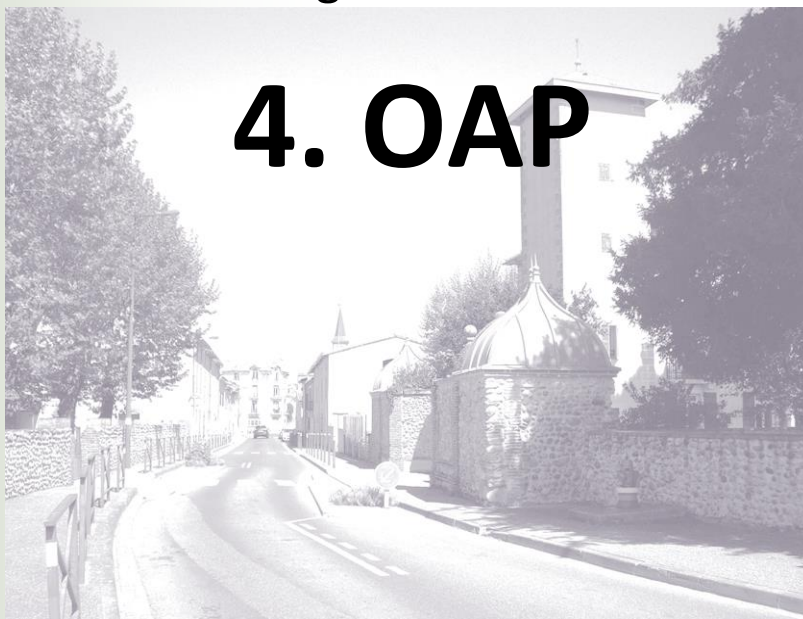


Département de l'Ariège | Commune de **LA TOUR DU CRIEU**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

4. OAP



PLU approuvé le 09 12 2021

PREAMBULE	3
LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1 LES ZONES AU, AUX VUE D'ENSEMBLE, PROGRAMMATION ET PHASAGE.....	4
2 ENTREE SUD, SECTEUR DES TRAUQUASSES.....	5
3 PLAINE DE BOULBONNE – PLAINE DE LAFITE	10

PREAMBULE

LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A La-Tour-du-Crieu, 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.

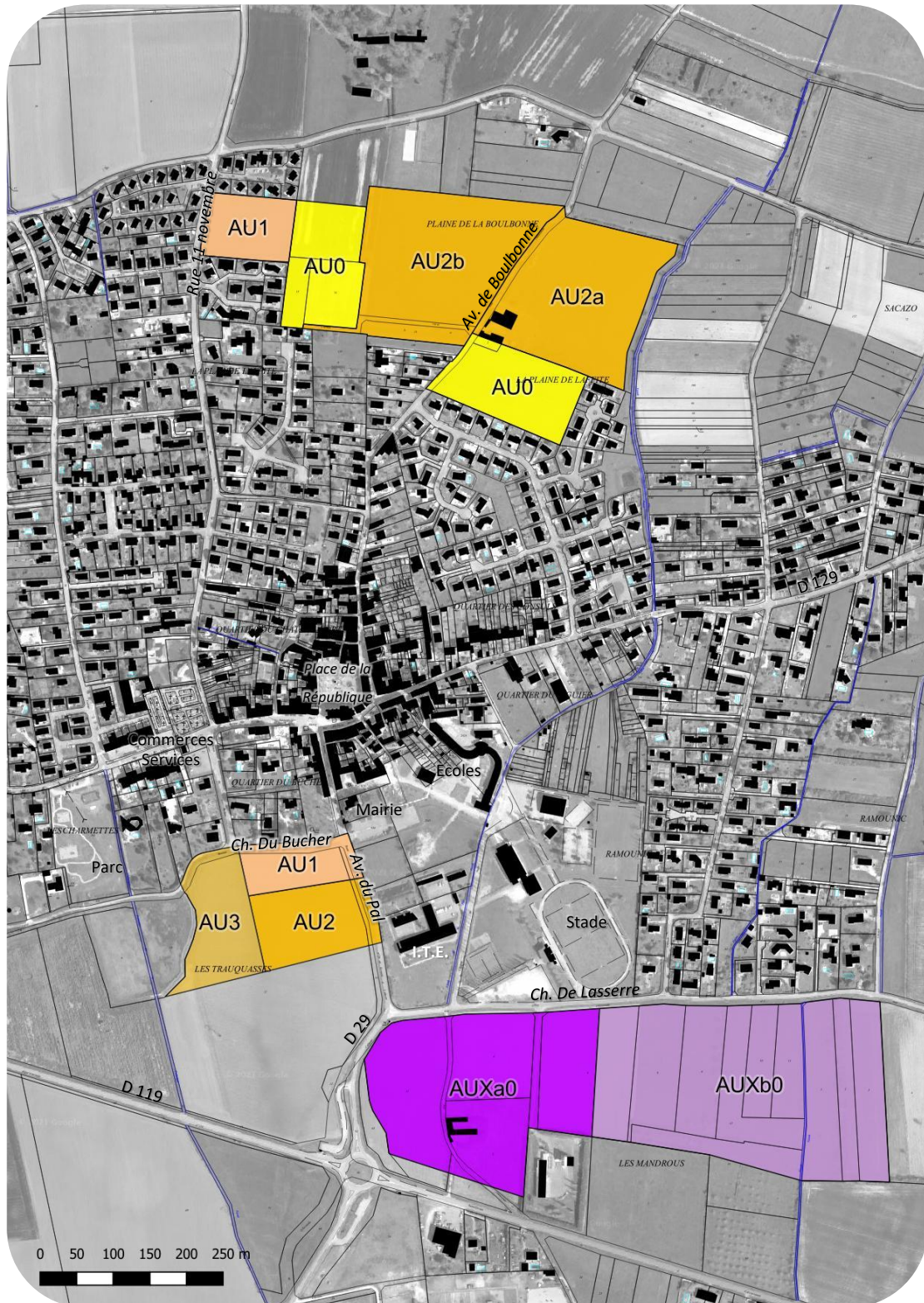
Au lieu-dit des Trauquasses, il s'agit d'anticiper la requalification urbaine de l'entrée sud du village, structurée autour de l'avenue du Pal à aménager en voie urbaine.

