moyen de plus de 2,7 % par an entre 2010 et 2020, ce qui reste un taux très élevé, et qui porterait la population communale à environ 5250 habitants en 2035.

### ► *Le scénario retenu dans les objectifs d'accueil du PADD*

En 2020, on peut estimer que la population communale atteint environ 3500 habitants. Le projet d'accueil du PADD est construit sur l'estimation d'une population maximale d'environ 4 200 habitants en 2035, soit un gain d'environ 700 habitants en 15 ans, correspondant à un taux de croissance annuelle moyenne de 1,2%. Un objectif conforme à la volonté de faire du PLU un outil de maîtrise du développement.

### *Cohérence des objectifs d'accueil du PADD avec les préconisations du SCOT*

Le SCOT identifie la commune au sein du « **secteur stratégique central** » qui doit affirmer un rôle structurant. Les objectifs du PADD sont compatibles avec les perspectives de développement à 20 ans (2015-2035) préconisées par le SCOT.

### *Adéquation entre les perspectives de développement retenues et l'ouverture à l'urbanisation envisagée*

Le SCOT approuvé en 2015 a alloué à la commune à l'horizon 2035 une enveloppe foncière maximale de 27 ha, autorisant la réalisation d'environ 540 nouvelles résidences principales. Or depuis 2015, la construction a consommé 4,5 ha sur cette enveloppe initiale, pour la réalisation de 60 logements. En conséquence, conformément aux préconisations du SCOT (voir fiche méthodologique) le projet de révision du PLU peut envisager au maximum la réalisation de 480 logements pour une consommation foncière ne dépassant pas 22,5 ha.

variation annuelle moyenne de population <sup>24</sup>	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
en pourcentage	1,7%	4,6%	2,7%
en nombre d'habitants	35	111	79

<sup>24</sup> Recensement INSEE 2016

<sup>25</sup> Populations légales au 31 12 2016

- ⇒ **Les objectifs chiffrés du PADD** ont été ajustés en cours d'étude pour s'accorder à cette enveloppe foncière de 22,5 ha
- ⇒ **Le projet de zonage** a été arrêté sur cette base : sur les 51,1 ha correspondant au foncier résiduel constructible du PLU précédent, 28,6 ha ont été reclassés en zones non constructibles de façon à réduire l'enveloppe « consommable » à 22,5 ha.

Une simulation a été réalisée sur différentes hypothèses de densités et de zonage afin de tester précisément les capacités d'accueil du projet de PLU. Les tableaux ci-joint sont élaborés sur un tableur à partir des données SIG de surface du zonage. Ils correspondent à un scénario « plein » dans lequel la totalité des zones AU et AU0 sont urbanisées à 100 %. Cette simulation n'a pas pour objet de figer les densités futures de chaque opération future, mais de s'assurer que l'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le zonage et les densités envisagées seront *cohérentes* (les résultats de la simulation ne sont pas *identiques* aux valeurs retenues dans les objectifs chiffrés du PADD) avec les objectifs d'accueil retenus.

Hypothèses retenues		
<b>Population 2020</b>		<b>3500</b>
Nbre pers / logt		<b>2,3</b>
<b>desserrement des ménages</b>		<b>135</b> logements
type zone	Log / ha	indiv / ha
U	<b>12</b>	27,6
AU1	<b>24</b>	55,2
AU2	<b>22</b>	50,6
AU3	<b>22</b>	50,6
AU0	<b>22</b>	50,6

PRECONISATIONS DU SCOT 2015-2035	OBJECTIFS DU PADD 2020 - 2035
Environ 540 Résidences principales supplémentaires	500 nouveaux logements maximum
Consommation foncière maximale de 27 ha et une densité minimale de 20 logements par hectare	Consommation foncière maximale de 22,5 ha
Au moins 20% des nouveaux logements en renouvellement urbain	Au moins 20% des nouveaux logements en renouvellement urbain
Au moins 20% de logements sociaux parmi les nouveaux logements	Une centaine de logements sociaux, soit 20% de la production de nouveaux logements

Les orientations du PADD présentent des objectifs chiffrés d'accueil de population et d'ouverture à l'urbanisation :

**Anticiper une croissance démographique équilibrée**

- ⇒ *Prévoir d'atteindre une population maximale de 4 200 habitants en 2035*
- ⇒ *Soutenir l'accueil des jeunes actifs et des familles monoparentales*

**Améliorer la diversification de l'offre en logements**

- ⇒ *Diversifier l'offre de logements en facilitant la réalisation de petits logements et l'accueil de personnes âgées*
- ⇒ *Conforter la capacité de renouvellement de la population communale en poursuivant la création de logements locatifs et en intégrant la création de logements sociaux réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble*
- ⇒ *Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle*
- ⇒ *Mettre en œuvre une gestion économe du foncier, en prévoyant la possibilité de réaliser environ 500 logements à l'horizon 2035, pour une consommation foncière maximale de 25 ha*
- ⇒ *Réaliser environ 20 % de la production globale de logements dans le cadre du renouvellement urbain (densification du tissu, réhabilitation de vacants) et du comblement des dents creuses*

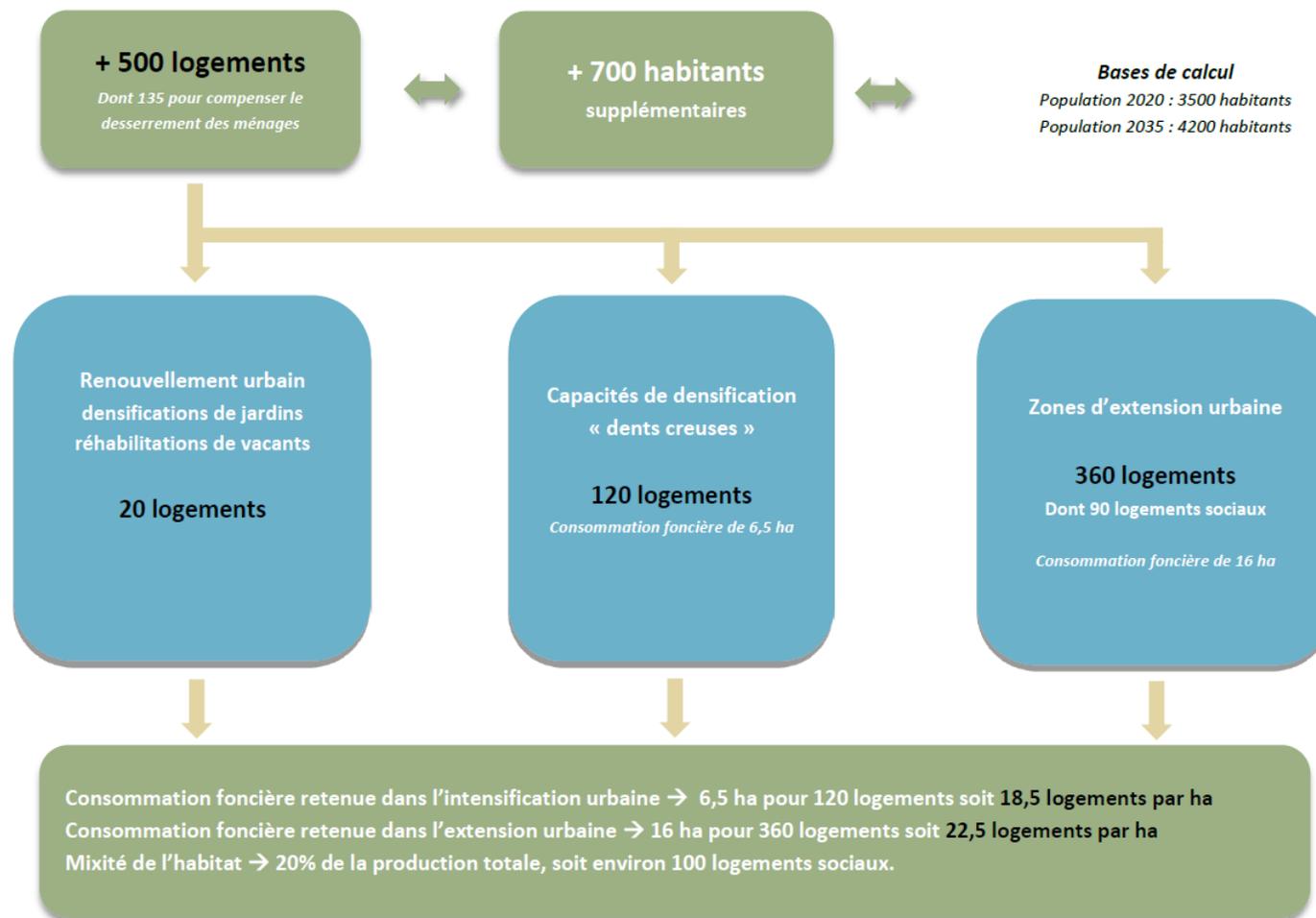
Bilan du PLU														
Logements créés		445												
Zones U		99												
Zones AU		309												
<b>population 2035</b>		<b>4212</b>										<b>Consommation zones U :</b>	6,68 ha	99 logements
Population 2020	3500													
gain	712													
Population 2035	4212										<b>Consommation zones AU :</b>	15,67 ha	346 logements	
<b>Variation annuelle %</b>	<b>1,24</b>													
Consommation foncière*	22,35 ha													
logements construits	445 log													
densité moyenne	19,90 log/ha													
* divisions parcellaires non comprises														
ZONE	SUPERFICIE TOTALE	FONCIER DISPONIBLE TOTAL				Taux de réalisation	CAPACITES D'ACCUEIL							
		Dents creuses	Divisions	Extension	Total		Dents creuses	Divisions	Extension	Total consommé	Logements réalisés	Habitants		
							70%	30%						
UA	13,24	0,15	0,00		0,15	0,7 / 0,3	0,11	0,00	0	0,11	1	3		
UB	156,51	9,39	5,15		14,54		6,57	1,55	0	8,12	97	224		
AU1	0,99	0	0	0,67	0,67	100%	0	0	0,67	0,67	16	37		
AU2	9,61	0	0	9,16	9,16	100%	0	0	9,16	9,16	202	463		
AU3	4,33	0	0	4,17	4,17	100%	0	0	4,17	4,17	92	211		
AU0	1,79	0	0	1,67	1,67	100%			1,67	1,67	37	85		
<b>TOTAL</b>	<b>186,47</b>	9,54	5,15	15,67	30,36		6,68	1,55	14,00	23,89	445	1023		
											ha	22,35 ha divisions non comprises		

Cette simulation, établie sur la base du projet de zonage, montre que les hypothèses de densités retenues pour les zones U et AU permettent d'atteindre une densité globale de 20 logements par hectare, conforme aux préconisations du SCOT. L'accueil de population pourrait atteindre 712 habitants, correspondant à un taux moyen de croissance annuelle de **1,24% sur 15 ans**, soit environ 47 habitants par an. La construction de 445 nouveaux logements serait nécessaire pour assurer cet accueil, (dont 135 pour compenser le desserrement des ménages) générant une consommation foncière globale (hors divisions parcellaires) de 22,35 ha. Cette simulation confirme deux enseignements principaux :

- ⇒ **Les densités moyennes applicables aux zones à urbaniser doivent être assez élevées** (au moins 22 logements par hectare) afin que le bilan général du PLU soit compatible avec les préconisations du SCOT
- ⇒ **Les opérations futures devront intégrer une diversité de formes urbaines.** En effet, si le modèle pavillonnaire restait le seul modèle de développement, la taille moyenne des parcelles serait comprise entre 350 et 400 m<sup>2</sup>. Les opérations d'aménagement devront mêler habitat collectif et habitat individuel, afin que petites et grandes parcelles puissent cohabiter au sein du même quartier.

## Tableau de synthèse | Objectif 2

MAITRISER L'ACCUEIL DE POPULATION : 40 A 50 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES PAR AN EN MOYENNE, SOIT UNE POPULATION MAXIMALE DE 4200 HABITANTS EN 2035



### 4.2.3. OBJECTIF 3 : Recomposer le cadre de l'armature urbaine

- RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG
- OPTIMISER LES POTENTIALITES D'ACCUEIL AU SEIN DU TISSU EXISTANT ET AUX ABORDS DU CENTRE
- DEFINIR UN CADRE DURABLE POUR MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES EXTENSIONS URBAINES
- CONFORTER ET DIVERSIFIER LE TISSU DES SERVICES ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le tableau de synthèse qui illustre l'objectif N°2 a posé les objectifs chiffrés d'accueil de population et de construction de logements. Les orientations traduisant l'objectif 3 déclinent la stratégie à mettre en œuvre dans les différents secteurs du village : le centre bourg, les quartiers résidentiels, les zones d'extension.

• OBJECTIF 3	⇒ ORIENTATIONS	JUSTIFICATIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Renforcer la diversité des fonctions urbaines et le maintien des services et commerces de proximité au centre, consolider les relations fonctionnelles et les liaisons inter-quartiers</li> <li>⇒ Valoriser la qualité de l'espace public au centre du village : conforter la présence végétale, limiter l'emprise de la circulation et du stationnement, privilégier l'usage piéton et la convivialité des espaces</li> </ul>	<p>DOO P7</p> <p>Diag enjeux: un tissu lâche, une centralité diffuse, qui s'étend le long de la D 129 ... Un développement urbain qui s'est principalement opéré en extension sur le territoire agricole, sous la forme du lotissement pavillonnaire.</p> <p>Un tissu de services et commerces qui se renouvelle, mais qui reste à conforter et à valoriser.</p> <p>Une centre historique limité, un espace public central peu valorisé, un maillage des espaces publics à consolider</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• OPTIMISER LES POTENTIALITES D'ACCUEIL AU SEIN DU TISSU EXISTANT ET AUX ABORDS DU CENTRE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Promouvoir la réhabilitation des logements vacants au centre bourg</li> <li>⇒ Faciliter le renouvellement du tissu existant : les conditions d'extension du bâti existant, l'ajout d'une construction nouvelle, sa reconstruction éventuelle ...</li> <li>⇒ Conforter le maillage des espaces publics et développer le réseau des modes doux de déplacement</li> <li>⇒ Intensifier l'urbanisation aux abords du centre : privilégier des zones d'extension limitées, proches du centre urbain, qui n'imposent pas le recours aux déplacements motorisés</li> </ul>	<p>L'objectif N°2 a établi les objectifs chiffrés d'accueil de population et de construction de logements.</p> <p>Ces orientations déclinent la stratégie générale de renouvellement et d'intensification urbaine applicable aux zones de type U. Cette stratégie est mise en œuvre dans l'élaboration du règlement et des OAP qui constituent les documents opposables du PLU.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• DEFINIR UN CADRE DURABLE POUR MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES EXTENSIONS URBAINES</li> </ul>	<p>⇒ Organiser le développement des extensions urbaines dans un principe de continuité : privilégier la proximité entre l’habitat, les services et les équipements, conforter les liens entre les quartiers, requalifier les franges en limite de l’espace agricole</p> <p>⇒ Entrée sud, secteur des Trauquasses : définir un projet d’ensemble à long terme pour anticiper l’urbanisation de l’entrée sud du bourg, et son phasage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valoriser l’effet vitrine au carrefour avec la D119, développer une mixité habitat/services/commerces</li> <li>- requalifier la RD29 en voie urbaine, sécuriser les modes doux de déplacements et l’accès aux transports en commun (bus)</li> <li>- mettre en scène les paysages : le parc communal avenue du Pal, les vues sur les Pyrénées</li> </ul> <p>⇒ Entrée nord : organiser l’extension de l’urbanisation en valorisant le maillage des chemins et des galages</p>	<p>DOO P55 P56</p> <p>Ces orientations concernent les zones de type AU. Elles traduisent la volonté de mieux anticiper le développement futur du village, d’une part en tirant profit des terrains urbanisables à l’entrée sud du bourg, et d’autre part en limitant les extensions de l’habitat sur le territoire agricole.</p> <p>Le projet urbain des Trauquasses met en valeur la continuité avec l’avenue du Pal et anticipe un « épaissement » du centre bourg vers l’entrée sud.</p> <p>Des espaces urbanisables à proximité du centre historique : l’opportunité de mettre en œuvre un projet urbain dans la continuité du tissu existant,</p> <p>Le projet de zonage mobilise les qualités paysagères : éléments de paysage, points de vues, trame verte et bleue... Le réseau des chemins et des galages a été identifié comme une trame structurante.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• CONFORTER ET DIVERSIFIER LE TISSU DES SERVICES ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES</li> </ul>	<p>⇒ Maintenir un niveau de services et d’équipements adapté aux besoins et aux évolutions de la population</p> <p>⇒ Anticiper le développement des nouvelles zones d’activités à l’entrée sud du bourg : cohérence avec un projet urbain d’ensemble à moyen et long termes, qualité de desserte aux différentes échelles du réseau (intermodalité, déplacements doux)</p> <p>⇒ Faciliter la diversification des activités agricoles et promouvoir le développement du tourisme vert</p>	<p>DOO P75</p>

## 4.3. LES CHOIX RETENUS DANS LES O.A.P.

Les orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser à l'entrée sud du village, au lieu-dit des Trauquasses, et en limite nord de l'urbanisation, aux lieux-dits de la Plaine de Boulbonne et de la Plaine de Lafite.

