

P.L.U.i

**2^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal de Vère
Grésigne**

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1 – Notice explicative

Modification du
P.L.U.i :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

I.	Préambule.....	3
1.	Le document de planification en vigueur.....	3
2.	Cadre législatif.....	4
II.	Le contexte communal.....	5
1.	La communauté d'agglomération.....	5
2.	Le SCoT Vignobles Gaillacois Bastides et Val Dadou.....	9
3.	Les dynamiques de développement.....	11
4.	Le PLUi en vigueur.....	16
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLUi.....	20
IV.	Les évolutions du PLUi dans le cadre de la modification 21	
1.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone de La Peyre.....	21
2.	La fermeture de la zone de L'Escalfadou.....	31
V.	Incidences de la modification sur l'environnement ...	34
1.	Incidences des orientations d'aménagement.....	34
2.	Incidences des modifications du règlement graphique.....	34
3.	Principales incidences de la modification du PLU.....	34

I. Préambule

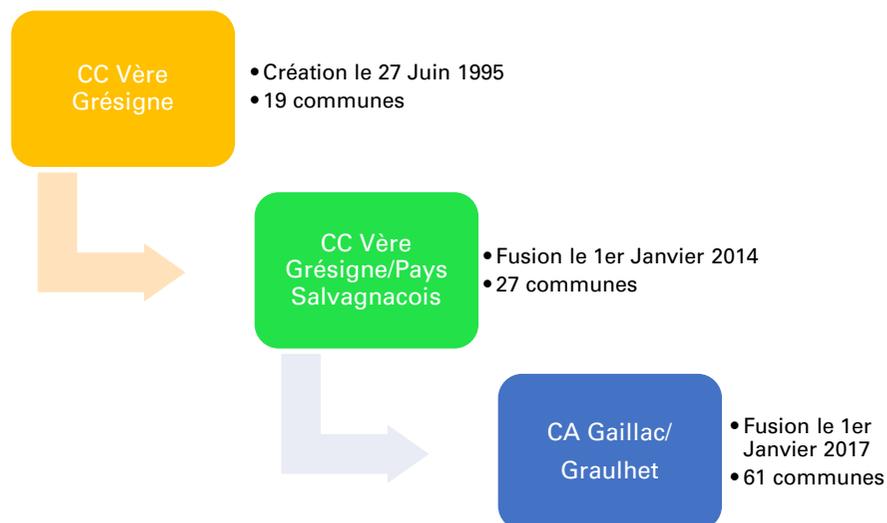
1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vère-Grésigne est en vigueur depuis le 17 Décembre 2012. Depuis son approbation, ce PLUi a fait l'objet d'une modification approuvée le 16 avril 2014 et d'une mise à jour le 23 Juillet 2018.

Au 1^{er} Janvier 2014, la communauté de communes de Vère-Grésigne a fusionné avec la communauté de communes Pays Salvagnacois, ainsi une révision générale du PLUi a été prescrite afin d'élaborer un seul document d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble des 27 communes constituant la nouvelle communauté de communes de Vère-Grésigne/Pays Salvagnacois. L'élaboration du PLUi sur le nouveau périmètre est actuellement toujours en cours.

Au 1^{er} Janvier 2017, suite à l'application de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la communauté de communes Vère-Grésigne/Pays Salvagnacois fusionne avec la communauté de communes du Rabastinois et de Tarn & Dadou formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est compétente en matière d'élaboration de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale suite au transfert de la compétence au 1^{er} Janvier 2017.

C'est donc Gaillac-Graulhet Agglomération qui assure l'évolution de tous les documents d'urbanisme du territoire.



2. Cadre législatif

Par délibération en date du 21 Janvier 2020, la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit la 2^{ème} modification du PLUi Vère-Grésigne pour les motifs suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 au lieu-dit La Peyre sur la commune de Cahuzac-sur-Vère pour permettre l'implantation d'une maison de répit sur un macro-lot de la zone prévue à l'urbanisation,
- La fermeture à l'urbanisation de la zone AU1 au lieu-dit L'Escalfadou sur la commune de Cahuzac-sur-Vère.

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLUi dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLUi.

II. Le contexte communal

1. La communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1^{er} janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Pays Rabastinois, Tarn et Dadou et Vère-Grésigne/Pays Salvagnacois. Elle est située dans le Tarn, en région Occitanie et s'étend sur 1 180 km². Elle est composée de 61 communes et compte 73 200 habitants en 2016.

Les paysages de l'intercommunalité se caractérisent par un **paysage de plaine** le long du Tarn et des cours d'eau du territoire, associé à un **paysage de collines et de coteaux**. **Le réseau hydrologique est important** puisque le Tarn traverse le territoire.

La communauté d'agglomération est située **au centre du triangle Toulouse-Albi-Castres**. Les liaisons avec les métropoles toulousaine et albigeoise sont facilitées par l'aménagement de l'A68. Cependant, les liaisons avec Castres restent plus difficiles.

Dans le cadre de la recomposition territoriale de 2017, les compétences de l'EPCI ont été redéfinies :

Dans ce cadre, des compétences ont été transférées à l'EPCI :

- ✓ Compétences obligatoires :
 - En matière économique :
 - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17,
 - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale,



Figure 1 : Périmètre de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr

- tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme,
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire :
 - Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur,
 - Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
 - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
 - Organisation de la mobilité au sens du titre III du Livre II de la première partie du code des transports, sous réserves de l'article L.3421-2 du même code,
- En matière d'équilibre social de l'habitat :
 - Programme Local de l'Habitat,
 - Politique du logement d'intérêt communautaire,
 - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
 - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
 - Action, par des opérations d'intérêts communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- En matière de politique de la ville :
 - Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville,
 - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance,
 - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville,
- En matière d'accueil des gens du voyage :
 - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Eau et Assainissement,
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :
 - Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin Hydrographique,
 - Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac, plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal ou plan d'eau,
 - Défense contre les inondations et contre la mer,
 - Protection et la restauration des sites des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