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.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les futures opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées dans ce document.

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations. Ces schémas précisent les principales caractéristiques des voies et des espaces publics à aménager.

1 | LES ZONES AU, AUX | VUE D'ENSEMBLE, PROGRAMMATION ET PHASAGE



Superficie des zones à urbaniser

	Superficie zonage	Superficie utile (hors voirie existante et emplacements réservés)
AU1 Boulbonne	1,03 ha	1,03 ha
AU2a Boulbonne	3,8 ha	3,6 ha
AU2b Boulbonne	4,19 ha	3,9 ha
AU0 Boulbonne	1,69 ha	1,69 ha
AU0 Laffite	1,78 ha	1,67 ha
AU1 Trauquasses	0,99 ha	0,67 ha
AU2 Trauquasses	1,62 ha	1,44 ha
AU3 Trauquasses	1,59 ha	1,44 ha

Programmation, phasage

Un phasage est imposé pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU1, AU2a et AU2b, destinées principalement à l'habitat.

- ◆ Dans chaque secteur, les constructions seront autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'au moins 10 logements, compatibles avec les principes de fonctionnement de la zone AU dans son ensemble.
- ◆ Les secteurs AU1 sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Dans chacun, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement concernant la totalité des terrains du secteur.
- ◆ Sur chacun des secteurs de type AU2, AU2a ou AU2b, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble.
- ◆ Les secteurs AU2 et AU2a, sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Le secteur AU2a bénéficie d'un permis de construire dont la probabilité de réalisation est très faible.
- ◆ Le secteur AU2b sera ouvert à l'urbanisation à condition que le permis 009312 18A 0019 accordé pour la zone AU2a soit annulé ou périmé. En cas d'annulation ou péremption du permis de construire, la zone AU2a sera reclassée en AU0 fermée. Son ouverture nécessitera une modification du PLU qui redéfinira les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- ◆ Les secteurs AU0 ne sont pas ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. Leur ouverture nécessitera une modification du PLU.
- ◆ Le secteur AU3 sera ouvert à l'urbanisation sous réserve qu'au moins 50% des autorisations de construire prévues dans le secteur AU2 voisin, 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.
- ◆ Les secteurs AUXa0 et AUXb0 ne sont pas ouverts à l'urbanisation à court terme. Afin de préserver la cohérence du projet économique à l'échelle intercommunale, ils pourront être urbanisés après une modification future du PLU qui précisera leurs conditions de réalisation et les règles