Au lieu-dit des Trauquasses, il s'agit d'anticiper la requalification urbaine de l'entrée sud du village, structurée autour de l'avenue du Pal à aménager en voie urbaine. Dans les zones à urbaniser de Boulbonne et de Lafite, il s'agit de structurer et coordonner les opérations d'habitat prévues à court et à moyen terme.

### 4.3.1. Programmation et phasage

Un phasage est imposé pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU1, AU2, et AU3, destinées principalement à l'habitat. Dans chaque secteur, les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les principes de fonctionnement de la zone AU dans son ensemble.

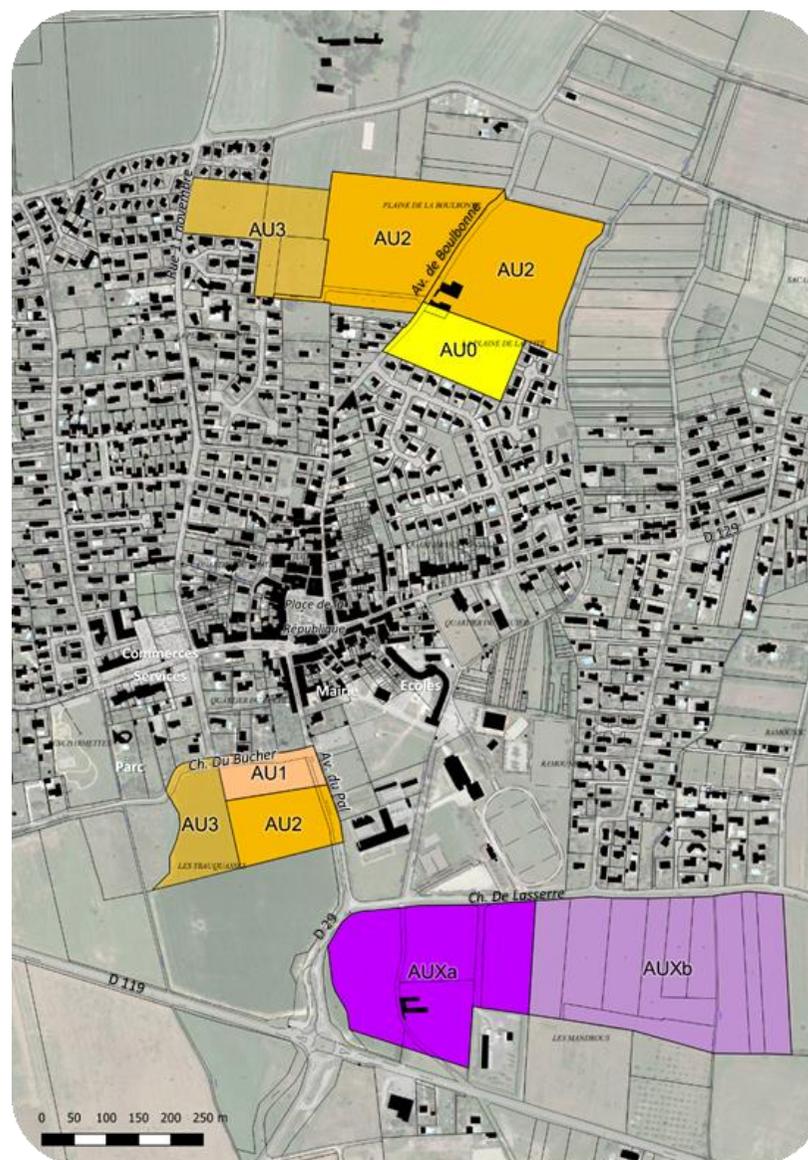
Le secteur AU1 est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement concernant la totalité des terrains de la zone.

Les secteurs AU2 sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Sur chacun d'eux, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble.

Pour chaque secteur AU3, l'urbanisation sera ouverte sous réserve qu'au moins 50% des autorisations de construire prévues dans les secteurs AU2 voisins, soient obtenues et purgées de tout recours. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble.

Le secteur AU0 n'est pas ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme. Son ouverture nécessitera une modification du PLU.

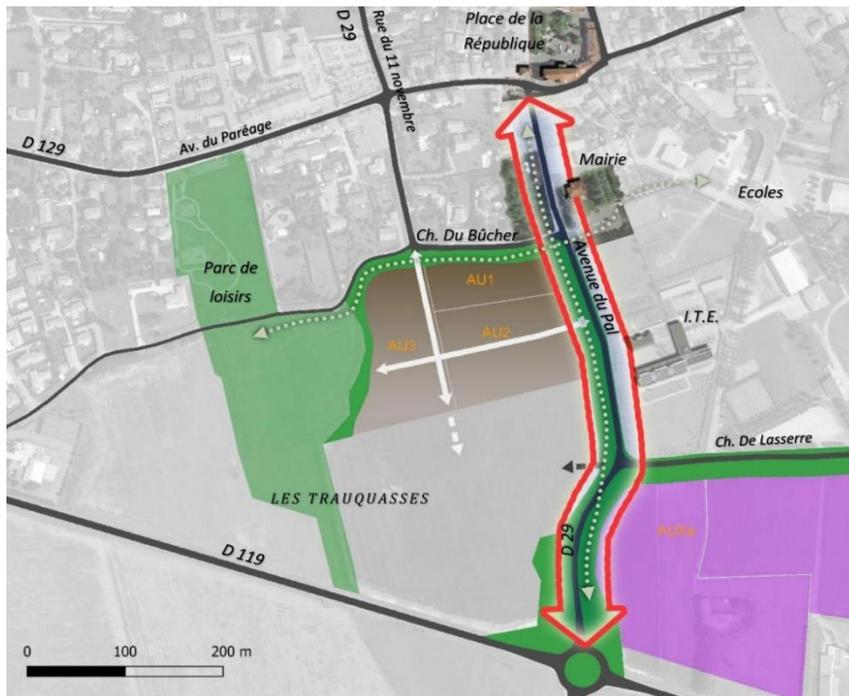
Vue d'ensemble des zones AU



### 4.3.2. Les zones AU du secteur des « Trauquasses »

Ces orientations ont pour objectif commun de valoriser les terrains urbanisables situés au contact du centre bourg, et de requalifier à terme l'entrée sud du village via l'avenue du Pal restructurée en boulevard urbain.

Les zones de type AU, à destination principale d'habitat, bénéficient d'une proximité remarquable avec le centre bourg, ses services et équipements : groupe scolaire, commerces, espace public. Les orientations d'aménagement posent les bases d'un projet urbain, qui anticipe l'« épaissement » de l'enveloppe urbaine au sud du centre bourg, dans la continuité de l'avenue du Pal et de la rue du 11 novembre. Elles répondent aussi à une vision à long terme qui doit anticiper la requalification urbaine de l'entrée sud du bourg. Les choix retenus ménagent la possibilité d'un bouclage futur du chemin de Lasserre avec l'axe prolongeant au sud la rue du 11 novembre.



### Desserte des terrains par les voies et réseaux

- ❖ Un maillage structurant dans la continuité de la trame viaire
- ❖ Desserte interne des opérations et traitement paysager des pourtours.



Les orientations d'aménagement ont été élaborées dans un souci de cohérence d'ensemble : bouclage du réseau viaire, maillage des déplacements doux, façade urbaine prolongeant l'avenue du Pal, mise en valeur des espaces publics. Une attention particulière a été portée sur la définition et la qualité des espaces publics qui jouent un rôle fondamental en tant que lien et se présentent ici sous deux formes complémentaires :

- Espaces linéaires, dynamiques, sur le pourtour des zones : promenade chemin du Bûchet et en bordure du Parc de loisirs, Mail arboré et parc linéaire le long de l'avenue du Pal.
- Espace public central, au cœur du futur quartier : une place à aménager au carrefour des voies principales, une future centralité initiant une connexion intermédiaire entre la rue du 11 novembre et l'avenue du Pal.

## Insertion paysagère, qualité environnementale et prévention des risques

- ❖ Trame paysagère et fonctionnelle
- ❖ Gestion des eaux pluviales, prise en compte du risque inondation
- ❖ Performances énergétiques et prescriptions environnementales



Les choix retenus pour les tracés de principe des voies futures facilitent l'implantation d'un parcellaire orienté nord-sud, de façon à optimiser l'implantation et l'exposition des constructions : un mode d'implantation inspiré des usages traditionnels, respectueux de l'identité locale, et qui facilite une gestion performante de l'énergie.

## Insertion architecturale et urbaine, mixité fonctionnelle et sociale, formes urbaines

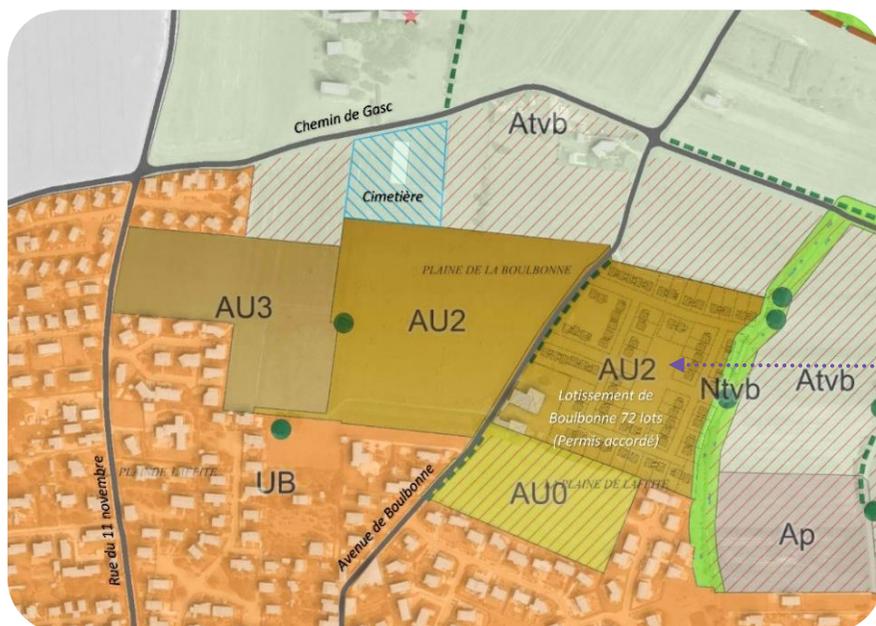
- ❖ Insertion architecturale et urbaine
- ❖ Typologies architecturales
- ❖ Mixité fonctionnelle et sociale



### 4.3.3. Les zones AU « plaine de Lafite » et « plaine de Boulbonne »

Ces orientations ont pour objectif de valoriser la frange nord de l'urbanisation, en aménageant la connexion est-ouest entre la rue du 11 novembre et l'avenue de Boulbonne.

*Vue d'ensemble des zones AU : les zones hachurées correspondent à des terrains urbanisables du PLU précédent, qui sont reclassés en zones non constructibles.*



#### Les principes généraux

A l'opposé du secteur des Trauquasses, dont l'enjeu principal est d'anticiper la requalification urbaine de l'entrée de ville sud, il s'agit ici d'accompagner et de recadrer les projets en cours pour intégrer les modifications importantes apportées au zonage, et notamment la fermeture d'environ 17 ha de zones urbanisables.

En cela, les nouvelles orientations actualisent les principes des orientations du PLU de 2012, (extrait ci-contre).

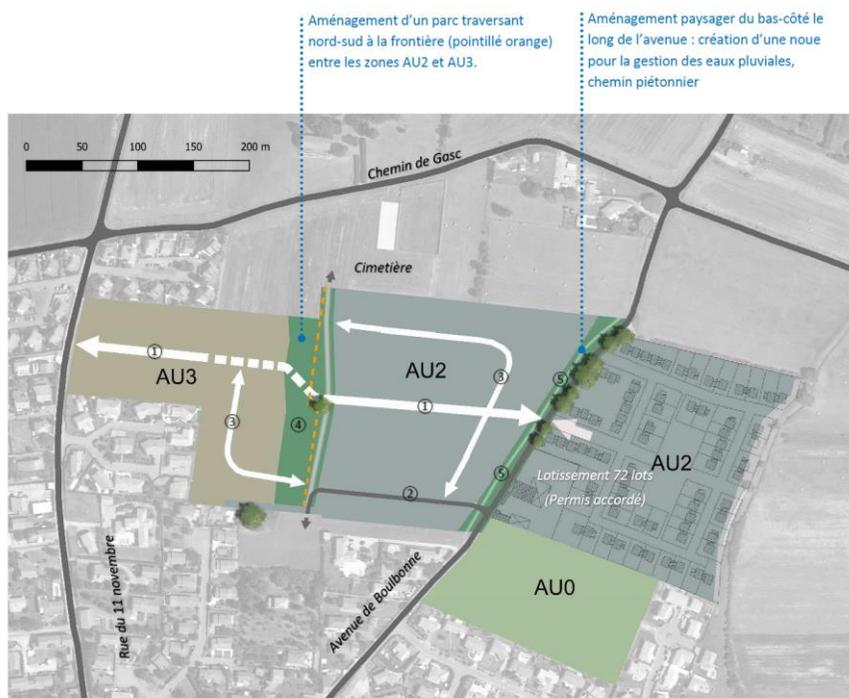


La zone AU2 située à l'est de l'avenue de Boulbonne bénéficie d'un permis d'aménager accordé pour 72 lots, compatible avec les préconisations du SCOT. Les OAP prennent en compte ce projet, notamment les accès prévus sur l'avenue de Boulbonne, et intègrent les préconisations paysagères pour préserver la haie champêtre existante.