✓ Compétences optionnelles

- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
 - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
 - Réalisation ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
- Constructions, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- Action sociale d'intérêt communautaire,
- Création et gestion de maisons de services publics et définition des obligations de services au public y affectant en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

✓ Compétences facultatives :

- En matière de rivières :
 - Etude d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée et durable des rivières Tarn, Agout, Cérrou-Vère, Tescou et Tescounet et de leurs bassins versants et notamment :

- Tarn : études d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée de la rivière Tarn et de son bassin versant et notamment suivi, animation et réalisation du Contrat de rivière Tarn et de son programme d'action,
- Agout : mise en place d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux sur le bassin de l'Agout, organisation d'actions globales de la gestion de l'eau, valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau,
- Cérrou-Vère, Tescou-Tescounet : Mise en œuvre d'une gestion intégrée et durable de l'eau dans le bassin versant des rivières Cérrou et Vère et des cours d'eau du Tescou et du Tescounet,
- Réseau de chaleur : création et gestion de réseaux de chaleur,
- Assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif et réhabilitation au sens de l'article L.2224-8, II du CGCT.
- Ecoles et services périscolaires :
 - Gestion, fonctionnement et investissement des équipements et services scolaires élémentaires et préélémentaires du territoire et de services aux écoles.
 - Gestion, fonctionnement et investissement des services d'accueil périscolaires et de restauration

- o scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.
- o Actions culturelles :
 - Conduite des actions en faveur des musées des Barrières sur les communes de Salvagnac et de la Sauzière.
 - Accompagnement du conservatoire de l'outillage du pays des Bastides.
- o Investissement, entretien et gestion de l'équipement de loisirs de Saint-bar à Cahuzac-sur-Vère,
- o Aménagement numérique du territoire communautaire,
- o SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.

2. Le SCoT Vignobles Gaillacois Bastides et Val Dadou

L'ancien PETR (63 communes) a approuvé le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) en 2009 qui donne des orientations d'aménagement et d'urbanisme avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTÉGER : Cahuzac-sur-Vère est essentiellement concerné par la préservation des espaces d'intérêt viticole et la prise en compte des espaces à caractère inondable.

LA PROTECTION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE : Sont principalement concernés les paysages emblématiques de plaine alluviale qui caractérise la commune (vigne, arbres remarquables, plans d'eau et rivières) ainsi que les extensions urbaines et les entrées du village.

LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU : La commune doit poursuivre la protection des captages d'eau potable des ressources pérennes et limitera le développement de l'urbanisation dans les zones sensibles des captages.

LA PRÉVENTION DES RISQUES : Les espaces concernés par le débordement de la Vère ne sont pas urbanisables permettant ainsi de ne pas aggraver la vulnérabilité de la population.

LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS : Sont concernés les espaces naturels, agricoles, viticoles et boisés qui font l'identité et l'économie de la commune.

LA COHERENCE ENTRE URBANISATION ET LOGEMENTS SOCIAUX :

L'objectif fixé à l'horizon 2025 est d'atteindre 10% de logements locatifs sociaux, ce qui équivaut globalement à près de 25% de la production totale des logements prévus sur le Pays.

L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL ET LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES COMMERCES ET AUX AUTRES ACTIVITÉS :

Le besoin foncier pour toutes les zones d'activités du PETR a été défini à 170 ha à l'horizon 2025. C'est une compétence intercommunale.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS :

L'objectif retenu est de réduire la consommation foncière moyenne par logement d'environ 50% par rapport aux pratiques antérieures.

La compatibilité avec le SCoT a été analysée lors de l'élaboration du PLUi de Vère-Grésigne approuvée le 17/12/2012.