2 | ENTREE SUD, SECTEUR DES TRAUQUASSES

❖ Les principes généraux

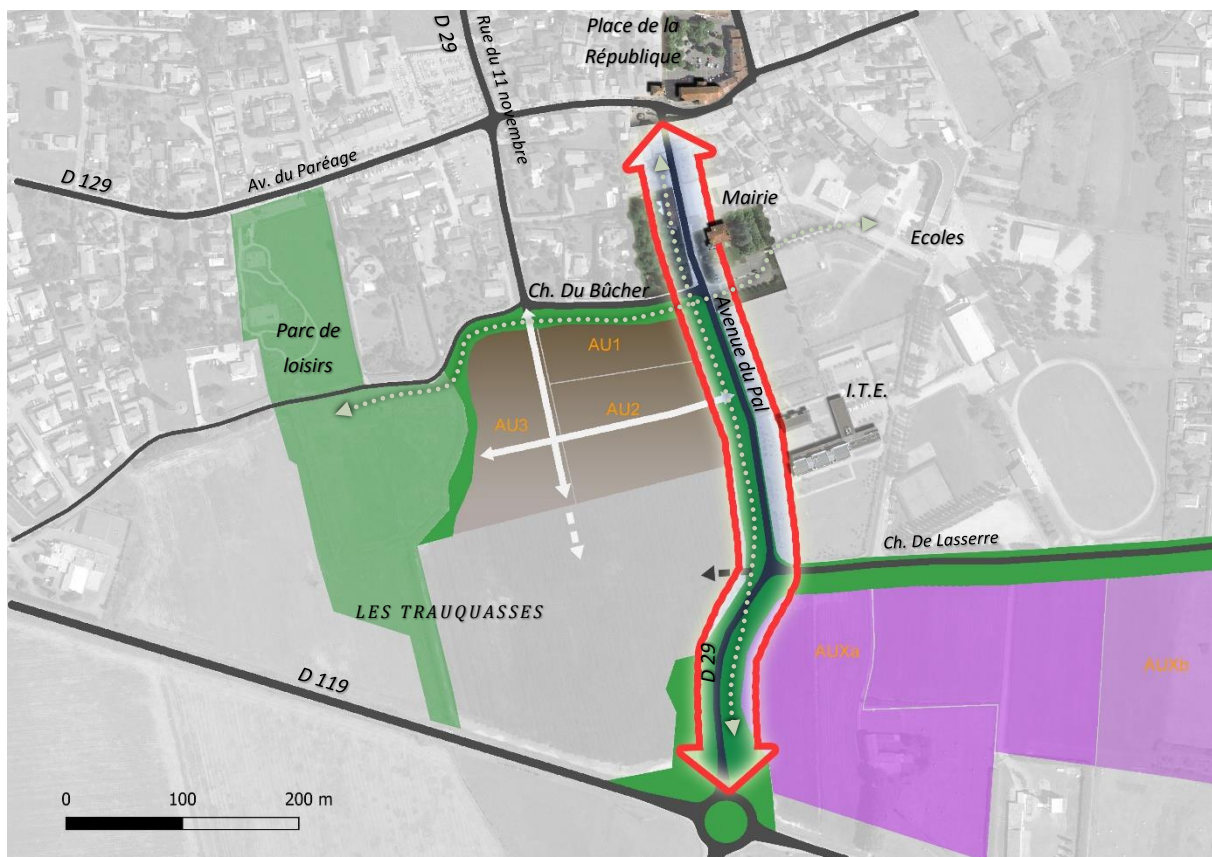
Ces orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes d'aménagement opposables en termes de compatibilité, applicables aux zones à urbaniser de types AU et AUX au lieudit des Trauquasses. Elles ont pour objectif commun de valoriser les terrains urbanisables situés en entrée de ville, et de requalifier à terme l'avenue du Pal en boulevard urbain.

Les zones de type AU, à destination principale d'habitat, bénéficient d'une proximité remarquable avec le centre historique du village, ses services et équipements : avenue du Paréage, place de la République, secteur des écoles. Les zones AUX bénéficient en façade sud de l'effet vitrine de la route de Mirepoix (D119), et sont en tête de l'entrée de ville.