Un second projet de lotissement est en cours d'étude sur la zone AU2 à l'ouest de l'avenue de Boulbonne, mais élaboré seulement sur la base des orientations d'aménagement du PLU opposable, en cours de révision. Les OAP

Les OAP, en complément des orientations générales du PADD, précisent les conditions de desserte des terrains (*Objectif 3 – Définir un cadre durable pour maîtriser le développement des extensions urbaines*), les préconisations paysagères et environnementales (*Objectif 1- Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé*), ainsi que les attentes en termes de formes urbaines pour atteindre les objectifs de mixité sociale et de densité (*Objectif 2 – Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et soutenable*).

## Desserte des terrains par les voies et réseaux



Les OAP précisent l'organisation et la hiérarchie des voiries à créer : voie principale ou secondaire, principes de continuité à préserver avec la zone AU3, conditions d'accès et de desserte, localisation et qualité des espaces publics à créer...

## Insertion paysagère, qualité environnementale et prévention des risques

Les OAP précisent comment préserver une trame paysagère et fonctionnelle en intégrant les éléments de la trame Verte et Bleue (arbres isolés, haies, fossés...) comme supports qualitatifs de l'aménagement (parc urbain, noue paysagère, déplacements doux... comment orienter le parcellaire et l'implantation des constructions, afin de tirer parti d'une orientation bioclimatique ... comment intégrer la gestion des eaux pluviales et la prise en compte du risque inondation

dans les modes d'aménagement des espaces (gestion alternative des eaux pluviales) et d'occupation des sols (surélévation des planchers bas, interdiction de sous-sol)

## Insertion architecturale et urbaine, mixité fonctionnelle et sociale, formes urbaines

- ❖ Insertion architecturale et urbaine
- ❖ Mixité fonctionnelle et sociale

Les OAP préconisent un recul d'implantation des lots le long de l'avenue de Boulbonne, afin de permettre la valorisation du bas-côté de la voie, destiné à la gestion des eaux pluviales (le fossé existant sera conforté dans son rôle régulateur) et aux déplacements doux.

Les OAP précisent les principales caractéristiques des formes urbaines : un parcellaire allongé orienté préférentiellement nord-sud facilite la gestion de la mitoyenneté, optimise l'occupation de la parcelle par les constructions, et permet de tirer parti d'une orientation bioclimatique pour exploiter les énergies renouvelables.



### Principes d'aménagement avenue de Boulbonne

- 1 - Habitat individuel ou individuel groupé à l'ouest de l'avenue de Boulbonne. Desserte des lots depuis le réseau interne (voie créée à l'ouest de l'avenue)
- 2 - Principe d'implantation d'un habitat collectif ou individuel groupé : mise en valeur d'un petit espace public au carrefour du chemin.



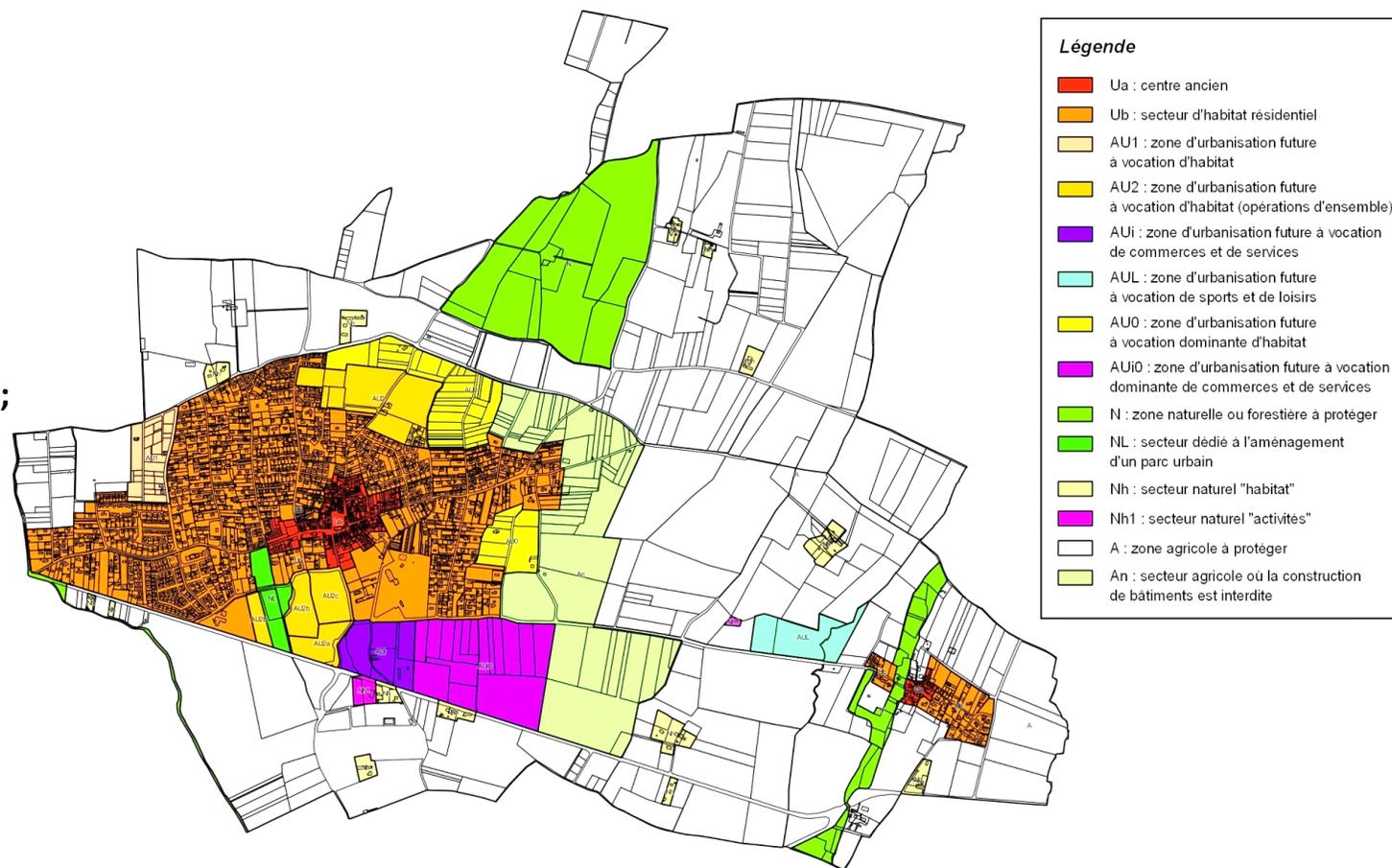
### Principes d'aménagement en bordure du parc

- 1 - Parc urbain nord-sud : espace public, lien naturel entre les zones AU2 et AU3
- 2 - Principe d'implantation d'un habitat collectif ou individuel groupé : logements traversants nord-sud, fenêtres paysagères à préserver entre le quartier et le parc.

## 4.4. LES CHOIX RETENUS DANS LES DELIMITATIONS DU ZONAGE

### 4.4.1. Le zonage approuvé en 2012 : un cadre à redéfinir

- ❖ un résiduel disponible en zone U de **9,5 ha** (6,7 ha en considérant un coefficient de rétention foncière de 30%) ;
- ❖ un résiduel disponible en zone AU de **44,5 ha** ;
- ❖ un potentiel de densification par division parcellaire de **5,1 ha** (0,9 ha en considérant un taux de réalisation de 17%).
- ❖ **28,6 ha des zones constructibles résiduelles doivent être déclassées**



## 4.4.2. Fiche méthodologique de prise en compte des prescriptions foncières du SCoT dans le PLU

**1°) Le SCoT identifie à la date de son approbation (2015) un potentiel pour LA TOUR-DU-CRIEU (calculé de 2010 à 2032) de :**

- nouvelles résidences principales : 540 RP
- densité minimale : 20 Logts/ha
- **une enveloppe foncière maximale : 27 ha**

**2°) A la date de révision de son PLU (2019) la commune doit quantifier :**  
(dernier PC comptabilisé : 18A0025)

- Le nombre de logements réalisés entre 2015 et 2019 : 60 RP
- **Le foncier artificialisé entre 2015 et 2019 : 4,5 ha**
  - à vocation Habitat 4,5 ha
  - à vocation Economie 0 ha

**3°) Le nouveau potentiel de développement (Ex : 2019-2032) est :**

- Nouvelles résidences principales : env. 480 RP
- Densité minimale 20 Logts/ha

**(A) Nouvelle enveloppe foncière maximale (Ex : 2019-2032)**  
**22,5 ha**

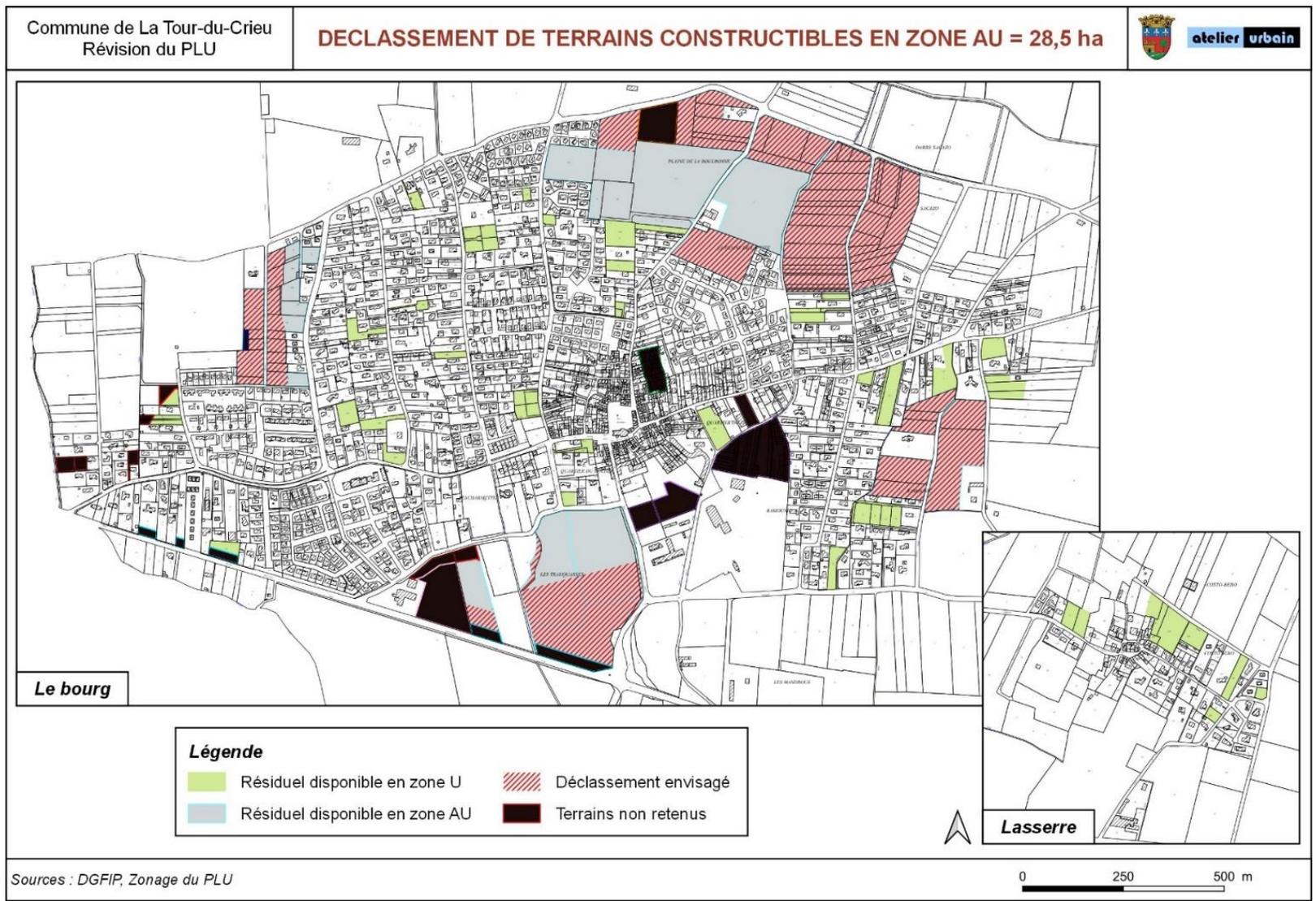
**La commune doit quantifier le résiduel constructible (Ex : 23/04/2019)**  
(dernier PC comptabilisé : 18A0025)

Zones PLU	Surfaces brutes	Taux de rétention	Surfaces retenues
<b>ZONE U – résiduel disponible</b>	9,5 ha	30 %	<b>6,6 ha</b>
<b>ZONE U – divisions parcellaires</b>	5,1 ha		<b>44,5 ha</b>
<b>ZONE AU</b>	44,5 ha		
<b>(B) TOTAL</b>	<b>59,1 ha</b>		<b>51,1 ha</b>

→ **PROJET DE PLU à 20 ans :**

**Ouverture à l'urbanisation ou déclassement = (A) - (B) - 28,6 ha**

► **Le déclassement des terrains constructibles et les terrains non retenus**



Département de l'Ariège



**Commune de LA TOUR-DU-CRIEU**

**Plan Local d'Urbanisme**

révisé en  
2024  
PLU approuvé le...