Classification des communes du Pays Vignoble Gaillacois

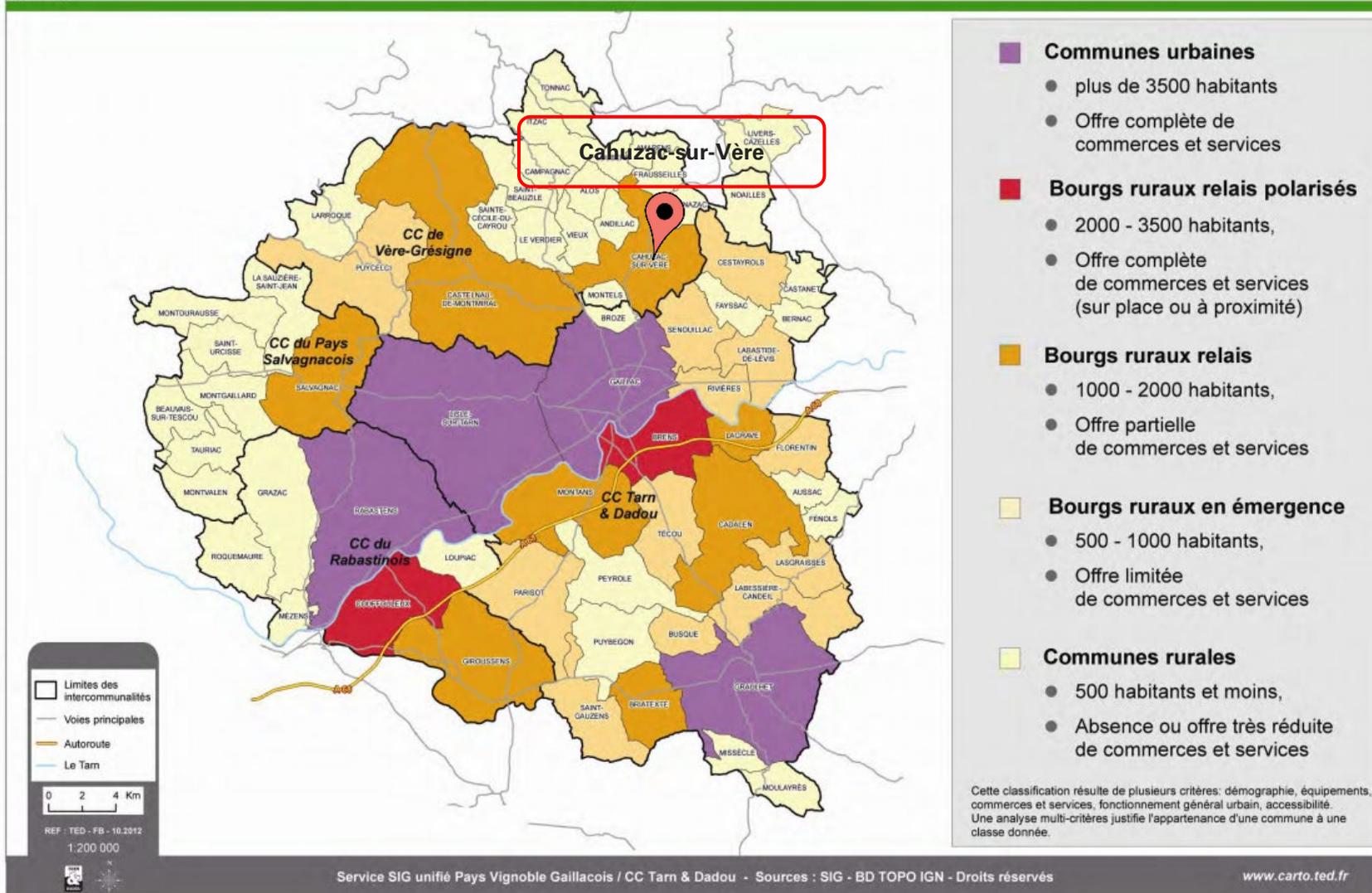


Figure 2 : Classification des communes, Source : SCoT Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou

3. Les dynamiques de développement

a) L'influence de la métropole toulousaine

Cahuzac-sur-Vère se situe dans le département du Tarn à 70 km de la capitale régionale à laquelle elle est reliée par l'A 68. La commune se situe également à 25 km de la Préfecture Albigeoise et à proximité immédiate de



Figure 3 : Localisation de Cahuzac-sur-Vère, réalisation : Paysages

Gaillac à laquelle elle est relié par la RD 922. Cahuzac-sur-Vère bénéficie donc d'une position stratégique à proximité des pôles régionaux.

Cahuzac-sur-Vère est catégorisée, selon l'INSEE, comme une commune multipolarisée. Cela signifie qu'au moins 40 % des actifs occupés de la commune travaillent dans plusieurs aires urbaines sans atteindre le seuil de 40 % avec une seule d'entre elle.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le pôle moyen¹ de Gaillac mais aussi avec le grand pôle

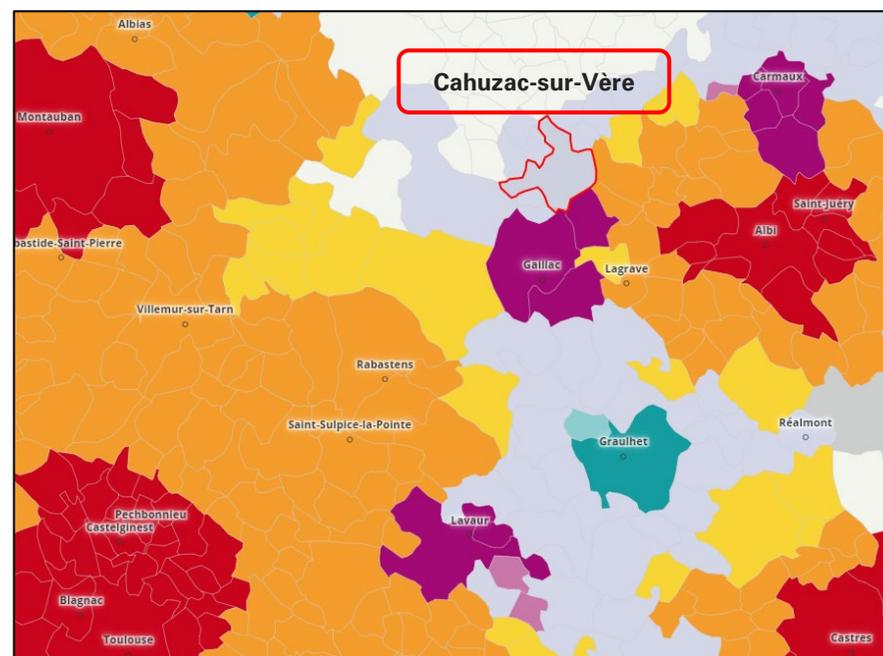


Figure 4 : Typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE, Géoclip

¹ Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue

également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

d'Albi. De plus, la métropole toulousaine se situe à une trentaine de kilomètres à l'Ouest de la commune. Ainsi, Cahuzac-sur-Vère est sous influence des pôles Toulousains et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.

b) La dynamique de développement

Les dynamiques démographiques

Depuis les années 1970, la population de Cahuzac-sur-Vère reste stable autour de 1000 habitants. On remarque toutefois qu'une dynamique démographique est enclenchée sur le territoire depuis 2006 avec le gain d'environ 100 habitants en une décennie.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'attractivité communale. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire, ainsi lorsque la commune accueille des habitants issus d'autres territoires, la variation est positive et inversement lorsque des habitants quittent la commune, le solde naturel étant déficitaire de long terme.

La commune est attractive depuis les années 1990 et accueille de nouveaux habitants sur les différentes périodes observées. Cet accueil de nouveaux habitants permet de stabiliser le niveau démographique communal : la faiblesse du solde naturel est compensée par l'accueil de nouvelles populations.