❖ Anticiper le développement à long terme

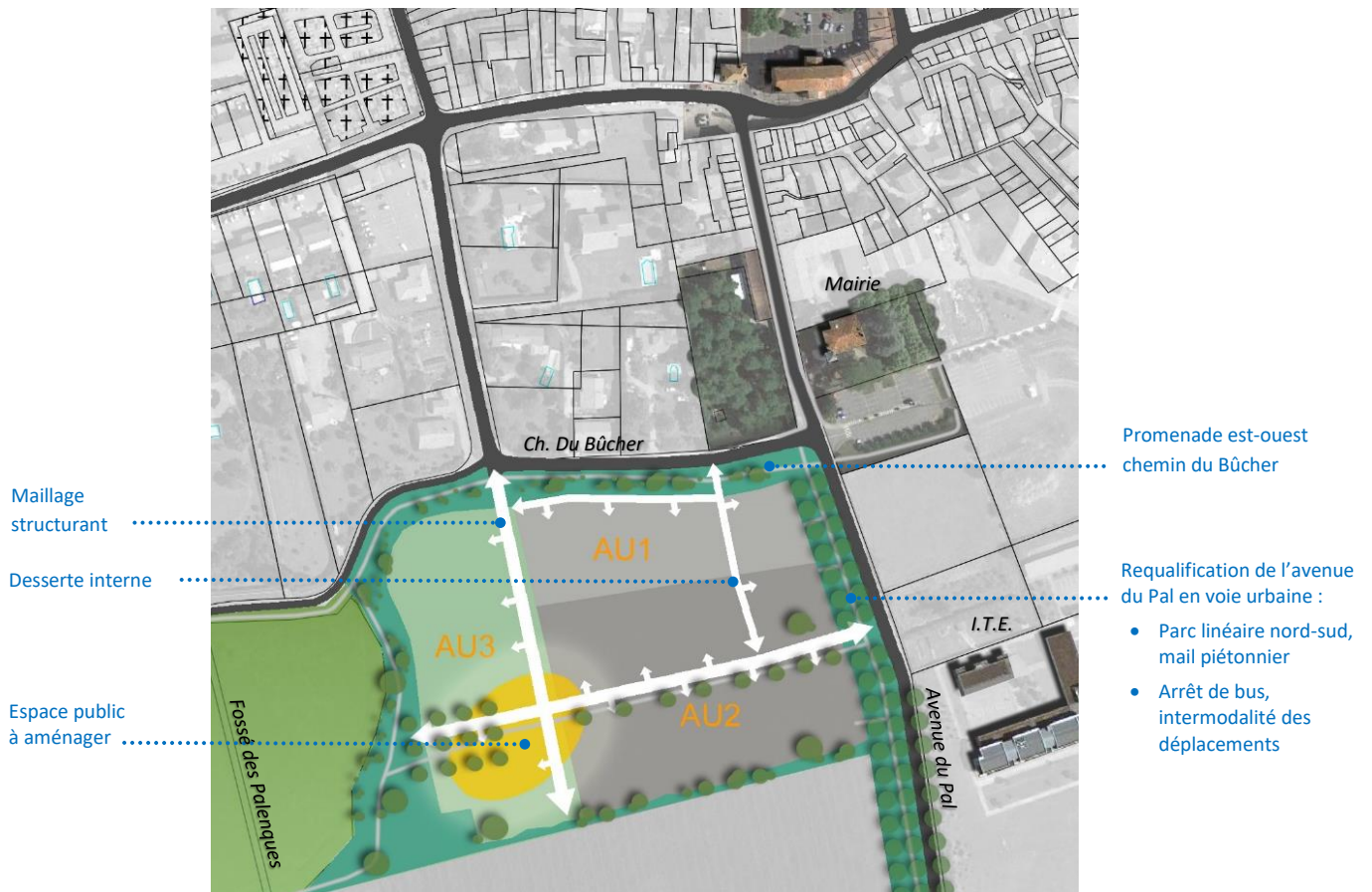
A long terme, l'urbanisation a vocation à s'étendre au sud en direction de la D119. Dans cette perspective, l'avenue du Pal et le chemin de Lasserre seront appelés à jouer un rôle structurant. L'avenue du Pal qui présente encore le caractère routier d'une voie départementale, devra s'imposer comme voie urbaine, et le chemin de Lasserre pourra se prolonger vers l'ouest pour compléter le maillage du secteur. Le projet urbain du PLU, qui préserve encore la destination agricole de la majeure partie des terres cultivables des Trauquasses, se doit d'anticiper au sein de ses orientations d'aménagement, le maillage cohérent de ce territoire à long terme.

Deux voies principales perpendiculaires structureront la desserte interne des zones AU1, AU2, AU3 : la première, via le chemin du Bûcher, prolongera au sud l'axe structurant de la rue du 11 Novembre, tandis que la deuxième, orthogonale, sera créée pour desservir transversalement les zones à urbaniser depuis l'avenue du Pal.



2.1 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- Le maillage de l'urbanisation résultera de l'organisation conjointe du réseau de desserte principal et des déplacements doux. Chaque opération d'aménagement intégrera la création de chemins piétonniers qui constitueront à terme un réseau continu de déplacements doux reliant entre eux les différents secteurs d'habitat et les pôles de services et d'équipements voisins.



- ❖ **Un maillage structurant dans la continuité de la trame viaire**
 - Deux voies traversantes perpendiculaires structureront la desserte des zones à urbaniser : la première, prolongeant la rue du 11 novembre via le chemin du Bucher, traversera en limite de la zone AU3 l'ensemble de la zone AU vers le sud. La deuxième traversera d'est en ouest la zone à urbaniser, créant un lien direct entre le mail de l'avenue du Pal et le parc de la zone naturelle NL. Une place sera aménagée à leur carrefour, centralité future du quartier, ouvrant la vue au sud sur la plaine agricole et la chaîne des Pyrénées.
- ❖ **Desserte interne des opérations, et traitement paysager des pourtours**
 - La desserte des constructions se fera depuis le réseau interne des opérations d'aménagement. Ainsi libérées des contraintes d'accès des véhicules, les pourtours nord (chemin du Bucher) et Est de la zone (avenue du Pal) seront aménagés en espaces naturels. Les opérations d'aménagement valoriseront ces espaces périphériques en tant qu'espaces à usage collectif ou public, supports des modes doux de déplacements :
 - Requalification de l'avenue du Pal en voie urbaine et développement de l'intermodalité des déplacements : carrefour structurant, arrêt de bus, distribution naturelle des accès piétonniers entre l'avenue et le cœur d'îlot
 - Aménagement d'une promenade le long du chemin du Bucher, chemin de traverse entre le parc de loisirs de la zone NL, l'avenue du Pal, et plus à l'Est les équipements scolaires et sportifs.
 - Le parc linéaire aménagé le long de l'avenue du Pal sera planté d'un mail de haute tige. Il accueillera sur toute sa longueur une allée piétonne d'au moins 2,50 m de large et les liens transversaux assurant le libre passage des piétons entre l'avenue et le cœur d'îlot.