**PLU ARRÊTÉ**

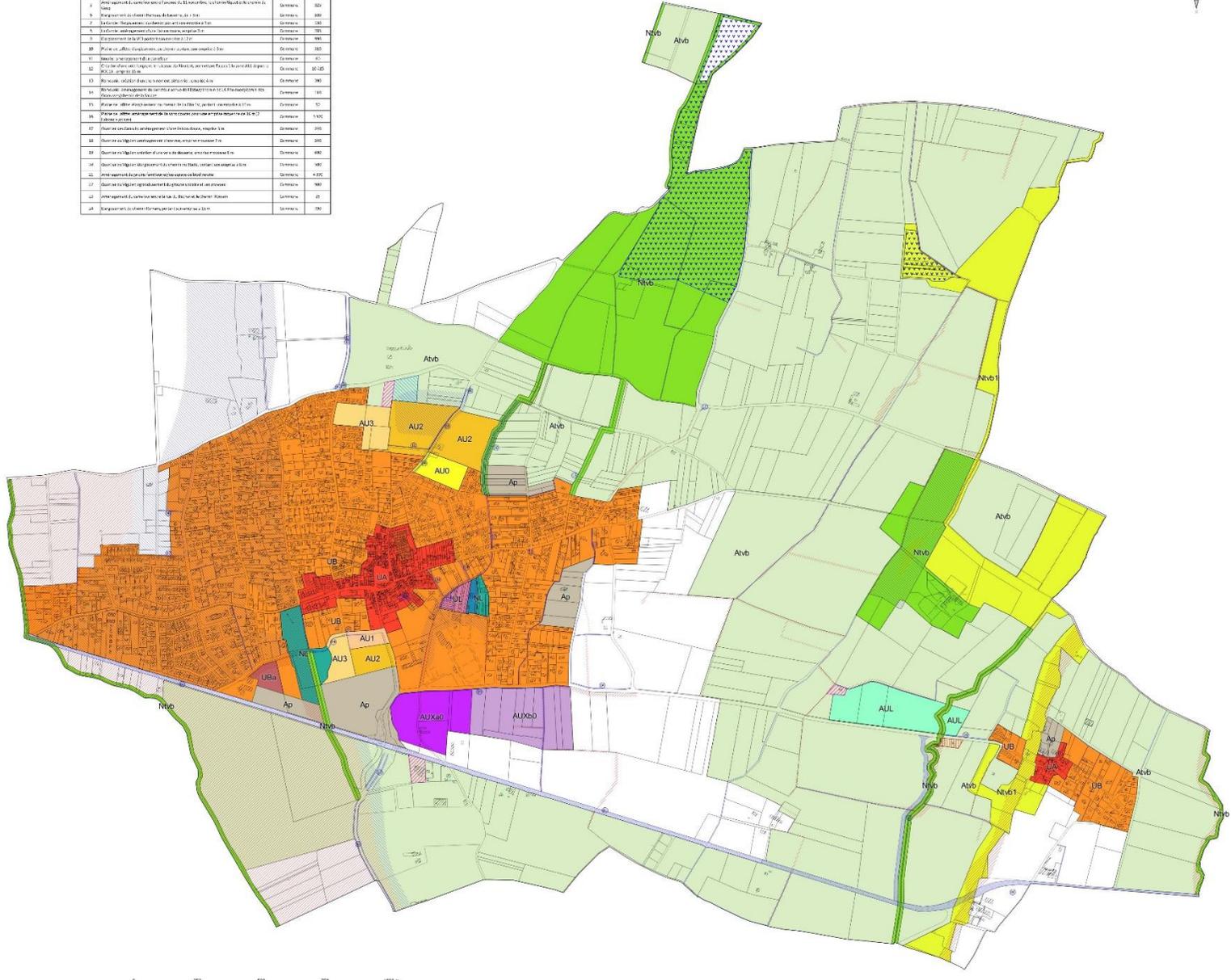
---

**PLAN DE ZONAGE** **3.2.1**

Plan général Echelle : 1/5000



N°	Description	Surface (ha)
1	Zone d'habitat individuel (ZHI)	22 100
2	Zone d'habitat individuel (ZHI)	1 700
3	Zone d'habitat individuel (ZHI)	1 700
4	Zone d'habitat individuel (ZHI)	2 200
5	Zone d'habitat individuel (ZHI)	800
6	Zone d'habitat individuel (ZHI)	300
7	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
8	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
9	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
10	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
11	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
12	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
13	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
14	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
15	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
16	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
17	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
18	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
19	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
20	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
21	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
22	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
23	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100
24	Zone d'habitat individuel (ZHI)	100



**Légende**

**ZONAGE**

- UA: zone d'habitat individuel
- UE: secteur d'habitat individuel
- UHa: zone d'habitat individuel à caractère collectif
- UHa: zone d'habitat individuel à caractère collectif
- AU1: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)
- AU2: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)
- AU3: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)
- AUL: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)
- AULX: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)
- Ap: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)
- Nvb: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)
- Nvb1: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)
- Ap: zone d'habitat individuel (vocation d'habitat individuel)

**INFORMATIONS SURFACIQUES**

- Zone inondable - zone rouge
- Zone inondable - zone bleue

**PRESCRIPTIONS PONCTUELLES**

- Mise à disposition (L.151-23 du CU)
- Affectation (L.151-23 du CU)
- Interdiction de construire (L.151-23 du CU)

**PRESCRIPTIONS LINÉAIRES**

- Grande voirie (L.151-23 du CU)
- Voie de desserte (L.151-23 du CU)
- Voie de desserte (L.151-23 du CU)
- Voie de desserte (L.151-23 du CU)

**PRESCRIPTIONS SURFACIQUES**

- Zone d'habitat individuel

## ► *Le projet de zonage retenu*

Le nouveau zonage est une traduction concrète des objectifs principaux qui ont posé les bases du PADD :

- ❖ **Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé**
  - Protéger l'environnement et les milieux naturels
  - Préserver et mettre en valeur les paysages
  - Préserver la qualité du cadre de vie
- ❖ **Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et soutenable**
  - Anticiper une croissance démographique équilibrée
  - Poursuivre et conforter la diversification de l'offre en logements
  - Mettre en œuvre une gestion économe du foncier
- ❖ **Recomposer le cadre de l'armature urbaine**
  - Renforcer la centralité du bourg
  - Optimiser les potentialités d'accueil au sein du tissu existant
  - Définir un cadre durable pour maîtriser le développement des extensions urbaines
  - Conforter et diversifier le tissu des activités économiques

### 4.4.3. La zone urbaine

#### ► *La zone U*

La zone U est à destination principale d'habitat. Elle comprend 4 secteurs, UA, UB, UBa, UL :

- Le secteur **UA** regroupe le tissu historique du village et correspond à la zone Ua du précédent PLU. Il est composé de parcelles étroites, les constructions sont généralement mitoyennes et implantées à l'alignement de la voie.

- Le secteur **UB** correspond au secteur d'habitat résidentiel, développé à partir des années 1960, sur un modèle pavillonnaire et dans le cadre de lotissements. Il correspond à l'ancienne zone Ub, qui s'est étendue sur ses franges ouest et nord (chemin de La Carole et Plaine de Lafite) classés précédemment AU1 et AU2, ainsi qu'au sud du chemin Romain, sur un terrain classé précédemment AU2b.
- Le secteur **UBa** est destiné aux activités du SMDEA.
- Le secteur **UL** (majoritairement propriété communale) est destiné au développement des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions légères à usage de loisir et de jardinage.

### 4.4.4. Les zones à urbaniser

#### ► *Les zones AU, à destination principale d'habitat*

Il s'agit des zones **AU0, AU1, AU2, AU3**, situées en limites nord et sud de la zone urbaine. Conformément aux orientations générales du PADD, ces zones se situent dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Le secteur sud (« Les Trauquasses ») est à 200 m de la Place de la République, et le secteur nord (« Plaine de Lafite ») à 500 m de la Place. L'ensemble des zones étaient précédemment classées « à urbaniser » (AU2, AU2b et AU2c).

Au nord, divers projets sont en cours d'étude, dont un permis d'aménager récemment accordé pour 72 lots. Les nouvelles zones correspondent à l'emprise de l'ancienne zone AU2, dont a été exclu le périmètre du dernier lotissement réalisé Plaine de Lafite.

Au sud, les réflexions en cours concernent des projets à moyen et long terme, qui répondent à un enjeu fort, lié à la localisation stratégique des terrains, à la fois très proches du centre bourg, ses équipements et services, et en situation d'entrée de ville, bénéficiant d'un accès direct à la D119.

#### ► *La zone AUL, à destination d'activités de loisirs*

La zone AUL est destinée à accueillir un projet de complexe sportif. Ce projet, en cours de réalisation, est en partie financé par la Région. Il comprendra notamment

un terrain de foot en pelouse naturelle, un terrain de foot à 5 synthétique, un club-house, une tribune couverte, et une salle multi-activités de 300 places.

### ► **Les zones AUX0, à destination d'activités**

Il s'agit des zones AUX0a (6ha) et AUX0b (8,6 ha) situées sur l'entrée de ville sud. La zone AUX0a sera une zone à destination commerciale, tandis que la zone AUX0b sera une Zone d'Activités Economique stratégique (ZAE).

Ces périmètres ont été validés par le SCoT, qui préconise une concertation plus aboutie à l'échelle intercommunale. Dans l'attente d'un tel projet, les zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Cette ouverture sera possible sous réserve d'une modification du PLU qui précisera les conditions d'accueil et la réglementation applicables aux futures constructions.

## 4.4.5. La zone agricole

La zone agricole comprend 3 secteurs : la zone A « classique », destinée aux activités agricoles, la zone Ap, en périphérie de la zone urbaine, et la zone Atvb intégrée à la trame verte et bleue.

**La zone Atvb** est la plus étendue, occupant environ 488 ha. Elle correspond aux secteurs cultivés ou potentiellement exploitables, et qui ont été identifiés par le SCoT comme réservoirs de biodiversité. Il s'agit principalement de la ZNIEFF de type 2 et des milieux ouverts des Eychards. On notera que les secteurs les plus sensibles, identifiés comme « cœurs de biodiversité », ont été classés en zone Ntvb1 pour bénéficier d'une protection maximale.

**La zone A** (184,5 ha) correspond à la zone agricole dite « classique », destinée aux constructions nécessaires aux activités agricoles et à leur prolongement. Elle occupe la majeure partie de la zone classée précédemment An, où les possibilités de construire étaient bloquées afin de permettre un développement futur de l'urbanisation. Ce reclassement en zone agricole « de plein droit » est conforme à l'orientation du PADD qui vise à « conforter la pérennité des activités agricoles et préserver durablement leur cohabitation avec l'habitat ».

**La zone Ap** (14,6 ha) correspond à certains secteurs situés en périphérie de la zone constructible, précédemment classés « à urbaniser », et qui sont maintenant appelés à jouer un rôle de transition entre l'urbanisation et le territoire agricole. Conformément aux orientations du PADD qui visent à « établir des limites

structurantes entre l'enveloppe urbaine et le territoire agricole, et à préserver leur cohabitation », le classement en zone Ap vise à favoriser une agriculture de proximité en frange urbaine, tournée vers le maraichage et les circuits courts.

## 4.4.6. La zone naturelle

La zone naturelle comprend les zones Ntvb et Ntvb1, qui rassemblent les espaces naturels à préserver, ainsi qu'un secteur NL .

La zone **Ntvb** est la plus étendue, occupant environ 84 ha. Elle rassemble les espaces naturels de la ZNIEFF de type 2 et des milieux ouverts des Eychards, les corridors des cours d'eau (zone tampon de 10m depuis la berge), la peupleraie à Bonrepeaux, le terrain militaire et sa prairie humide.

La zone **Ntvb1** rassemble les espaces naturels les plus sensibles et classés « cœurs de biodiversité » : la ZNIEFF de type 1, la zone humide de Las Garros, et les bosquets de Las Garros à La Pradasse.

Le secteur **NL** identifie les espaces de nature à préserver au sein de l'urbanisation : le parc urbain des Palanques, et les terrains au nord du stade, occupés par des jardins et des boisements.

#### 4.4.7. Le bilan du zonage

PLU précédent	Superficie (ha)	%
<b>ZONES U</b>	<b>169,97</b>	<b>16,5%</b>
UA	13,71	
UB	156,26	
<b>ZONES AU</b>	<b>59,75</b>	<b>5,8%</b>
AU1	6,39	
AU2	24,82	
AU0	21,39	
AUL	7,15	
<b>ZONES Aui</b>	<b>34,30</b>	<b>3,3%</b>
AUi	8,62	
AUi0	25,68	
<b>ZONES N</b>	<b>84,42</b>	<b>8,2%</b>
N	66,23	
NL	4,15	
Nh	12,63	
Nh1	1,41	
<b>ZONES A</b>	<b>679,56</b>	<b>66,1%</b>
An	64,72	
A	614,84	
<b>TOTAL</b>	<b>1 028,00</b>	<b>100,0%</b>

Le bilan global du projet de PLU montre une réduction importante des zones à urbaniser, qu'il s'agisse des zones AU à destination d'habitat qui diminuent de 68%, ou des zones à destination d'activités (AUi ou AUX) qui diminuent de 42%.

Les zones AU à destination d'habitat cèdent 35,9 ha, qui sont pour l'essentiel reclassés en zone agricole (cartographie page suivante).

A l'inverse, la zone naturelle s'accroît de plus de 55%, gagnant presque 47 ha. Cela est dû en partie à la suppression des zones d'habitat isolé de type Nh, qui sont en majeure partie réintégrés à la zone agricole (A et Atvb), mais surtout au classement de plus de 126 ha en Ntvb ou Ntvb1, zones naturelles « trame verte et bleue ».

La superficie de la zone agricole ainsi que celle de la zone urbaine restent stables. Deux situations toutefois peu comparables, car si la zone U reste pratiquement la même (le gain de 1,6 ha résulte de quelques ajustements en limite d'urbanisation), l'emprise de la zone agricole et le règlement qui s'y applique ont été sensiblement modifiés, notamment par la prise en compte de la trame verte et bleue qui occupe une majeure partie de la zone agricole : 488 ha sont classés Atvb, soit 71% de la zone A dans son ensemble. Par contre, la majeure partie de la zone An, qui était inconstructible, a été reclassée en zone agricole A.

PROJET DE PLU	Superficie (ha)	%
<b>ZONES U</b>	<b>171,61</b>	<b>16,7%</b>
UA	13,24	
UB	156,51	
Uba	0,95	
UL	0,91	
<b>ZONES AU</b>	<b>23,52</b>	<b>2,3%</b>
AU1	0,99	
AU2	9,61	
AU3	4,33	
AU0	1,79	
AUL	6,81	
<b>ZONES AUX</b>	<b>14,59</b>	<b>1,4%</b>
AUXa0	6,00	
AUXb0	8,59	
<b>ZONES N</b>	<b>131,17</b>	<b>12,8%</b>
NL	4,49	
Ntvb	84,44	
Ntvb1	42,23	
<b>ZONES A</b>	<b>687,11</b>	<b>66,8%</b>
Ap	14,57	
Atvb	488,01	
A	184,53	
<b>TOTAL</b>	<b>1 028,00</b>	<b>100,0%</b>