Depuis 2011, le solde naturel tend à s'équilibrer : en 2016, il y a autant de naissances que de décès sur la commune permettant ainsi d'avoir une croissance démographique positive issues de l'attractivité communale. Il est à supposer que l'accueil de nouveaux habitants durant les décennies précédentes s'est traduit par un renouvellement de la population : la phase de migration importante des années 2010 a accompagné l'arrivée jeunes ménages sur le territoire communal qui se traduit par un solde naturel qui s'équilibre sur la période récente.

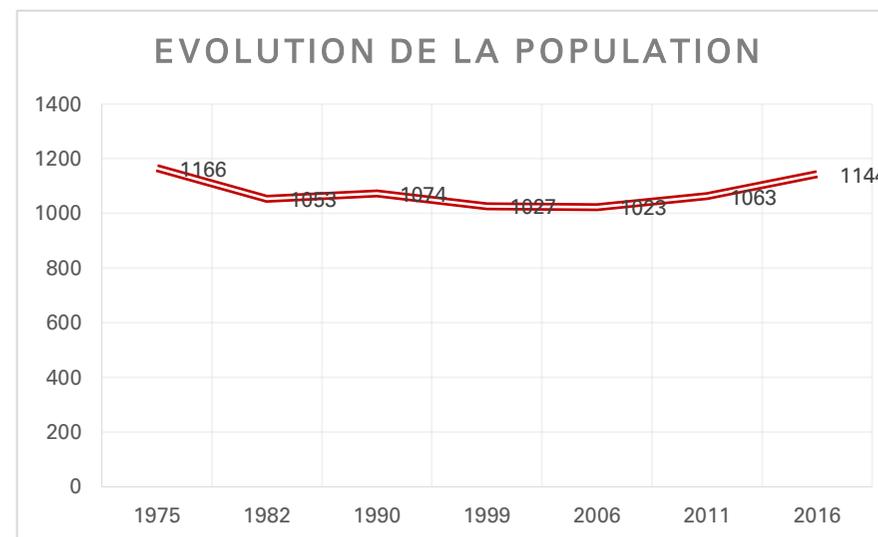


Figure 5 : Evolution de la population, source INSEE, réalisation Paysages

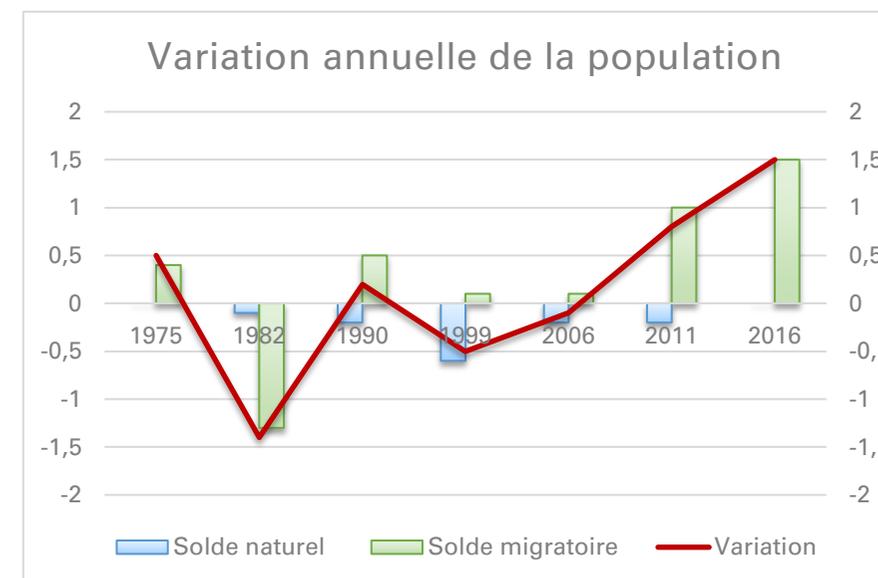


Figure 6 : Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages

Ainsi, la commune doit continuer d'accueillir des nouveaux habitants issus d'autres espaces pour stabiliser son niveau démographique et poursuivre la croissance récemment engagée.

Le parc de logements

En 2016, Cahuzac-sur-Vère compte 690 habitations soit 235 de plus que 40 ans auparavant. Cependant, durant la même période, la population est restée stable (1166 habitants en 1975 et 1144 habitants en 2016). Cette évolution dissociée répond au phénomène de desserrement des ménages dont le nombre de personnes est passé de 3.2 à 2.1 entre 1975 et 2016. Il a donc été nécessaire de produire plus de logements pour répondre à la décohabitation de la population (décohabitation intergénérationnelle et mutations sociétales). Le parc de logement n'a cessé de se développer afin de maintenir la population sur place.

On remarque une diversification du parc de logement avec l'augmentation du parc locatif et locatif social sur la commune représentant un quart des logements en 2016. La commune a réalisé plusieurs opérations immobilières permettant de diversifier son offre de logements afin de répondre à différentes étapes des trajectoires résidentielles et diversifier son parc de logement largement orienté vers de la maison individuelle en propriété. Le développement du parc locatif et/ou social participe du maintien des jeunes sur le territoire, mais aussi des populations âgées sur la commune à proximité des commerces et des services.

La croissance démographique s'est également traduite par le développement d'une offre locale d'emplois, de commerces et services répondant aux besoins de la population locale.