2.2 | INSERTION PAYSAGERE, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Schéma de principe : le découpage des lots et des espaces, les tracés des chemins et des plantations n'ont qu'une valeur d'illustration.



❖ Trame paysagère et fonctionnelle

- Le découpage des lots au sein des zones AU1, AU2 et AU3 s'inscrira dans la trame paysagère de la plaine : principe d'orientation générale nord/sud ou est/ouest des limites parcellaires et des structures végétales (haies, plantations). L'implantation des constructions suivra l'orientation de principe parallèle ou perpendiculaire à la trame viaire générale.
- Les pourtours de la zone (zone NL, chemin du Bûcher et avenue du Pal) seront aménagés en tant qu'espaces naturels à usage collectif ou public.
- Le long de l'avenue du Pal, le pourtour de zone sera aménagé en « parc linéaire » d'entrée de ville, associé à la requalification de l'avenue en voie urbaine. Ce parc linéaire constituera un axe majeur pour l'intermodalité des déplacements : allée piétonnière, arrêt de bus, voie cyclable, équipements vélos ...

❖ Gestion des eaux pluviales, prise en compte du risque inondation

- Les constructions devront respecter les prescriptions réglementaires du schéma d'assainissement pluvial établies pour la zone III, et notamment la surélévation du plancher d'au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel, et l'interdiction de sous-sol.
- Les fossés existants, présents le long du chemin du Bûcher et de l'avenue du Pal, seront préservés, intégrés au traitement paysager des espaces, et confortés dans leur fonction de gestion naturelle des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, seront traités en noues paysagères, contribuant à l'insertion du projet dans son environnement. Ces noues seront conçues pour répondre à des usages fonctionnels, ludiques ou d'agrément : espaces ouverts au public, lieux de détente ou de pratique sportive, aires de jeux ...

❖ Performances énergétiques et prescriptions environnementales

- Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

2.3 | INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE, FORMES URBAINES

❖ Insertion architecturale et urbaine

- ♦ Chaque opération d'aménagement devra contribuer à la réalisation des espaces publics préconisés dans les schémas de principe des OAP :
- Zones AU1 et AU2 : reculs d'implantation des constructions et aménagement paysager lié à la requalification de l'avenue du Pal, en voie urbaine
- Zones AU1 et AU3 : aménagement d'une promenade le long du chemin du Bûcher
- Zone AU3 : aménagement d'une place au carrefour des voies principales
- ♦ Le parc linéaire aménagé le long de l'avenue du Pal sera planté d'un mail de haute tige. Il accueillera sur toute sa longueur une allée piétonne d'au moins 2,50 m de large et les liens transversaux assurant le libre passage des piétons entre l'avenue et le cœur d'îlot.

❖ Typologies architecturales

- ♦ Chaque zone (AU1, AU2 et AU3) devra accueillir une typologie d'habitat diversifiée : habitat individuel, habitat groupé, petit collectif.
- ♦ En bordure de l'avenue du Pal, les constructions seront obligatoirement réalisées sous la forme de petits collectifs d'une dizaine de logements environ. Les constructions seront implantées en recul de la voie afin de libérer un espace public généreux, traité en parc linéaire. La desserte automobile des constructions se fera exclusivement depuis le réseau interne des opérations d'aménagement.
- ♦ En bordure de la place à créer, les constructions seront réalisées sous la forme de petits collectifs d'une dizaine de logements environ ou de logements individuels groupés.
- ♦ Au sud du chemin du Bûcher, les constructions seront réalisées principalement sous la forme de logements individuels ou individuels groupés.

❖ Mixité fonctionnelle et sociale

- ♦ De façon à atteindre l'objectif général de 20 logements à l'hectare, il sera demandé la réalisation d'au moins :
- 14 logements dans la zone AU1, dont 3 logements sociaux
- 35 logements dans la zone AU2, dont 8 logements sociaux
- 30 logements dans la zone AU3, dont 6 logements sociaux

Schémas de principe : les formes urbaines, le découpage des lots, les tracés des chemins et des plantations n'ont qu'une valeur d'illustration.