## ► La réduction des zones constructibles

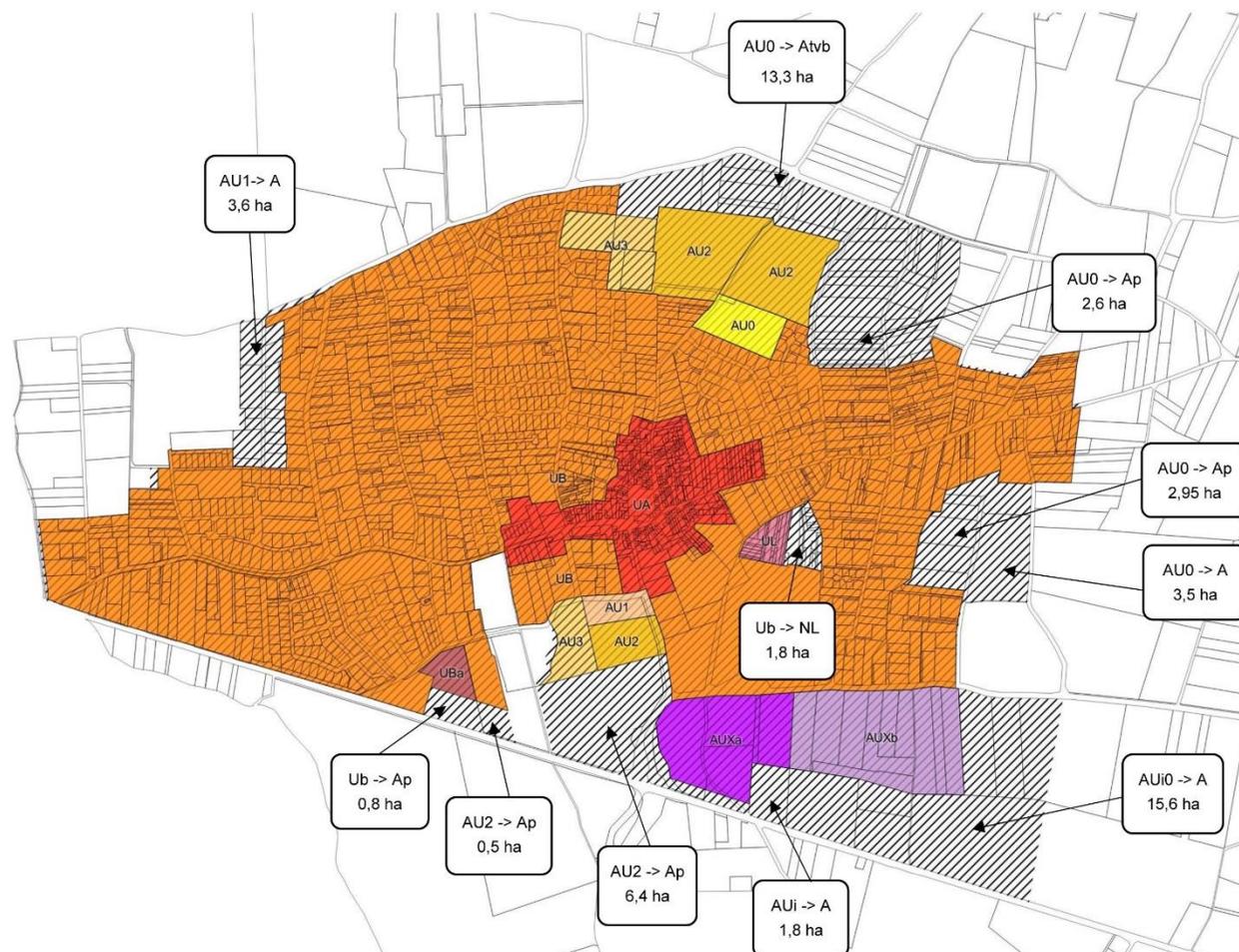
Conformément aux orientations générales du PADD et aux préconisations du SCoT, le projet de zonage intensifie l'urbanisation aux abords du centre et redéfinit des limites structurantes avec le territoire agricole. La carte ci-contre illustre le « resserrement » des zones constructibles opéré par le projet de zonage sur l'agglomération du village.

Les zones hachurées représentent l'emprise constructible (zones U et AU) du zonage précédent. La superposition avec le projet de zonage fait ressortir les terrains reclassés en zones naturelle ou agricole, et notamment :

### Reclassements en zone agricole :

- 32,85 ha de zones de type AU (habitat)
- 17,4 ha de zones de type AU<sub>i</sub> (activités)

ANCIEN ZONAGE	PROJET DE ZONAGE			
	A	Ap	Atvb	
AU0	3,5	5,55	13,3	22,35
AU1	3,6			3,6
AU2		6,9		6,9
Total habitat	7,1	12,45	13,3	<b>32,85</b>
Au <sub>i</sub>	1,8			1,8
AU <sub>i</sub> 0	15,6			15,6
Total activités	17,4			<b>17,4</b>



## 4.5. LES REGLES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

### 4.5.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### ► La zone U

La zone urbaine est une zone de mixité fonctionnelle, urbaine et sociale, à destination principale d'habitat. Les destinations et les limitations retenues visent à ménager cette diversité de fonctions et d'usages, tout en se protégeant des nuisances susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie. Ainsi, les trois destinations principales de type urbain sont autorisées : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### A1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont notamment interdites :

- les constructions nouvelles à destination agricole, industrielle, ou d'entrepôt, car jugées incompatibles avec la vocation principale d'habitat.
- Les constructions destinées au commerce de gros, car préconisées dans la zone d'activités
- Les sous-sols et demi-sous-sols excepté pour le hameau de Lasserre, comme dans le règlement précédent, afin de prendre en compte le risque connu d'inondation

Les autres interdictions concernent des usages susceptibles d'occasionner une gêne ou une nuisance, peu compatibles avec la tranquillité du cadre de vie : dépôts de véhicules, stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, parcs résidentiels de loisirs...

#### A2 - Limitations de certains usages et affectations

Afin de préserver la qualité du cadre de vie, les principales limitations concernent :

- les installations classées soumises à autorisation, qui devront justifier de leur compatibilité avec le milieu environnant,

- les constructions à destination d'Artisanat, de Bureau, Commerce de détail et activités de service à l'exclusion des services de santé, qui sont limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui s'inscrit dans la continuité du règlement existant, tout en le simplifiant.
- Les secteurs de nature en milieu urbain (la « nature en ville ») comme le secteur UL ou les jardins familiaux du quartier des Consuls (identifiés comme éléments paysagers à protéger) ne bénéficient que d'une constructibilité limitée : constructions légères de surface ou d'emprise limitées, destinées au loisir ou au jardinage.

#### A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement étend à la zone U l'obligation de réaliser au moins 20% de logements sociaux pour les opérations d'aménagement de plus de 20 logements ou 20 lots, en cohérence avec les orientations générales du PADD et les préconisations du SCOT.

#### ► La zone AU

#### A1 - Destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et limitations interdites sont presque identiques à celles de la zone U, en cohérence avec sa destination principale d'habitat et ses objectifs de mixité fonctionnelle, urbaine et sociale.

#### A2 - Limitations de certains usages et affectations

L'article A2 précise l'obligation de recourir à des opérations d'ensemble afin de préserver la cohérence du projet urbain et la bonne mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation. Il précise notamment :

- Secteur AU1 : l'obligation de recourir à une opération d'aménagement concernant la totalité des terrains du secteur. En cohérence avec la taille limitée du secteur et les préconisations des OAP qui imposent la création d'un réseau interne précis pour desservir l'ensemble des futurs lots.
- Secteurs AU2 et AU3 : le phasage à respecter, afin de donner la priorité aux études en cours Plaine de Boulbonne et Plaine de Lafite, et d'assurer prioritairement la maîtrise de la requalification urbaine de l'avenue du Pal.

L'article A2 rappelle que :

- Le règlement du PPRI s'applique dans la zone AU2 de la Plaine de Boulbonne, qui est classée en zone bleue.
- Les préconisations du schéma d'assainissement pluvial sont applicables à l'ensemble des zones à urbaniser AU1, AU2, AU3 : les secteurs nord, situés plaine de Lafite et plaine de Boulbonne, sont classés en zone II, et les secteurs sud (Trauquasses) sont classés en zone III

### A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement prescrit l'obligation de réaliser au moins 20% de logements sociaux pour les opérations d'aménagement de plus de 20 logements ou 20 lots, en cohérence avec les orientations générales du PADD et les préconisations du SCoT.

#### ► Zone AUL

#### A1 - Destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et limitations interdites sont plus nombreuses que pour les zones AU. En effet, la zone AUL est principalement destinée à accueillir un projet de complexe sportif. Ainsi, les constructions destinées à l'habitation, à l'artisanat, ou à l'activité de bureaux, ne sont pas autorisées.

#### A2 - Limitations de certains usages et affectations

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées aux activités de loisir et utiles à son fonctionnement : hôtellerie, restauration, commerces de détail, services.

#### A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

#### ► Zone AUX0

Le règlement distingue les zones AUXa0 et AUXb0, fermées, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU, dans l'attente d'un projet concerté à l'échelle intercommunale.

#### A1 - Destinations et sous-destinations interdites

Toute construction est interdite, à l'exception des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### A2 - Limitations de certains usages et affectations

Conformément à la vocation de la zone, les seules activités commerciales autorisées sont les commerces et activités de service utiles pour soutenir l'attractivité et le développement de la zone.

### A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

#### ► Zone A

La zone A comprend trois secteurs :

**Le secteur A** correspond à la zone agricole dite « classique » : toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole ou à son prolongement y sont autorisées, ainsi que celles nécessaires au matériel agricole des CUMA, et celles destinées au développement des activités d'accueil à la ferme. Sont également autorisés les travaux d'aménagement et d'extension des habitations isolées existantes non liées à l'activité agricole.

**Le secteur Ap** correspond à certains secteurs situés en périphérie de la zone constructible, précédemment classés « à urbaniser », et qui ont été reclassés en zone agricole « de proximité ». La différence la plus notable avec la zone A classique réside dans l'interdiction de construire de nouveaux bâtiments d'exploitation, à l'exception des constructions légères destinées à la pratique du jardinage et du maraîchage.

**Le secteur Atvb** correspond aux secteurs cultivés ou potentiellement exploitables, et qui ont été identifiés par le SCoT comme réservoirs de biodiversité. Toutes les constructions autorisées dans le secteur A y sont autorisées, à condition de démontrer que ces constructions n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

#### A1 - Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2, et sous réserve, dans la zone inondable, de la prise en compte du risque d'inondation.

Pour faciliter leur prise en compte, le règlement présente les limitations sous la forme de tableaux.

## A2 - Limitations de certains usages et affectations

### LE SECTEUR A

Destination	Usage	Constructions autorisées	Conditions, limitations
<b>Constructions et installations nécessaires à une activité agricole ou à son prolongement</b>	Bâtiments d'exploitation, installations et ouvrages techniques, Constructions destinées à la transformation des produits agricoles, à leur conditionnement, à la vente directe... Habitations	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes, annexes et piscines des habitations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions.</li> <li>• Implanter les constructions à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</li> <li>• Surface de plancher des habitations limitée à 250 m<sup>2</sup>, et emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, limitée à 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA</b>	Stockage et entretien de matériel agricole	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions.</li> </ul>
<b>Constructions et installations destinées au développement des activités d'accueil à la ferme</b>	Hébergement, gîtes, ferme pédagogique, campings déclarés ...	Constructions nouvelles, Aménagements et extensions des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démontrer que l'activité d'accueil est accessoire, et dans le prolongement de l'activité agricole d'une exploitation pérenne.</li> <li>• Implanter les constructions à une distance maximale de 50 m des bâtiments de l'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</li> <li>• Privilégier la réhabilitation à la construction nouvelle.</li> </ul>
<b>Habitations isolées existantes à la date d'approbation du PLU</b>	Habitat non lié à l'activité agricole	Aménagements et extensions des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.</li> <li>• Ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface cumulée (existant + extension).</li> </ul>
		Annexes Piscines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.</li> <li>• Implanter les constructions à une distance maximale de 35 m de la construction principale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</li> <li>• Emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines : limitée à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Emprise au sol des piscines inférieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

## LE SECTEUR AP

Destination	Usage	Constructions autorisées	Conditions, limitations
<b>Constructions et installations nécessaires à une activité agricole ou à son prolongement</b>	Bâtiments d'exploitation, installations et ouvrages techniques  Habitations	Aménagements et extensions des constructions existantes Annexes et piscines des habitations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implanter les constructions à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</li> <li>• Surface de plancher des habitations limitée à 250 m<sup>2</sup>, et emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, limitée à 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Constructions destinées à la transformation des produits agricoles, à leur conditionnement, à la vente directe...  Constructions légères destinées à la pratique du jardinage	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions.</li> <li>• Implanter les constructions à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</li> <li>• Surface de plancher des habitations limitée à 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Constructions et installations destinées au développement des activités d'accueil à la ferme</b>	Hébergement, gîtes, ferme pédagogique, campings déclarés ...	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démontrer que l'activité d'accueil est accessoire, et dans le prolongement de l'activité agricole d'une exploitation pérenne.</li> <li>• Implanter les constructions à une distance maximale de 50 m des bâtiments de l'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</li> <li>• Privilégier la réhabilitation à la construction nouvelle.</li> </ul>
<b>Constructions légères destinées à la pratique du jardinage et du maraichage</b>	Cabanes, abris, serres, destinés aux activités de jardinage et maraichage	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de plancher d'une cabane ou d'un abri de jardin limitée à 25 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Habitations isolées existantes à la date d'approbation du PLU</b>	Habitat non lié à l'activité agricole	Aménagements et extensions des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.</li> <li>• Ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface cumulée (existant + extension).</li> </ul>
		Annexes Piscines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.</li> <li>• Implanter les constructions à une distance maximale de 35 m de la construction principale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</li> <li>• Emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines : limitée à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Emprise au sol des piscines limitée à 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

## Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

### 4.5.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

#### ► B1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### La zone U

La zone U, à destination principale d'habitat, est presque entièrement urbanisée à l'exception des dents creuses et des possibilités de divisions parcellaires ou de densification à l'intérieur des parcelles déjà bâties. Le règlement a pour principal objectif de gérer l'évolution du bâti (aménagements, extensions du bâti existant, annexes) et faciliter son renouvellement.

#### **B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumis à cet article.

	Hauteur maximale	Motivations
<b>UA</b>	9 m (R+2) au village de La Tour 8 m (R+2) au hameau de Lasserre	Préserver la densité du tissu ancien en référence au gabarit des constructions existantes, la continuité du paysage urbain
<b>UB</b> <b>UBa</b> <b>UL</b>	7 m (R+1)	Préserver le caractère résidentiel des quartiers pavillonnaires (UB) Permettre le développement des équipements collectifs (UL)

#### **B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

	Coefficient maximal d'emprise	Motivations
<b>UA</b> <b>UB</b> <b>UBa</b> <b>UL</b>	Habitations, équipements collectifs et services publics : non réglementé Autres destinations : 60%	Limiter la consommation foncière, optimiser les potentialités d'accueil en habitat, faciliter le renouvellement du tissu existant, renforcer la centralité du bourg

#### **B1-3 : RECLS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumis à cet article.

	Règles d'implantation	Motivations
<b>UA</b>	Village de La Tour : implantation à l'alignement des emprises publiques  Hameau de Lasserre : implantation à l'alignement des emprises publiques ou des constructions voisines	Promouvoir une occupation du sol respectueuse de l'identité locale  Conforter la qualité de l'espace public et du paysage urbain  Adapter le principe d'alignement au caractère moins régulier du hameau
<b>UB</b> <b>UBa</b> <b>UL</b>	Implantation à au moins : - 20 m de l'alignement de la RD 119, - 10 m de l'alignement de la RD 129, - 5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, - 2 mètres de l'emprise des voies piétonnes, des voies secondaires fermées à la circulation générale, ou des jardins publics	Préserver la continuité du paysage urbain  Limiter l'exposition aux nuisances sonores liées à la circulation routière  Imposer des reculs adaptés aux différents types de voirie

#### **B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES**

	Règles d'implantation	Motivations
<b>UA</b>	Village de La Tour : implantation sur au moins 1 limite séparative latérale  Hameau de Lasserre : implantation soit sur la limite, soit en retrait d'au moins 3m.	Optimiser les potentialités d'accueil du tissu ancien, faciliter son renouvellement,  Autoriser la mitoyenneté sans l'imposer, à l'image du tissu du hameau
<b>UB</b> <b>UBa</b> <b>UL</b>	Implantation soit sur la limite séparative, à condition de ne pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors-tout sur ladite limite, soit en retrait de la limite séparative, à une distance supérieure à 3 m	Permettre une densification mesurée du tissu en préservant le caractère résidentiel du secteur, en autorisant la mitoyenneté sans l'imposer

### **La zone AU**

#### **B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumis à cet article.

Promouvoir la requalification de l'avenue du Pal en voie urbaine en compatibilité avec les OAP.