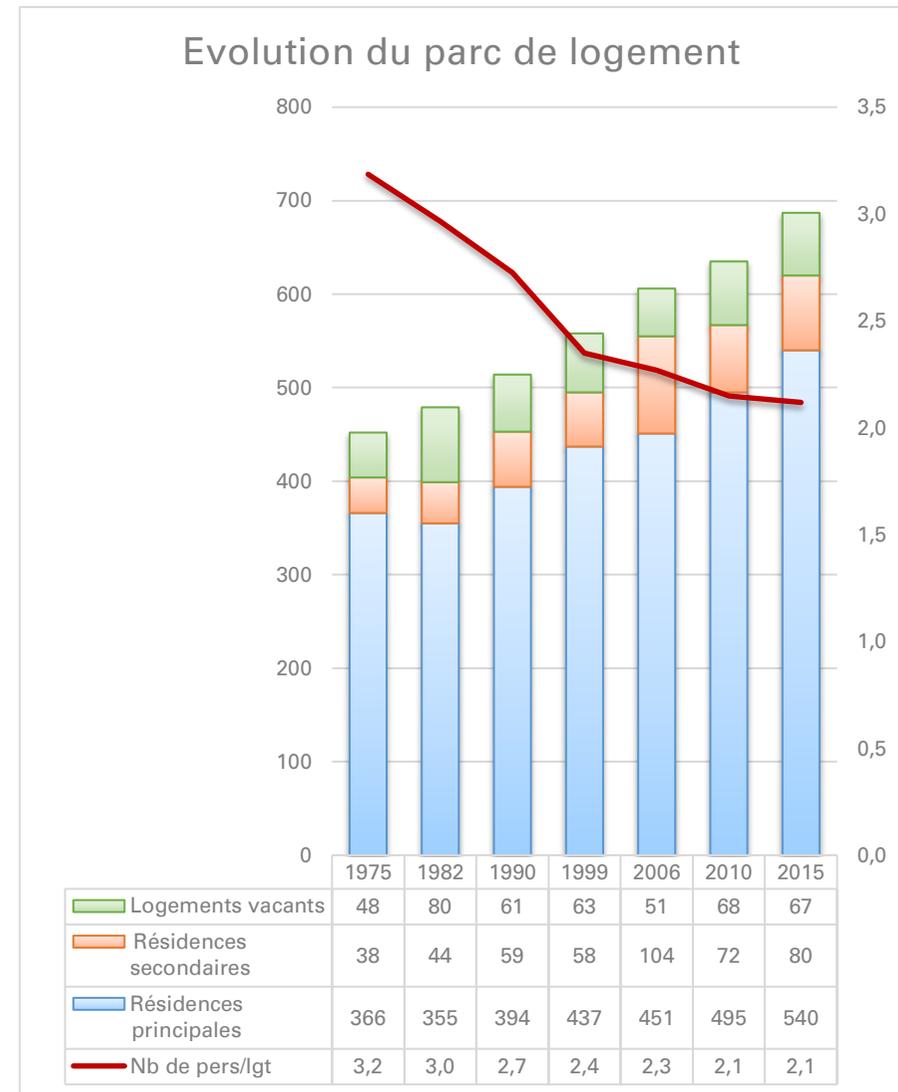


Figure 7 : Evolution du nombre de logements et de leur occupation, source INSEE, réalisation Paysages

En 2016, la commune compte 379 emplois (source recensement INSEE 2016), soit plus 8 emplois pour 10 actifs. Tous les secteurs d'activités sont représentés avec une majorité des établissements actifs dans le secteur des commerces et services (44.4 %) et des postes salariés dans l'industrie (37.2 %). Une entreprise de grande importance reconnue à l'échelle internationale est installée et se développe sur la commune offrant à elle seule plus d'une centaine d'emplois.

c) Le rythme de construction

La dynamique communale des dernières années s'est entre autres traduite par le développement du parc de logements. Entre 2010 et 2019, le parc communal a gagné 61 logements, soit environ 6 par an sous forme de constructions neuves ou par changement de destination des bâtiments existants en habitation (réhabilitation).

Deux pics du nombre de permis autorisés sont observés en 2012 et 2019 suite au dépôt de deux permis d'aménager au Clos du Vallon permettant de dynamiser la construction sur la commune. Pour les autres années, le rythme de construction est plutôt stable avec en moyenne 3 à 4 nouveaux logements autorisés sur le territoire communal.

Les effets spatiaux de cette dynamique se sont traduits par une consommation de 5.6 ha d'espace soit une moyenne de 910 m² par logement pour une densité d'environ 11 logements/ha.

En parallèle des constructions à vocation de logement, la commune a accueilli 11 bâtiments agricoles et viticoles (cave et chai) venant consolider l'activité sur la commune. Enfin 5 nouveaux bâtiments dédiés à des activités économiques se sont implantés sur la commune à mettre en lien avec l'aménagement de la zone d'activités sur le secteur de « Les Roziès ».

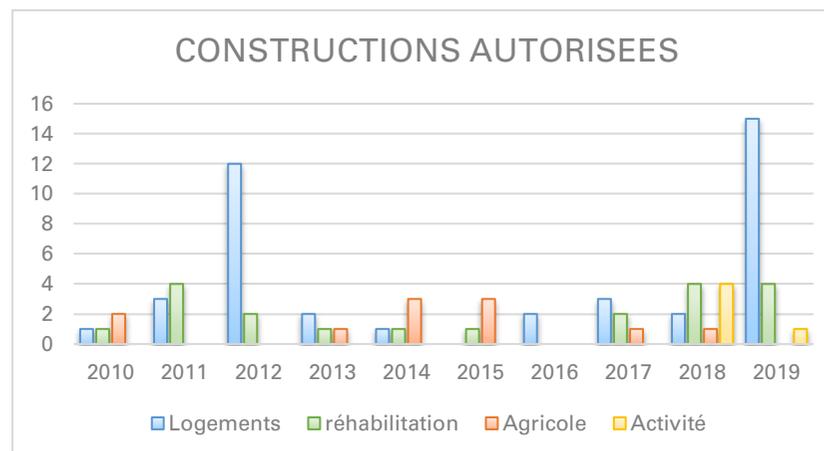


Figure 8 : Nombre de permis de construire autorisés entre 2010 et 2019 à Cahuzac-Sur-Vère, source : CA Gaillac-Graulhet, réalisation : Paysages