Façade urbaine le long de l'avenue du Pal (zones AU1 et AU2) valorisant l'entrée de ville : réalisation de petits collectifs aux gabarits homogènes, ménageant une transparence vers le cœur d'îlot.

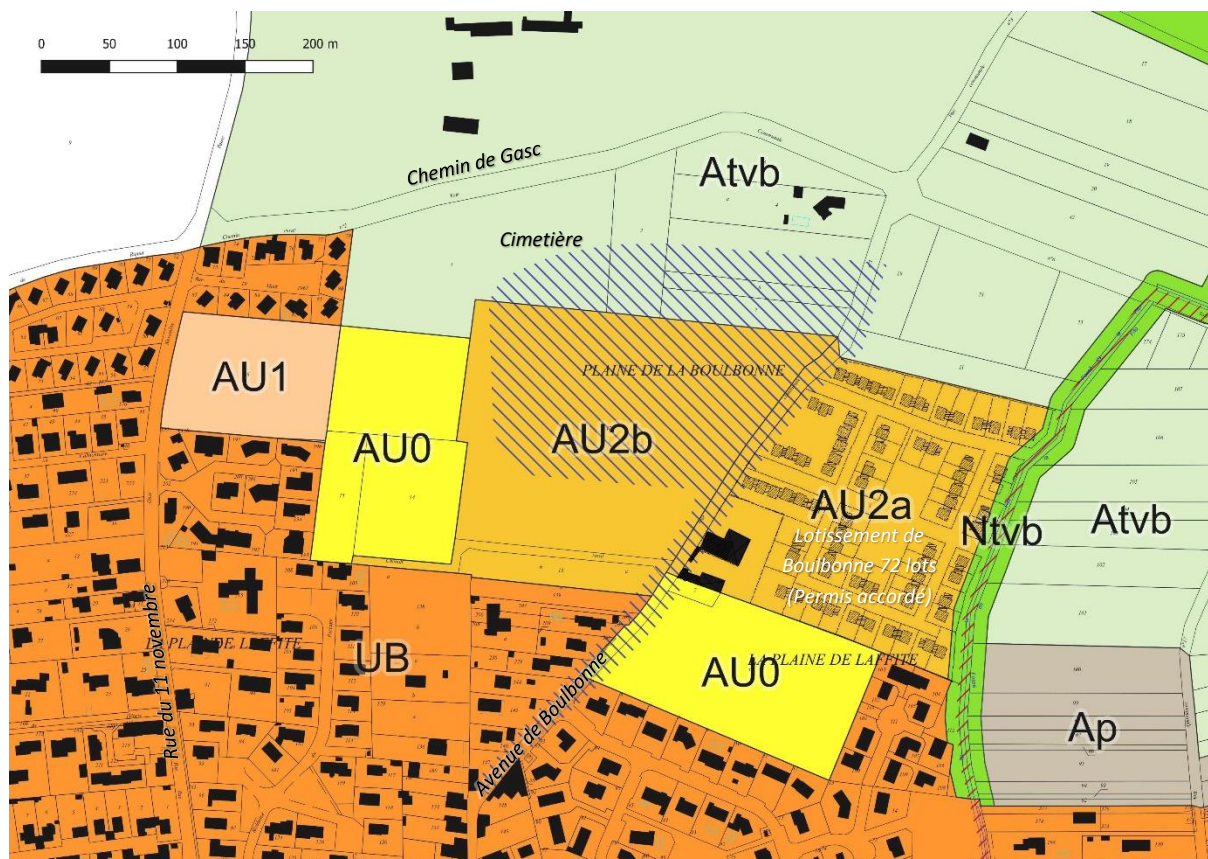


1 - Habitat individuel ou individuel groupé au sud du chemin du Bûcher (zones AU1 et AU2). Desserte des lots depuis le réseau interne : contre-allée créée au sud du chemin et voie nord-sud)

2 - Habitat collectif majoritaire en bordure de l'espace public.

3 | PLAINE DE BOULBONNE – PLAINE DE LAFITE

A l'opposé du secteur des Trauquasses, dont l'objectif est d'anticiper un développement à long terme (enjeu fort d'entrée de ville), 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 de plus de 17 ha de zones urbanisables sur le seul territoire des Plaines de Boulbonne et de Lafite.



Extrait du zonage - la partie hachurée centrale correspond à la zone bleue inondable du PPRI

- ♦ La zone AU2a située Plaine de Lafite à l'est de l'avenue de Boulbonne bénéficie d'un permis d'aménager accordé pour 72 lots, compatible avec les préconisations du SCOT.
- ♦ Un second projet de lotissement est en cours d'étude sur la zone AU2b à l'ouest de l'avenue de Boulbonne, mais élaboré sur la base des orientations d'aménagement du PLU opposable, en cours de révision.