	Hauteur maximale	Motivations
<b>AU1</b>	Règle générale : 7,50 m  Avenue du Pal : 9 m  Annexes : 3,50 m	
<b>AU2</b> <b>AU3</b>	7, 50 m / 9 m (étage en retrait))	
<b>AUL</b>	12 m	Autoriser une hauteur adaptée à la réalisation des équipements de la zone

#### **B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

	Coefficient maximal d'emprise	Motivations
<b>AU1,</b> <b>AU2,</b> <b>AU3</b>	Non réglementé	L'emprise résultera des règles d'implantation, de hauteur, et des préconisations des OAP, qui conditionnent l'occupation du sol, en cohérence avec les objectifs du PADD.
<b>AUL</b>	Non réglementé	

#### **B1-3 : RECLS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumis à cet article.

	Règles d'implantation	Motivations
<b>AU1</b> <b>AU2</b> <b>AU3</b>	Implantation à au moins : <ul style="list-style-type: none"><li>- A au moins 10 m de l'emprise de l'avenue du Pal</li><li>- A au moins 5 m de l'emprise de la rue du 11 Novembre, de l'avenue de Boulbonne, du chemin du Bûcher, du chemin Romain</li><li>- A au moins 3 mètres de l'emprise des autres voies créées, ouvertes à la circulation générale</li><li>- A au moins 2 mètres de l'emprise des voies piétonnes, des voies secondaires fermées à la circulation générale, ou des jardins publics</li></ul>	Préserver la continuité du paysage urbain en cohérence avec les dispositions et les schémas précisés dans les orientations d'aménagement.  Limiter l'exposition aux nuisances sonores liées à la circulation routière  Imposer des reculs adaptés aux différents types de voirie
<b>AUL</b>	Implantation à au moins 5 mètres des emprises publiques et voies existantes ou projetées	

**B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES**

	Règles d'implantation	Motivations
<b>AU1</b> <b>AU2</b> <b>AU3</b>	Implantation soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite, à une distance supérieure à 3 m	Autoriser une diversité de formes urbaines, en cohérence avec les OAP
<b>AUL</b>	Implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Le principe de mitoyenneté n'est adapté ni à la destination des constructions, ni à l'environnement de la zone

**LA ZONE A****B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

	Hauteur maximale	Motivations
<b>A</b> <b>Atvb</b>	Constructions agricoles : 9 m Autres constructions : - Cas général : 6,50 m - STECAL « Activités » : 12 m - Autres STECAL : 3,50 m  Annexes des constructions à destination d'habitation : 3,50 m	Limiter le développement de l'habitat dans la zone agricole, Conforter la destination principalement agricole

**B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

	Coefficient maximal d'emprise	Motivations
<b>Atvb</b>	Habitation non liée à l'activité isolé : Ensemble des constructions, existantes et projetées : 40%  STECAL « Activités » : 60%	Limiter le développement de l'habitat dans la zone agricole, Conforter la destination principalement agricole  Adapter le coefficient d'emprise au fonctionnement des activités isolées

	Autres cas : non règlementé	
--	-----------------------------	--

**B1-3 : RECLS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Le règlement distingue les habitations des autres constructions de façon à intégrer les dispositions de la politique départementale de protection des itinéraires

	Habitat	Autres constructions
<b>RD 119</b>	75 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
<b>RD 12</b>	50 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
<b>RD 29</b>	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
<b>RD 129 (cat.3)</b>	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
<b>RD 129 (cat.4)</b>	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe
<b>Autres RD</b>	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe
<b>Voies communales ou chemins ruraux</b>	10 mètres de l'axe	
<b>Autres voies existantes ou projetées ou emprises publiques</b>	5 mètres de l'alignement	

**B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES**

	Règles d'implantation	Motivations
<b>A</b>	Implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  Implantation à au moins 10 mètres du sommet des galages identifiés sur le plan de zonage.	Règles usuelles pour l'habitat isolé  Prise en compte de la TVB

## LA ZONE N

### B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur maximale	Motivations
<b>N</b>	Habitation : 6,50 m Annexe d'habitation : 3,50 m	Limiter le développement des constructions, préserver le caractère naturel de la zone

### B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	Coefficient maximal d'emprise	Motivations
<b>Ntvb</b>	Ensemble des constructions, existantes et projetées : 20%,	Limiter le développement de l'habitat isolé, préserver le caractère naturel de la zone
<b>NL</b>		

### B1-3 : RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Le règlement distingue les habitations des autres constructions de façon à intégrer les dispositions de la politique départementale de protection des itinéraires.

	Habitat	Autres constructions
<b>RD 119</b>	75 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
<b>RD 12</b>	50 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
<b>RD 29</b>	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
<b>RD 129 (cat.3)</b>	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
<b>RD 129 (cat.4)</b>	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe
<b>Autres RD</b>	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe

<b>Voies communales ou chemins ruraux</b>	10 mètres de l'axe
<b>Autres voies existantes ou projetées ou emprises publiques</b>	5 mètres de l'alignement

### B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES

	Règles d'implantation	Motivations
<b>A</b>	Implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  Implantation à au moins 10 mètres du sommet des galages identifiés sur le plan de zonage.	Règles usuelles pour l'habitat isolé  Prise en compte de la TVB

## ► B2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## LA ZONE U

### B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'enjeu principal de la zone urbanisée, est de gérer efficacement l'évolution du bâti existant, et l'intégration des nouvelles constructions. C'est pourquoi le règlement distingue les règles applicables au bâti existant, et celles applicables aux constructions nouvelles.

Les dispositions retenues veillent à ne pas imposer ou interdire tel ou tel matériau, mais à édicter certains principes de mise en œuvre adaptés au contexte local, dans le respect de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

### **B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions de principe retenues veillent à préserver la valeur patrimoniale du tissu ancien, et la bonne intégration environnementale et urbaine des systèmes mis en œuvre.

### **B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les installations techniques peuvent déroger à certaines règles (implantation, hauteur) mais ne sont pas dispensées des principes d'intégration architecturale ou urbaine qui s'appliquent à l'ensemble des constructions.

## **LA ZONE AU**

### **B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les prescriptions retenues sont établies sur la base de celles édictées pour les constructions nouvelles de la zone U.

### **B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le règlement précise les choix constructifs applicables aux zones à urbaniser : des prescriptions plus contraignantes que dans la zone U, du fait du degré de maîtrise attendu dans les opérations d'ensemble.

### **B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Idem zone U

## **LA ZONE AUL**

### **B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les prescriptions retenues sont établies sur la base de celles édictées pour les constructions nouvelles de la zone U.

### **B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Idem zone AU

### **B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Idem zone AU

## **B3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### **B3-1 : CLOTURES**

<b>ZONE</b>	<b>Hauteur maximale hors tout</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>UA</b>	→ 1,80 m le long des RD	Mur plein H : 2 m autorisé en limite séparative sur une longueur maximale de 5m
<b>UB</b>	→ 1,60 m le long des autres voies	
<b>AU</b>	→ 2 m en limite séparative	
<b>AUL</b>	→ 2,10 m	Haie champêtre en limite de zone naturelle ou agricole
<b>N</b>	→ 1,60 m dans le secteur NL → 1,30 m dans le secteur Ntvb	Haie vive doublée ou non d'un grillage
<b>A</b>	→ 1,60 m dans le secteur A → 1,30 m dans le secteur Atvb	Haie vive doublée ou non d'un grillage

Les prescriptions retenues visent à assurer une certaine homogénéité dans le traitement des limites : limites avec l'espace public, limites entre parcelles. Il s'agit d'une part, de contribuer à la qualité de l'espace public, et d'autre part de gérer le degré de transparence ou d'intimité que doit procurer la clôture selon sa localisation et son usage.

Ainsi, limiter la hauteur maximale sur rue à 1,60 m, vise à limiter le cloisonnement de l'espace public pour préserver une certaine porosité entre la rue et l'espace privé. Une porosité qui contribue à sécuriser l'espace public et valoriser le paysage urbain.

En revanche, autoriser ponctuellement en limite séparative la réalisation d'un mur plein de 2m de hauteur, permet de protéger du regard une portion d'espace à usage privatif comme une terrasse ou une plage de piscine. Un dispositif « traditionnel » toujours pertinent dans un parcellaire urbain.

### **B3-2 : ESPACES NON-BATIS**

Les dispositions réglementaires visent à protéger la végétation existante (éléments paysagers, arbres isolés, haies ...) et à réglementer l'aménagement des espaces libres au sein des parcelles bâties et des opérations d'ensemble,

conformément aux orientations générales du PADD : « Conforter la nature en ville ... Préserver la Trame Verte et Bleue ... Protéger les milieux naturels ».

Le règlement impose également, dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager, la création d'espace(s) commun(s) aménagés en espace public, d'une superficie équivalente à au moins 5% de la superficie de l'unité foncière aménagée.

### ► **B4- Stationnement**

<b>ZONE</b>	<b>Prescriptions habitations</b>	<b>Motivations</b>
<b>UA</b>	Au moins 1 place par tranche de <b>80 m<sup>2</sup></b>	Contrainte adaptée au petit parcellaire du centre bourg
<b>UB</b>	Au moins 1 place par logement de moins de 50 m <sup>2</sup> Au moins 2 places par logement de plus de 50 m <sup>2</sup> + dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements : 1 place complémentaire par tranche de <b>160 m<sup>2</sup></b> , annexée à la voirie de l'opération	Contrainte adaptée au tissu résidentiel de la zone UB  Intégrer le stationnement sur voirie afin d'éviter l'occupation « parasite » et préserver la qualité de l'espace public
<b>AU</b>	Au moins 1 place par tranche de <b>60 m<sup>2</sup></b> + dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements : 1 place complémentaire par tranche de <b>120 m<sup>2</sup></b> , annexée à la voirie de l'opération	Faciliter la réalisation de petits logements  Intégrer le stationnement sur voirie afin d'éviter l'occupation « parasite » et préserver la qualité de l'espace public

<b>ZONE</b>	<b>Prescriptions</b>	
<b>UA</b> <b>UB</b>	Eaux usées : raccordement obligatoire Pluvial : schéma directeur	Limiter l'impact de l'urbanisation, prendre en compte les contraintes
<b>AU</b>	Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau public ou à un système d'assainissement non collectif regroupé Pluvial : schéma directeur : surélévation des planchers, infiltration sur la parcelle, taux d'espace vert supérieur à 15%, parkings drainants, noue de rétention et interdiction de sous-sol (zone III)	Poursuivre et conforter la gestion intégrée des eaux pluviales engagée dans le schéma directeur.

### 4.5.3. Equipements et réseaux

## 4.6. LES AUTRES LIMITATIONS REGLEMENTAIRES

### 4.6.1. Les emplacements réservés

La majeure partie des emplacements réservés mis en place ont pour objectif d'améliorer le réseau de voirie et de l'adapter au projet communal de développement urbain :

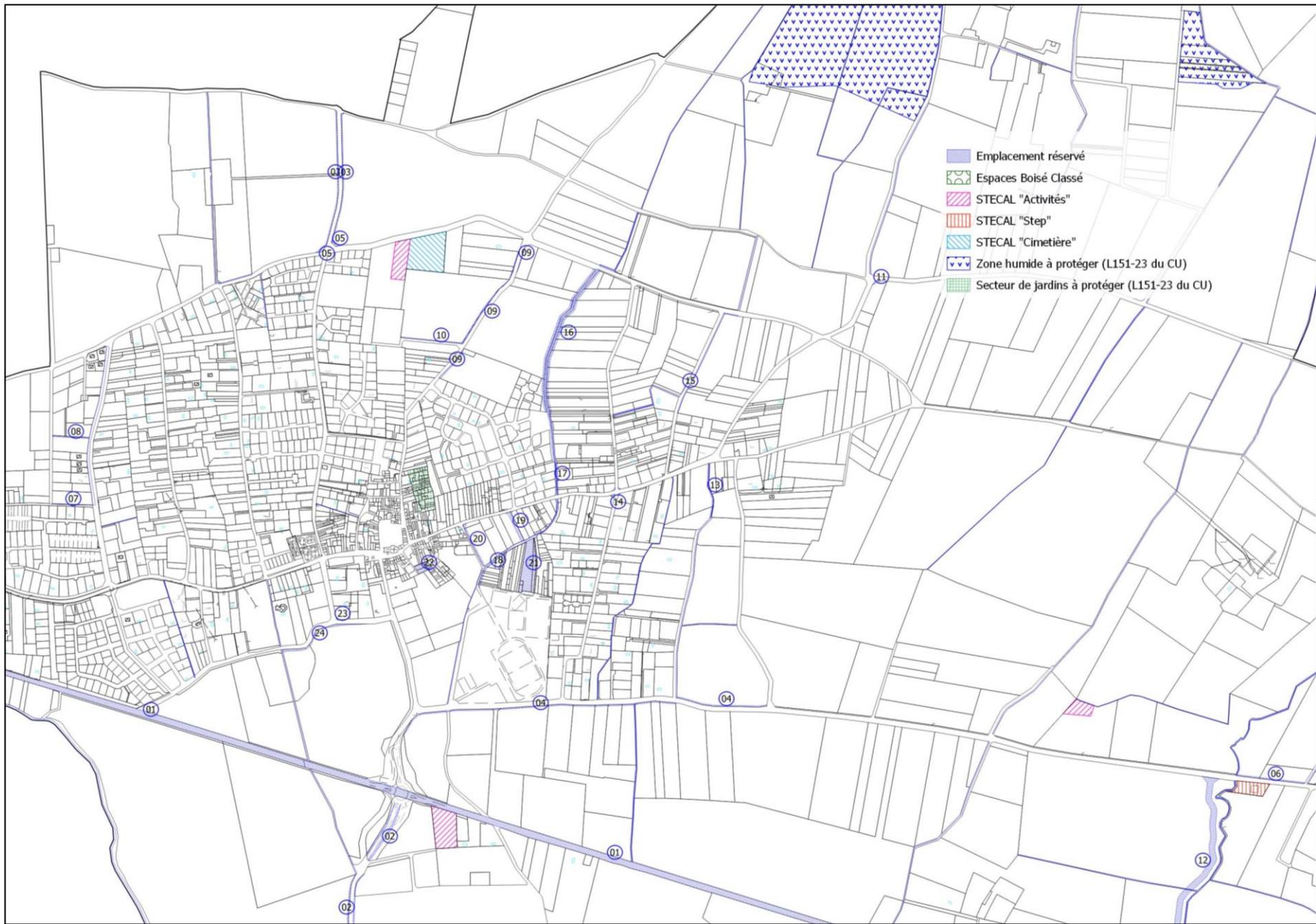
- requalification de voie départementale en voie urbaine (RD29, avenue du Pal) ,
- aménagement et sécurisation du réseau (élargissement chemin de Lasserre, chemin Romain, chemin du Stade, avenue de Boulbonne, sécurisation de carrefour chemin de Gasq) ,
- développement des mobilités douces (création de liaisons douces à La Carole, à Ramounic, aménagements Plaine de Lafitte, quartier des Consuls ...