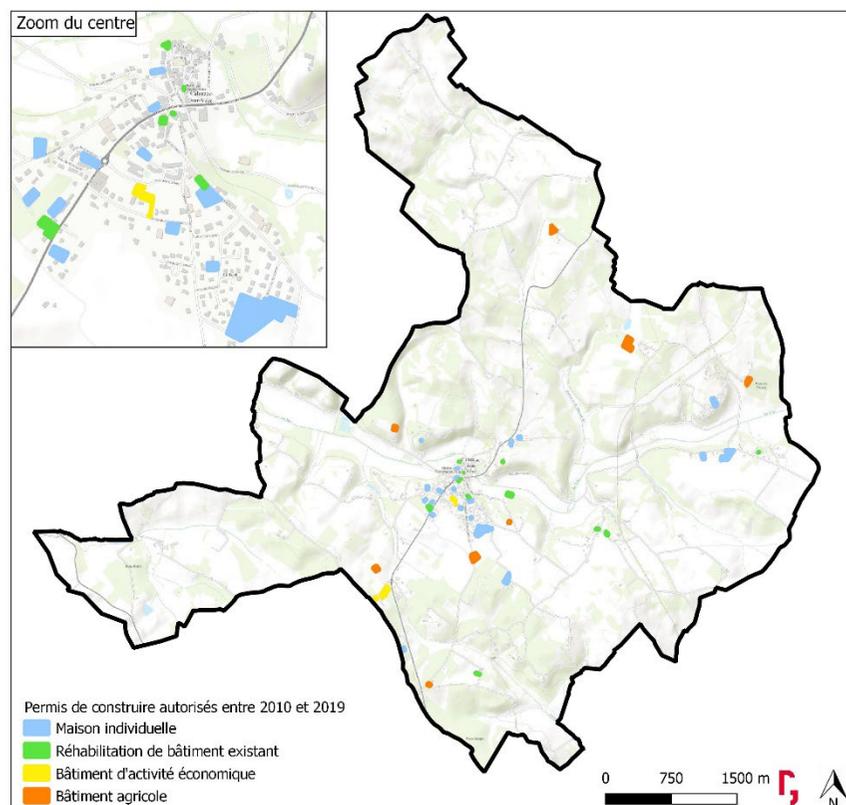


Figure 9 : Localisation des permis de construire autorisés entre 2010 et 2019, source : CA Gaillac-Graulhet, réalisation : Paysages

4. Le PLUi en vigueur

Le PLUi en vigueur a été approuvé en décembre 2012. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s’articule autour de plusieurs orientations d’aménagement et d’action :

- I. Développer et consolider l’armature urbaine du territoire :
 - Préserver et valoriser un équilibre territorial,
 - Développer la mixité sociale et diversifier les capacités d’accueil résidentielles,
 - Assurer un développement basé sur les 3 pôles d’équilibre,
- II. Valoriser le cadre de vie rural et le patrimoine :
 - Promouvoir un urbanisme cohérent dans le caractère du paysage, des sites et des formes urbaines,
 - Préserver les éléments d’identité paysagère en les intégrant dans l’aménagement des nouveaux quartiers,
 - Identifier et valoriser le patrimoine architectural,
- III. Assurer un développement respectueux des grands enjeux environnementaux :
 - Valoriser les atouts agricoles, naturels, véritables attraits touristiques du territoire,
 - Préserver et conforter les ressources naturelles,
 - Intégrer les risques et nuisances,

IV. Renforcer la dynamique économique et commerciale :

- Conforter et diversifier les activités agricoles, viticoles et touristiques,
- Valoriser l’offre territoriale touristiques et de loisirs,
- Soutenir l’activité artisanale et commerciale de proximité,
- Faciliter les déplacements sur le territoire.