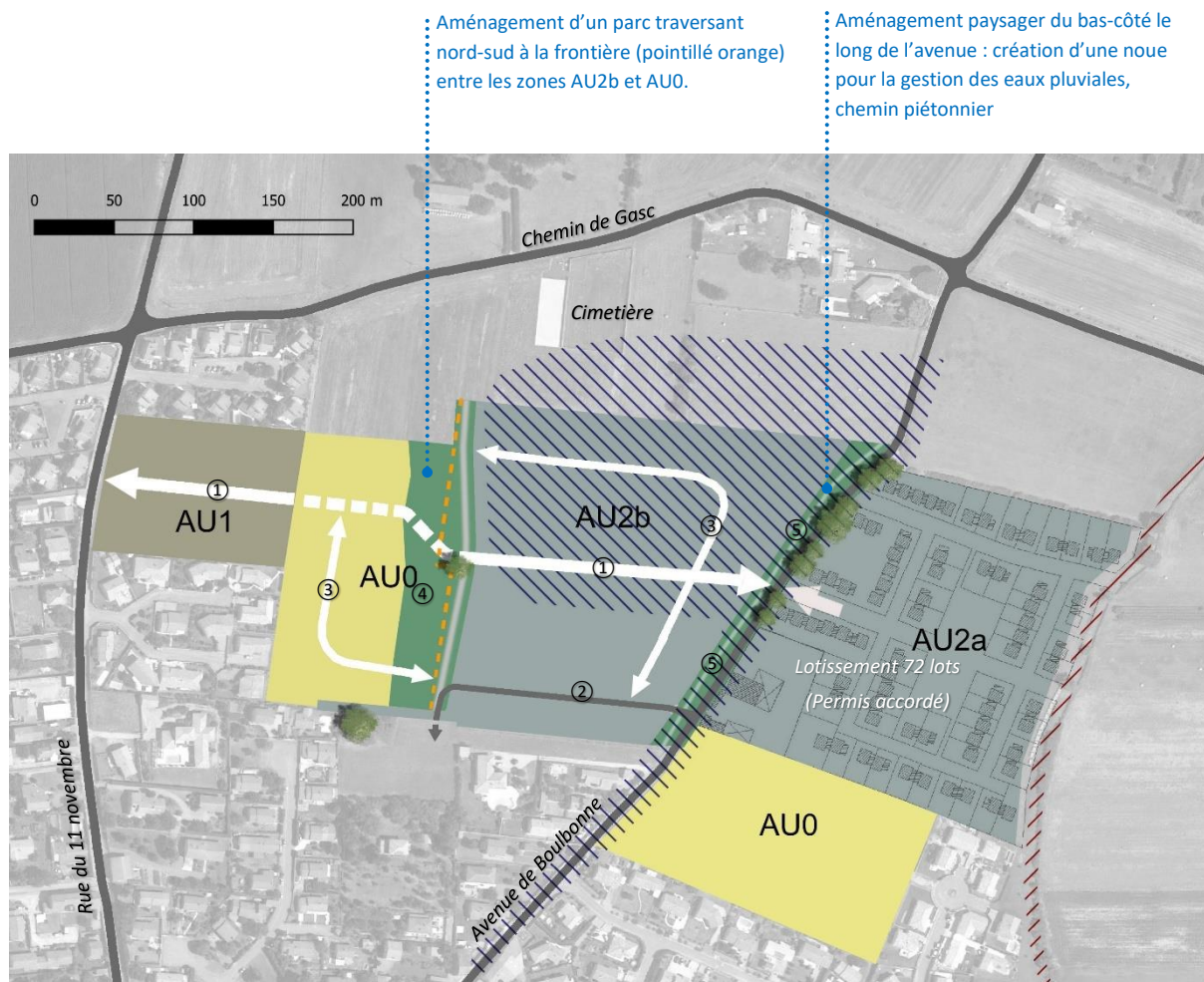
❖ Les principes généraux

- ♦ Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes d'aménagement opposables en termes de compatibilité, applicables aux zones à urbaniser AU1 et AU2 situées Plaine de Boulbonne. Elles ont pour objectif commun de valoriser les terrains urbanisables situés en frange nord de l'urbanisation, en aménageant la connexion est-ouest entre la rue du 11 novembre et l'avenue de Boulbonne.

En cela, les nouvelles orientations actualisent les principes des orientations du PLU de 2012, (extrait ci-contre).