Deux emplacements sont affectés à des projets plus spécifiques :

- ER 25 : destiné à la préservation et l'aménagement d'un secteur de jardins familiaux
- ER 26 : destiné aux travaux et aménagements liés à l'agrandissement du groupe scolaire, quartier du Viguiier

*Pour information : Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination. Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain. Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui à la demande du propriétaire, met en demeure la collectivité d'acquiescer les terrains classés en emplacements réservés (art. L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme).*

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface indicative
1	Aménagement de la RD119, emprise moyenne 18 m	Conseil Général	72 200
2	Aménagement de la RD29, tronçon sud, emprise moyenne 15 m	Conseil Général	3 250
3	Aménagement de la RD29, tronçon nord, emprise moyenne 15 m	Conseil Général	1 720
4	Elargissement du chemin de Lasserre,	Commune	2 900
5	Aménagement du carrefour entre l'avenue du 11 novembre, le chemin Riquet et le chemin de Gasq	Commune	325
6	Elargissement du chemin Hameau de Lasserre, de + 3 m	Commune	530
7	La Carole: Elargissement du chemin portant son emprise à 6 m	Commune	130
8	La Carole: aménagement d'une liaison douce, emprise 3 m	Commune	285
9	Elargissement de la VC3 portant son emprise à 12 m	Commune	990
10	Plaine de Lafitte: élargissement du chemin portant son emprise à 8 m	Commune	310
11	Necrès: aménagement d'un carrefour	Commune	80
12	Création d'une voie longeant le ruisseau du Rieutort, permettant l'accès à la zone AUL depuis la RD119 - emprise 15 m	Commune	10 415
13	Ramounic: création d'un cheminement piétonnier, emprise 4 m	Commune	390
14	Ramounic: aménagement du carrefour avenue de l'Estaut/chemin de LA Fito ouest/chemin des Graousses/chemin de la Sacaze	Commune	110
15	Plaine de Lafitte: élargissement du chemin de La Fito Est, portant son emprise à 10 m	Commune	50
16	Plaine de Lafitte: aménagement de liaisons douces pour une emprise moyenne de 16 m (2 liaisons + galage)	Commune	3 920
17	Quartier des Consuls: aménagement d'une liaison douce, emprise 3 m	Commune	240
18	Quartier du Viguiier: aménagement d'une rue, emprise moyenne 7 m	Commune	540
19	Quartier du Viguiier: création d'une voie de desserte, emprise moyenne 8 m	Commune	690
20	Quartier du Viguiier: élargissement du chemin du Stade, portant son emprise à 8 m	Commune	500
21	Aménagement de jardins familiaux et/ou espace de biodiversité	Commune	4 390
22	Quartier du Viguiier: agrandissement du groupe scolaire et ses annexes	Commune	900
23	Aménagement du carrefour entre la rue du Bûcher et le chemin Romain	Commune	25
24	Elargissement du chemin Romain, portant son emprise à 15 m	Commune	790



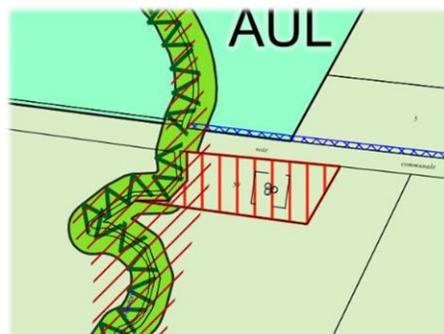
## 4.6.2. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

### ► Le STECAL « Step »

Ce STECAL identifie la parcelle occupée par station d'épuration aux abords du hameau de Lasserre. Le STECAL permet d'autoriser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la Step, dans un secteur spécifique, à l'écart des zones principales d'habitat.

**Surface : 2560 m<sup>2</sup>**



### ► LE STECAL « Cimetière »

Situé au nord du bourg, sur le secteur de la Plaine de Boulbonne, ce STECAL (hachuré bleu) identifie le nouveau cimetière, en cours d'aménagement. Les limites correspondent à l'emprise du projet.

**Surface : 8620 m<sup>2</sup>**



### ► Les STECAL « Activités »

Le plan de zonage identifie trois STECAL, correspondant chacun à une activité isolée en milieu rural et intégré dans la zone A. Hormis le STECAL « funéraire », l'emprise de ces STECAL correspond à un périmètre restreint autour des bâtiments existants.



Secteur Le Fort de Rouminguère

Ce STECAL correspond au garage automobile établi le long de la RD119. Il autorise la réalisation d'extensions ou d'annexes qui pourraient s'avérer nécessaires au développement de l'activité. Les limites correspondent à la parcelle occupée par l'activité.

**Surface : 5840 m<sup>2</sup>**



Secteur Plaine de Boulbonne

STECAL « funéraire »

Ce secteur (hachuré rouge) a été identifié pour autoriser l'implantation d'une activité funéraire en lien avec le cimetière voisin.

**Surface : 3720 m<sup>2</sup>**



STECAL « canin » route de Lasserre

**Surface : 2130 m<sup>2</sup>**

### 4.6.3. Les éléments de paysage à préserver

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale, de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément au code de l'urbanisme, le plan de zonage du PLU peut identifier et localiser, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou, au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le PLU de La Tour-du-Crieu identifie uniquement des éléments au titre de l'article L151-23, correspondant à des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés dans l'état initial de l'environnement.

#### ► *Éléments de la trame verte*

##### *Haies ou alignements*

Plusieurs haies champêtres ont été inscrites comme élément de paysage à protéger, compte-tenu de leur caractère résiduel sur la commune. Il s'agit essentiellement de haies bocagères permettant d'affirmer la trame verte communale ou bien possédant un caractère paysager affirmé, notamment le long des axes routiers.

Des alignements d'arbres, situés le long de chemins menant à des propriétés ont également été identifiés, comme sur le secteur de Bonrepeaux par exemple.

##### *Arbres isolés*

La grande majorité des arbres isolés ponctuant le territoire communal ont été inscrits comme éléments de paysage à protéger. En effet, ils constituent des marqueurs identitaires de la commune et certains sujets revêtent une importance paysagère et patrimoniale indéniables.

##### *Ripisylves*

Les ripisylves des principaux cours d'eau ont été identifiées : Le Crieu, Le Rieutort, l'Egassier et le ruisseau de Las Garros sur le plan de zonage. Ces formations

végétales sont en effet d'une grande importance écologique tant d'un point de vue de la biodiversité que du fonctionnement des cours d'eau.

##### *Secteurs de jardins*

Au niveau du centre ancien, à l'arrière de l'avenue de Boulbonne, un secteur occupé par des jardins potagers a été identifié comme élément de paysage à préserver. Cette occupation naturelle du sol contribue au maintien de la biodiversité. Son classement en élément de paysage permet de préserver durablement une zone de respiration au sein de la zone urbaine dense.

#### ► *Éléments de la trame bleue*

##### *Mares et zones humides*

Les mares et zones humides mises en avant dans l'état initial de l'environnement ont été classées en éléments de paysage à réserver, compte-tenu de leur importance d'un point de vue écologique, notamment pour les espèces inféodées au milieux humides. Elles sont de plus incluses au sein de la zone Ntvb ou de la zone Atvb.

##### *Galages*

Le réseau de galages principaux a été inscrit en tant qu'élément de paysage à protéger, à la fois pour son rôle prépondérant dans la régulation naturelle des écoulements pluviaux, mais également pour son rôle de maintien des corridors écologiques.

### 4.6.4. Les chemins piétonniers à conserver

Les différents chemins de randonnée présents sur la commune, principalement au nord du territoire, ont été repérés en tant que cheminements piétonniers à conserver. Ils constituent en effet des circuits de découverte du paysage et l'un d'entre eux correspond au GR78, un des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle.

#### 4.6.5. Les bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone agricole, et en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Six bâtiments ont été repérés sur le plan de zonage, disséminés sur l'ensemble de la commune.

Ce repérage met en évidence des bâtiments d'intérêt implantés en zone rurale, pour lesquels le changement de destination offre de nouvelles perspectives d'évolution. Ce changement de destination est encadré : le PLU ne l'autorise que si la construction projetée est fermée ; que si le projet ne compromet pas l'activité agricole environnante, ni la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site ; que si la destination projetée est limitée à des activités prolongeant l'activité agricole, à l'habitation, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à des activités de bureaux ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à des activités artisanales.

Conformément à l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme, les futures demandes d'autorisations d'urbanisme concernant ces bâtiments seront soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).



## CHAPITRE 5. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## 5.1. EVALUATION DES INCIDENCES

### 5.1.1. Bilan global du PLU

Le bilan global du PLU en terme de zonage est présenté au chapitre 4.4.7.

### 5.1.2. Evolution de la population et du parc de logements

Le bilan du PLU en terme de production de logements, de consommation foncière et d'accueil de population est détaillé au chapitre 4.2.2.

### 5.1.3. La limitation de la consommation foncière

Le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière, en particulier en augmentant sensiblement les densités préconisées dans les zones d'extension urbaine : en moyenne 22,5 logements par hectare alors que la dynamique récente affichait une densité moyenne de 13,1 logements par hectare.

Le projet de zonage a limité les zones d'extension qui comptabilisent 37,1 ha, toutes destinations confondues :

- 15,7 ha de zones d'extension à destination d'habitat, avec un taux de réalisation fixé à 100% à l'échéance du PLU ;
- 6,8 ha de zones d'extension destinées à l'accueil d'équipements publics (secteur de Lasserre) ;
- 14,6 ha de zones d'extension destinées aux activités économiques, dont commerces et services).

#### *La fermeture de plus de 50 ha*

Ces différentes zones d'extension ont été définies conformément aux enveloppes foncières attribuée par le SCoT à la commune. Le bilan du PLU se traduit par la fermeture de plus de 50 ha de zones à urbaniser (chapitre 4.4.7.) :

- 34,6 ha à destination d'habitat ;

- 19,7 ha à destination d'activités.

### 5.1.4. Exposition aux risques et aux nuisances

#### ► *Exposition aux risques naturels*

##### *Le risque d'inondation*

La commune est concernée par le risque d'inondation, liée au Crieu mais aussi aux autres petits cours d'eau et fossés présents sur le territoire.

Une grande partie des secteurs urbanisés à l'ouest du bourg se situent en zone inondable, principalement en zone de risques faibles. Aucune nouvelle zone constructible n'a été définie sur ce secteur.

Seule une partie de la zone à urbaniser sur le secteur de la Plaine de Boulbonne est concernée par le risque inondation (zone bleue – risques faibles) : le règlement fait référence aux dispositions réglementaires du PPRI qui y sont applicables.

##### *Le risque de mouvement de terrain*

La commune est concernée par deux types de mouvements de terrains :

- les glissements de terrain, très localisés au niveau du hameau de Lasserre, et pour lequel aucune construction n'est impactée ;
- les phénomènes de retraits/gonflement du sol, qui concernent l'ensemble de la commune, compte-tenu de la nature des sols.

#### ► *Expositions aux risques technologiques*

##### *Le transport de matières dangereuses*

La commune est concernée par ce risque, aux abords de la RD 119. Aucune nouvelle zone constructible à destination d'habitat n'a été mise en place sur ces secteurs.

##### *Activités artisanales ou industrielles*

Le PLU a défini deux zones d'activités en entrée sud du bourg : une zone à vocation de commerces et de services et une zone à vocation d'activités économiques. Celles-ci sont situées entre la RD119 et les équipements sportifs, limitant ainsi l'exposition des secteurs d'habitat aux nuisances potentielles.

## Activités agricoles

Aux abords du bourg, les exploitations agricoles se situent à l'écart des zones d'habitat, évitant ainsi toute nuisance potentielle qui serait liée à la proximité de bâtiments agricoles.

Le hameau de Lasserre recense quant à lui plusieurs sièges d'exploitation mais aucun nouvelle zone constructible n'a été définie sur ce secteur.

### 5.1.5. Les déplacements et la sécurité routière

L'accueil de nouveaux habitants entraîne une augmentation des déplacements, notamment des trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Le développement des zones urbaines ou à urbaniser augmentera les déplacements sur le réseau départemental et communal.

Toutefois, les objectifs du PLU relatifs à la maîtrise du développement urbain ont conduit à privilégier une polarisation de l'habitat au contact du bourg. Le carrefour entre la RD129 et la RD29 s'affirme comme le réseau structurant de l'agglomération, support des principaux espaces publics et de la requalification urbaine de l'entrée sud du bourg.

Ce recentrage de l'urbanisation contribue à stopper le mitage de l'habitat sur le reste du territoire, et à limiter l'impact prévisible des zones d'extensions urbaines sur les déplacements et le réseau local.

Les OAP, ainsi que les dispositions réglementaires du PLU (règles d'implantation, densités préconisées, emplacements réservés) intègrent la question des modes doux de déplacement et organisent leur mise en œuvre dans les opérations d'aménagement futures.

### 5.1.6. L'environnement, la gestion économe des sols, le paysage

#### ► *Gestion équilibrée de la ressource en eau*

La loi du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Les incidences du PLU sur la gestion de l'eau sont principalement liées à l'urbanisation de nouvelles zones, générant une augmentation des rejets d'assainissement et une consommation accrue d'eau potable.

De façon générale, les constructions issues de la densification des zones urbaines et de l'extension des zones à urbaniser, ont toutes vocation à être raccordées au réseau d'assainissement collectif. L'incidence sur la ressource en eau dépendra de la qualité des rejets traités par la station d'épuration.

Pour les secteurs d'habitat non desservis par le réseau collectif, le développement de l'habitat impose un recours à des systèmes d'assainissement autonome, qui pourront être regroupés, pour traiter les effluents domestiques avant leur rejet dans le milieu récepteur.

Concernant l'eau potable, la ressource en eau est suffisante pour alimenter les constructions projetées.

#### ► *Fragilisation des milieux naturels et du paysage*

Les impacts directs du PLU sur les milieux naturels sont très limités étant donné que les nouvelles zones constructibles ont été définies en dehors des secteurs aux enjeux les plus importants : ZNIEFF de type 1, zones humides, corridors écologiques.

Le PLU s'est également attaché à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en définissant des prescriptions réglementaires spécifiques, en fonction de l'importance des milieux.

#### ► *Espace agricole*

Les incidences du PLU sur l'espace agricole sont limitées aux seuls espaces nécessaires pour répondre à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants.

Le PLU a ainsi réduit de plus de 30 ha les zones constructibles à destination d'habitat et de plus de 17 ha les zones destinées à l'activités, par rapport au PLU approuvé en 2011.

Le développement de l'habitat isolé est très limité (extensions et annexes) et les prescriptions réglementaires favorisent la diversification des activités agricoles.

## 5.2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

### 5.2.1. Prévention des risques naturels

#### ▶ *La gestion des eaux pluviales*

Le règlement du PLU intègre :

- l'obligation de disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ;
- la référence au schéma directeur des eaux pluviales, notamment au niveau des zones AU, avec un rappel des dispositions en vigueur pour chaque type de zones : surélévation de plancher, puits d'infiltration, espaces verts, etc.

La protection des cours d'eau et de leurs boisements associés, des zones humides et du réseau de galages, participe également au maintien et à la qualité du réseau « naturel » de gestion des eaux pluviales.