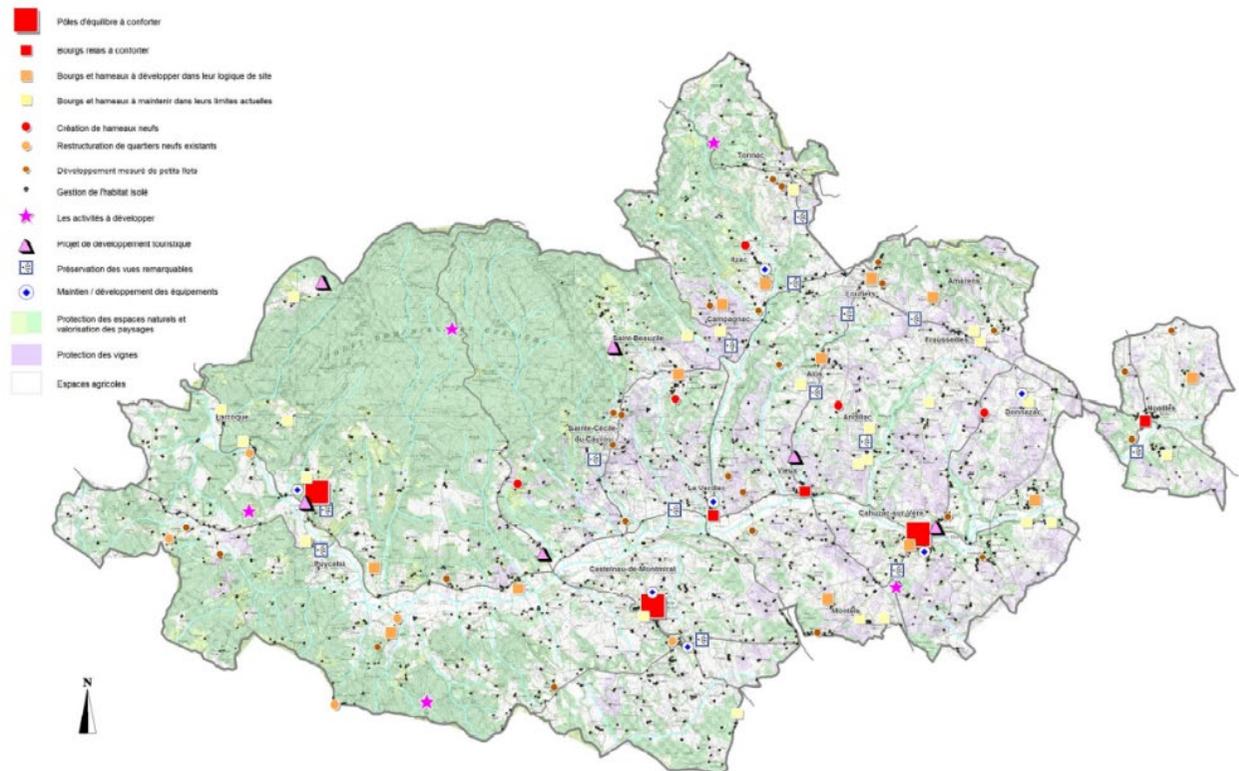


Figure 10 : Carte de synthèse du PADD du PLUi Vère Grésigne, source : ARTELIA

Après 8 années d'application le potentiel urbanisable défini dans le cadre du PLUI sur la commune de Cahuzac-sur-Vère avoisine 11 ha.

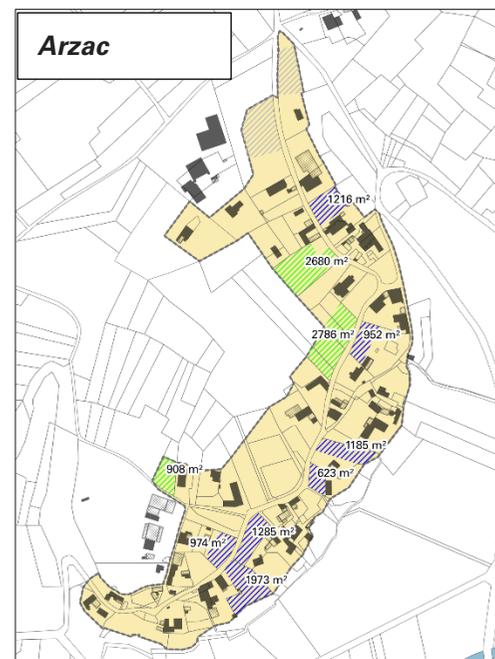
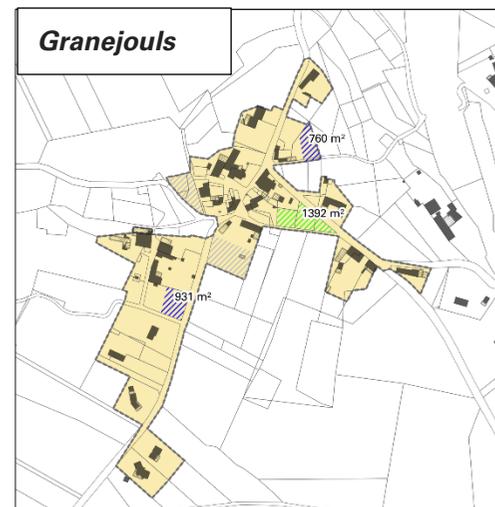
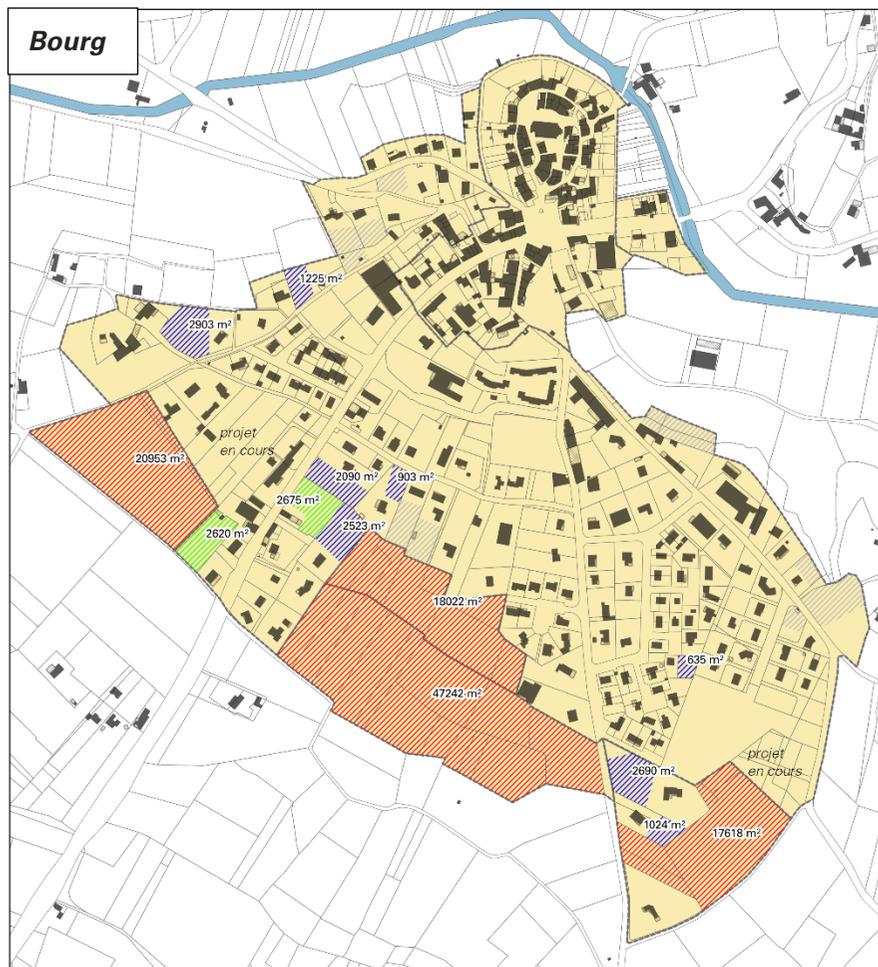
Ce potentiel représente différentes typologies d'espaces :

- ✓ Des espaces interstitiels des zones urbanisées (dents-creuses),
- ✓ Des zones AU0 fermées à l'urbanisation qui représentent plus d'un tiers du potentiel urbanisable de la commune.