3.1 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX



❖ Maillage fonctionnel et paysager

- ① - Un axe est-ouest structurera la desserte interne des zones, reliant entre elles la rue du 11 novembre et l'avenue de Boulbonne. Son tracé devra être compatible avec le tracé des réseaux qui a été validé dans le cadre de la PVR.
- ② - Le chemin rural existant au sud de la zone AU2 sera élargi et requalifié en voie de desserte. Il donnera accès au parc traversant nord-sud et préservera l'accès au terrain enclavé au sud de la zone à urbaniser. Le carrefour avec l'avenue de Boulbonne sera traité avec soin.
- ③ - Un réseau secondaire complètera le maillage interne des zones et convergera en direction du parc urbain.
- ④ - Un parc urbain traversant nord-sud sera aménagé à la frontière des zones AU2b et AU0. Il facilitera le maillage des déplacements doux et assurera la « greffe » entre les 2 opérations. Une voie secondaire longera le parc à l'est, en limite de la zone AU2b. Destinée en priorité aux déplacements doux, elle facilitera le bouclage nord sud et pourra se prolonger au nord vers le cimetière.
- ⑤ - Le long de l'avenue de Boulbonne, le bas-côté sera élargi et aménagé en espace public : préservation du caractère naturel, support des déplacements doux, gestion naturelle des eaux pluviales. Le carrefour avec la voie principale ① sera aménagé face à l'accès prévu pour le lotissement voisin (validé par PVR)

❖ Desserte interne des opérations

- ♦ La desserte des constructions se fera depuis le réseau interne des opérations d'aménagement.
- ♦ Aucun accès direct ne sera autorisé le long de l'avenue de Boulbonne de façon à préserver la continuité du cheminement doux (5) et optimiser la gestion naturelle des eaux pluviales.

3.2 | INSERTION PAYSAGERE, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

❖ Trame paysagère

- ♦ Le découpage des lots respectera un principe d'orientation générale nord/sud ou est/ouest. Les limites parcellaires, les structures végétales (haies, plantations), et l'implantation des constructions suivront l'orientation générale parallèle ou perpendiculaire à la trame viaire.
- ♦ En limite nord des zones à urbaniser, les clôtures maintiendront des transparences avec l'espace agricole de la plaine : elles seront simplement constituées d'une haie champêtre d'essences locales en mélange, doublée ou non par un grillage (murs, murets, et soubassements interdits).
- ♦ Le parc urbain nord-sud sera arboré, aménagé en espace public où ne seront autorisés que les installations et équipements destinés aux activités de loisirs, ou à la gestion naturelle des eaux pluviales.

❖ Gestion des eaux pluviales, prise en compte du risque inondation

- ♦ Les constructions devront respecter les prescriptions réglementaires du schéma d'assainissement pluvial établies pour la zone II, et notamment la surélévation du plancher d'au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel, et l'interdiction de sous-sol.
- ♦ Le fossé existant, présent le long de l'avenue de Boulbonne, sera conforté dans sa fonction de gestion naturelle des eaux pluviales : aménagé en noue, et intégré au traitement paysager des espaces.
- ♦ Les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, seront traités en noues paysagères, contribuant à l'insertion du projet dans son environnement. Ces noues seront conçues pour répondre à des usages fonctionnels, ludiques ou d'agrément : espaces ouverts au public, lieux de détente ou de pratique sportive, aires de jeux ...

❖ Performances énergétiques et prescriptions environnementales

- ♦ Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :
 - Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées,
 - Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
 - L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

3.3 | INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE, FORMES URBAINES

❖ Insertion architecturale et urbaine

- ♦ Le long de l'avenue de Boulbonne, les lots seront implantés en recul d'au moins 8m de l'emprise de la voie, de façon à dégager l'espace nécessaire pour l'aménagement du bas-côté en espace public.
- ♦ L'implantation des constructions suivra une orientation de principe parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives des lots. Les parcelles individuelles adopteront une forme rectangulaire allongée orientée de préférence dans le sens nord-sud.
- ♦ Chaque zone devra accueillir une typologie d'habitat diversifiée : habitat individuel, habitat groupé ou petit collectif.
- ♦ L'insertion architecturale et urbaine des différentes formes urbaines sera facilitée par l'aménagement d'un espace public de qualité (exemple ② ci-contre).

❖ Mixité fonctionnelle et sociale

- ♦ L'implantation de l'habitat collectif doit être l'occasion de mettre en valeur un espace public facteur de convivialité et de lien social.
- ♦ De façon à atteindre l'objectif général de 20 logements à l'hectare, il sera demandé la réalisation d'au moins :
 - 80 logements dans la zone AU2b de Boulbonne, dont 16 logements sociaux
 - 20 logements dans la zone AU1, dont 5 logements sociaux

Les schémas de principe ci-joint ont une valeur illustrative : les formes des bâtiments, le découpage des lots, les tracés des chemins sont représentés à titre d'exemple.



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 futur en bordure du parc

1 - Parc urbain nord-sud : espace public, lien naturel entre les zones AU2a et AU0

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.