#### ▶ *Le risque d'inondation*

La commune est concernée par le risque d'inondation, en particulier sur la partie ouest du bourg. Au niveau des futures zones d'urbanisation, seul un secteur de la Plaine de Boulbonne est concerné par ce risque.

A ce titre, un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé en 2005, s'applique sur le territoire. Le règlement du PLU y fait donc référence dans la partie « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités », afin qu'il soit pris en compte lors du développement urbain.

#### ▶ *Les mouvements de terrain*

La commune est concernée par le risque de mouvements de terrain : glissements de terrain, ainsi que retrait et gonflement des argiles. A ce titre, un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été approuvé en 2005.

Comme pour le risque inondation, le règlement du PLU y fait référence afin d'encadrer les futures constructions : bien qu'aucune zone constructible ne soit mise en place sur le secteur de glissements de terrain du hameau de Lasserre,

l'ensemble du territoire communal est concerné par les retraits et gonflements du sol.

### 5.2.2. Prévention des risques technologiques et des nuisances liées aux activités

#### ▶ *Le transport de matières dangereuses*

La commune étant traversée par la RD119, le PLU s'est attaché à ne pas définir les nouvelles zones constructibles à proximité de cette infrastructure, afin de ne pas exposer les habitants aux risques qui lui sont liés.

#### ▶ *Activités commerciales, artisanales ou industrielles*

Le PLU instaure une zone d'activités de commerces et services et une zone à vocation d'activités économiques en entrée sud du bourg. Ces zones sont localisées à proximité de la RD119 et des zones d'équipements sportifs. Seul le secteur urbanisé de Ramounic se situe à proximité de celles-ci. L'exposition de la population aux nuisances potentielles des activités qui y seront présentes est donc relativement limitée.

A noter également que ce secteur destiné à accueillir des activités a été réduit de plus de 15 ha par rapport à celui défini dans le PLU approuvé en 2011.

Le PLU a également pris en compte les activités isolées en milieu rural, afin de leur permettre d'effectuer un développement de leur activité. Ainsi, des STECAL ont été mis en place au sein de la zone agricole, dont les périmètres ont été définis de façon cohérente, au plus proche des constructions existantes, afin de préserver au maximum l'espace agricole alentour.

#### ▶ *Activités agricoles*

L'activité agricole représente une composante majeure de l'activité économique de la commune. Le PLU a donc pris en compte cette caractéristique afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage.

Ainsi, en privilégiant un développement de l'urbanisation au niveau du centre-bourg, dans la continuité des secteurs d'habitat et d'équipements existants, et en

évitant le mitage sur le reste du territoire communal, le PLU a défini des limites nettes entre zone agricole et zone d'habitat.

Des secteurs « tampons », classés en Ap, sont également mis en place aux abords des zones urbanisées, afin de favoriser le développement d'une agriculture plus respectueuse au contact de l'habitat, comme le maraîchage par exemple.

La diversification de l'activité agricole est une dimension que le PLU n'a pas oubliée : le règlement permet les constructions pour la transformation directe des produits, la vente à la ferme, etc. mais aussi les activités d'accueil à la ferme (gîte, campings, etc.).

### 5.2.3. Les déplacements et la sécurité routière

Le PLU instaure un ensemble de préconisations qui visent à organiser et sécuriser les déplacements. Ces dispositions sont exprimées au travers des différents documents du PLU : PADD, règlement, schémas d'aménagement, emplacements réservés.

#### *Le réseau structurant*

Le PLU intègre le programme de sécurisation de la RD119 mené par le Conseil Général. En complément, la révision du PLU est l'occasion d'une mise à jour des emplacements réservés aux abords de cette voie, redéfinissant ainsi les emprises nécessaires à son aménagement futur.

Le PADD identifie les RD129 et RD29 comme entrées de villes, et préconise la requalification des principales voies structurantes : avenue du Pal, avenue de Boulbonne, route de Lasserre, chemin du Bûcher... L'objectif est de faire évoluer le profil « routier » de ces voies vers un profil plus « urbain » : concilier les différents usages, conforter la qualité des espaces publics, participer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie. Les OAP précisent cet objectif au sein des préconisations et des schémas qui les composent.

En complément, de nouveaux emplacements réservés sont instaurés afin d'améliorer les conditions de circulation en dehors de l'espace urbain.

### 5.2.4. L'environnement, la gestion économe des sols, le paysage

#### ► *Préservation de l'espace agricole*

Le PLU s'est attaché à préserver l'espace agricole en recentrant le développement de l'urbanisation en continuité des espaces déjà bâtis du centre-bourg et en reclassant en zone agricole les zones .

Par rapport au PLU approuvé en 2011, les surfaces affectées aux zones U et AU à destination d'habitat et d'équipements ont été réduites de plus de 34 ha, de même que celles affectées aux zones futures d'activités, qui ont été réduites de près de 20 ha. Ainsi, ce sont plus de 54 ha qui ont été rendus à l'espace agricole ou naturel.

Le mitage du territoire est également évité puisque les habitations isolées ne peuvent faire l'objet que d'extensions ou de constructions d'annexes.

#### ► *Gestion économe des sols*

La maîtrise de l'urbanisation, avec l'affirmation d'un développement des extensions urbaines dans un principe de continuité, est l'un des objectifs majeurs affichés dans le projet de PLU.

La commune a défini ses nouvelles zones constructibles, dans le respect de ses objectifs d'accueil de nouveaux habitants, en tenant compte des capacités de densification des espaces déjà urbanisés et en veillant à limiter la consommation foncière par rapport à la dynamique des dernières années.

Ainsi, alors que la consommation foncière des 10 dernières années fait état d'une densité moyenne de 13,1 logements par hectares, le PLU affiche un objectif de densité de 22,5 logements par hectare en zones d'extension urbaines et 18,5 ha en intensification urbaine.

De même, le projet met en avant une production d'environ 28% des nouveaux logements en densification du tissu urbain constitué par comblement de dents creuses mais aussi par réhabilitations de vacants, renouvellement urbain et densification de jardins.

Ainsi, compte-tenu de ces éléments, des objectifs précis de consommation foncière maximale ont été définis pour permettre la production de l'ordre de 360

logements, correspondant au classement de 16 ha maximum en zones d'extension urbaine.

## ► *Gestion équilibrée de la ressource en eau*

### *Protection de la ressource*

Les cours d'eau principaux, identifiés par le SCoT, sont classés en secteurs Ntvb de part et d'autre des berges, sur une largeur de 10 mètres. Ce classement renforce leur protection et pérennise leur rôle de corridor écologique. Le réseau de galages et les ripisylves ont quant à eux été classés en éléments paysagers à préserver.

Les zones humides et les mares ont été intégrées aux secteurs Ntvb ou Ntvb1, en fonction de leur localisation, et inscrites en tant qu'éléments paysagers à protéger au titre de l'article L151-23.

### *Gestion de la qualité des eaux*

Le règlement du PLU impose un traitement des eaux usées avant rejet dans le milieu récepteur :

- En zone U, le règlement du PLU impose à toute construction qui requiert une évacuation des eaux usées d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant à proximité, ou à défaut de présence du réseau, de disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il est précisé que l'assainissement non collectif groupé est autorisés.
- En zone AU le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. En l'absence de celui-ci, les opérations d'aménagement d'ensemble ont l'obligation de mettre en œuvre un système d'assainissement non collectif regroupé.
- En zone d'habitat diffus (habitat isolé, secteurs d'exploitations) le règlement impose le recours à des systèmes d'assainissement autonome lorsque le réseau d'assainissement collectif n'est pas présent.

## ► *Valorisation des milieux naturels et prise en compte de la trame verte et bleue*

La Tour-du-Crieu bénéficie de la présence de milieux naturels de grand intérêt, principalement liés à la présence de ZNIEFF et de zones humides. L'identification de la trame verte et bleue et des continuités écologiques a guidé l'élaboration du PLU et a permis de définir les mesures nécessaires à leur préservation.

Ainsi, le PLU a défini une méthodologie précise pour prendre en compte les milieux naturels et les corridors écologiques, en s'appuyant sur les documents d'ordre supérieur (SRCE, SCoT) et sur le diagnostic communal :

- **Secteurs inscrits au sein de la ZNIEFF de type 1** : classement en secteur Ntvb1 « zone naturelle TVB cœur de biodiversité ». Il s'agit des secteurs les plus sensibles de la commune, constituant une importance primordiale dans le maintien de la biodiversité et ayant vocation à ne pas être urbanisés.
- **Terrain militaire** : classement en secteur Ntvb « zone naturelle TVB ». Ce secteur de prairies de fauches naturelles constitue un pôle d'intérêt écologique, aussi bien pour la flore que pour la faune, en particulier l'avifaune.
- **Secteur boisé de Bonrepeaux** : classement en secteur Ntvb « zone naturelle TVB ». Il s'agit d'une peupleraie qui présente néanmoins un intérêt écologique particulier sur un secteur de la commune essentiellement occupé par des terres agricoles.
- **Secteurs inscrits au sein de la ZNIEFF de type 2** : classement en secteur Atvb « zone agricole TVB ». Il s'agit des terres agricoles présentant un potentiel écologique étant donné qu'elles sont inscrites au sein d'une ZNIEFF.
- **Milieux ouverts des Eychards** : classement en secteur Atvb « zone agricole TVB ». Bien que non-inscrites au sein de la ZNIEFF de type 2, celles-ci s'inscrivent dans sa continuité directe et revêtent un potentiel écologique non négligeable.
- **Cours d'eau identifiés par le SCoT** : classement en secteur Ntvb « zone naturelle TVB ». Il s'agit des principaux corridors écologiques de la trame bleue ; ceux-ci sont classés sur une largeur de 10m de part et d'autre des berges.
- **Mares et zones humides** : classement en éléments de paysage à préserver. En plus d'une inscription en zone Atvb ou Ntvb, ces éléments

ont été identifiés par une trame particulière afin de renforcer leur identification et leur protection.

- **Réseau de galages** : classement en éléments de paysage à préserver. Etant donné leur importance fonctionnelle et écologique, ces éléments ont été identifiés par une trame particulière.
- **Ripisylves** : classement en éléments de paysage à préserver. Associées aux cours d'eau, les ripisylves constituent un milieu naturel très riches et propice au maintien des continuités écologiques, qu'il convient de préserver.
- **Haies bocagères et arbres isolés** : classement en éléments de paysage à préserver. Ces formations végétales, de plus en plus rares au sein de l'espace agricole, ont été identifiées afin de bénéficier d'une protection adéquate, permettant de maintenir des espaces refuges favorables à la faune.

### ► *Valorisation des paysages et du patrimoine communal*

Tout comme pour la Trame Verte et Bleue, le PLU a pris en compte le paysage et le patrimoine de la commune en établissant des mesures visant à leur valorisation :

- **Changement de destination des bâtiments agricoles de caractère** : six bâtiments ont été repérés afin de pouvoir bénéficier d'un changement de destination. De façon générale, il s'agit d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial, et qui pourraient ainsi bénéficier de travaux de réhabilitation à l'occasion d'un changement de destination.
- **Préservation de chemins de randonnée** : plusieurs chemins de randonnée, dont un chemin de Saint-Jacques de Compostelle ont été inscrits comme chemins à préserver, contribuant à la pratique sportive et à la découverte du paysage.
- **Préservation de la trame végétale** : le PLU a identifié et classé comme éléments de paysage à préserver les principaux éléments de la trame verte : arbres isolés, haies bocagères et ripisylves. Outre leur rôle écologique, ces formations végétales participent également à l'identité paysagère de la commune.

## 5.3. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Conformément au code de l'urbanisme, le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU, au regard des objectifs prévus, et ce, neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU. Les indicateurs proposés doivent permettre de dresser ce bilan pour évaluer la nécessité d'adapter ou réviser le PLU.

### ► Logements

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
<b>DEMOGRAPHIE</b>	Evolution du nombre d'habitants (population municipale)	<b>Recensement INSEE</b> T0 : population municipale 2017 en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 : 3167 habitants
<b>HABITAT</b>	Nombre de logements créés	<b>Recensement INSEE</b> T0 : nombre de logements en 2017 : 1404 logements <b>Sitadel 2</b> T0 : nombre de logements commencés entre 2009 et 2018 : 239 logements <b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
	Typologie des logements créés (accession, location-accession, locatif, public, privé...)	<b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
	Typologie des formes de logements (individuel pur / individuel groupé / collectif / en résidence)	<b>Sitadel 2</b> T0 : nombre de logements commencés entre 2009 et 2018 : 178 / 44 / 17 / 0 <b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
	Nombre de bâtiments ayant changé de destination	<b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
<b>CONSOMMATION FONCIERE / DENSIFICATION URBAINE</b>	Foncier consommé en extension urbaine	<b>Permis de construire – cadastre à partir de l'approbation du PLU</b>
	Foncier consommé en densification urbaine	<b>Permis de construire – cadastre à partir de l'approbation du PLU</b>
	Superficie constructible restante en extension	<b>Zonage du PLU – cadastre</b> T0 : 15,7 ha à l'approbation du PLU
	Potentiel de densification urbaine restant	<b>Zonage du PLU – cadastre</b> T0 : 9,4 ha à l'approbation du PLU

## ► Activités économiques

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
ACTIVITES ECONOMIQUES	Installation de nouvelles entreprises sur la commune	<b>Recensement INSEE</b> T0 : nombre d'entreprises au 31/12/2015 : 192 entreprises <b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
	Foncier consommé par les activités	<b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
	Développement des autres activités : isolées, au sein de l'espace urbain	<b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
AGRICULTURE	Evolution de la SAU communale	<b>Registre Parcellaire Graphique (déclarations PAC)</b> T0 : SAU d'après le RPG 2014 : 620 ha
	Evolution du nombre d'exploitations	<b>Recensement Général Agricole – Chambre d'agriculture</b> T0 : nombre d'exploitations d'après le RGA 2010 : 18
	Diversification des activités agricoles	<b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
	Nouveaux bâtiments agricoles	<b>Permis de construire à partir de l'approbation du PLU</b>
EMPLOI	Evolution du nombre d'emplois sur la commune	<b>Recensement INSEE</b> T0 : nombre d'emplois en 2017 : 390 emplois

## ► Déplacements

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
LIAISONS DOUCES	Linéaire de liaisons douces aménagées ou requalifiées	<b>Commune à partir de l'approbation du PLU</b>
RESEAUX DE VOIRIE	Linéaire de voies nouvelles aménagées ou requalifiées	<b>Commune – Conseil Départemental à partir de l'approbation du PLU</b>
	Nombre de carrefours aménagés ou requalifiés	<b>Commune – Conseil Départemental à partir de l'approbation du PLU</b>

## ► Equipements

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
EQUIPEMENTS COMMUNAUX	Evolution des équipements communaux (création/extension/rénovation/etc.)	Commune et Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
RESEAUX	Aménagements réalisés sur les réseaux AEP, assainissement, défense incendie, électrique, numérique, etc.	Commune à partir de l'approbation du PLU

## ► Environnement et paysage

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
MILIEUX NATURELS	Evolution des zones humides	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2019 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)
	Evolution des arbres isolés	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2019 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)
CORRIDORS ECOLOGIQUES	Evolution du linéaire de haies champêtres	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2019 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)
	Evolution du linéaire de ripisylves	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2019 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)