En application des évolutions législatives, notamment de la loi ALUR, à ce potentiel de développement peuvent être ajoutées les possibilités de densification du tissu existant.

L'intégralité de ce potentiel ne peut être considérée comme entièrement mobilisable. La rétention foncière mobilise une partie de ces espaces théoriquement urbanisables, notamment le gisement en division parcellaire. Les projets de développement sont donc ici attendus sur les espaces en extension dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Zone	Division parcellaire	Densification du tissu urbanisé	Extension
U	3,08	1,31	0,00
AU1	0,00	0,00	1,80
AU2	0,37	0,00	1,76
AU0	0,00	0,00	6,82
Total	3,45	1,31	10,38



Potentiel urbanisable du PLUi en vigueur Enveloppe urbanisable

-  par division parcellaire
-  par extension urbaine
-  par densification du tissu urbanisé
-  inconstructible par nature
-  Zones U et AU

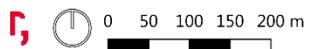


Figure 12 : Potentiel urbanisable du PLUi à Cahuzac sur Vère, réalisation : Paysages

Afin de maîtriser son urbanisation et de poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants sur son territoire, la commune et la communauté d'agglomération GAILLAC-GRAULHET souhaitent ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de La Peyre d'une surface de 2.1 ha. Dans le cadre du développement de l'offre urbaine de son territoire et dans un souci d'apporter une réponse adaptée aux besoins locaux, la collectivité souhaite également faire aboutir un projet de maison de répit sur cette zone, dont elle a la maîtrise foncière.

En contrepartie et pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, la zone AU1 de l'Escalfadou d'une superficie de 1.8 ha sera fermée à l'urbanisation par un transfert en zone AU0 pour un aménagement ultérieur, mais reste une zone stratégique de développement privilégié permettant de parachever l'urbanisation du bourg de Cahuzac sur Vère identifié comme un « pôle d'équilibre à conforter » dans le PADD en vigueur. Cette stratégie permet de maintenir le rythme de développement de la commune et les objectifs du PLUi.

Dans le cadre de la modification du PLU, une orientation d'aménagement est définie sur la zone AU de La Peyre ouverte à l'urbanisation afin d'assurer la cohérence du tissu urbain et d'assurer la production d'une opération d'ensemble. Les effets recherchés sur le PLUi dans le cadre de cette procédure sont :

- Offrir des formes urbaines plus économes en consommation spatiale : impact environnemental et agricole,
- Mettre en place un quartier structuré intégré au fonctionnement de la cité (espaces publics, mixité urbaine, mise en place d'un maillage doux à l'échelle communale, ...) : impact environnemental, économique et social,

- Poursuivre l'aménagement des secteurs équipés en cours de développement de façon encadrée : impact environnemental et économique,
- Assurer la progressivité d'un développement maîtrisé : impact environnemental et économique.

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLUi

Dans le cadre de la modification du PLU, la collectivité poursuit deux objectifs :

- I. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de La Peyre :
 - En raison du faible potentiel urbanisable mobilisable des zones urbaines, la collectivité a fait le choix d'ouvrir la zone AU0 de La Peyre de maîtrise foncière communale en définissant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur afin d'assurer l'aménagement d'un quartier qualitatif et une urbanisation progressive, tout en permettant l'implantation d'un équipement de santé porté par la commune : une maison de répit.
- II. La fermeture à l'urbanisation de la zone AU1 de L'Escalfadou
 - Cette zone n'est pas considérée comme prioritaire dans le développement communal, son aménagement est différé dans le temps. Ainsi, cette zone est fermée à l'urbanisation et classée en zone AU0 en attente de futurs aménagements.
 - Elle reste cependant un site de développement privilégié, continu du bourg et parachevant les extensions récentes du centre-bourg en cohérence avec le rôle de « pôle

d'équilibre à conforter » que joue Cahuzac/Verre dans son bassin de vie.



Figure 13 : Localisation des deux sites impactés par la modification, réalisation : Paysages

IV. Les évolutions du PLUi dans le cadre de la modification

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone de La Peyre

a) L'orientation d'Aménagement et de Programmation

Ancien castelnau, la structure initiale du cœur urbain de Cahuzac sur Vère est délimitée par des fortifications ceinturant le bourg bordant la Vère qui coule au Nord. Le développement de l'urbanisation étant fortement contraint par la présence de la Vère, l'urbanisation s'est naturellement orientée vers le Sud du noyau médiéval.

Le secteur de La Peyre, concerné par la mise en place de l'OAP, se situe en continuité des espaces urbanisés au Sud-Ouest du centre-bourg. Il s'agit d'une prairie de maîtrise foncière communale, elle n'est plus cultivée (source RPG 2018).

Le secteur est desservi par le Chemin de Péravyrols et est bordé par un chemin communal permettant de rejoindre la route de Gaillac (RD 922). Le site à aménager complète l'enveloppe urbaine constituée délimitée par l'entrée de bourg au Sud sur la route de Gaillac et à l'Ouest par le réseau routier communal et les espaces agricoles cultivés.

De plus, le site fait l'objet d'un projet de création d'une maison de répit porté par la commune et en cours de validation par l'ARS Occitanie.

Plusieurs critères ont guidé le choix de ce secteur à urbaniser :

- La maîtrise foncière communale,

- L'absence de culture,
- La proximité avec les équipements publics, commerces et services du centre,
- La topographie relativement plane du secteur,
- La desserte par les réseaux : présence des réseaux techniques au droit de la parcelle et desserte routière.

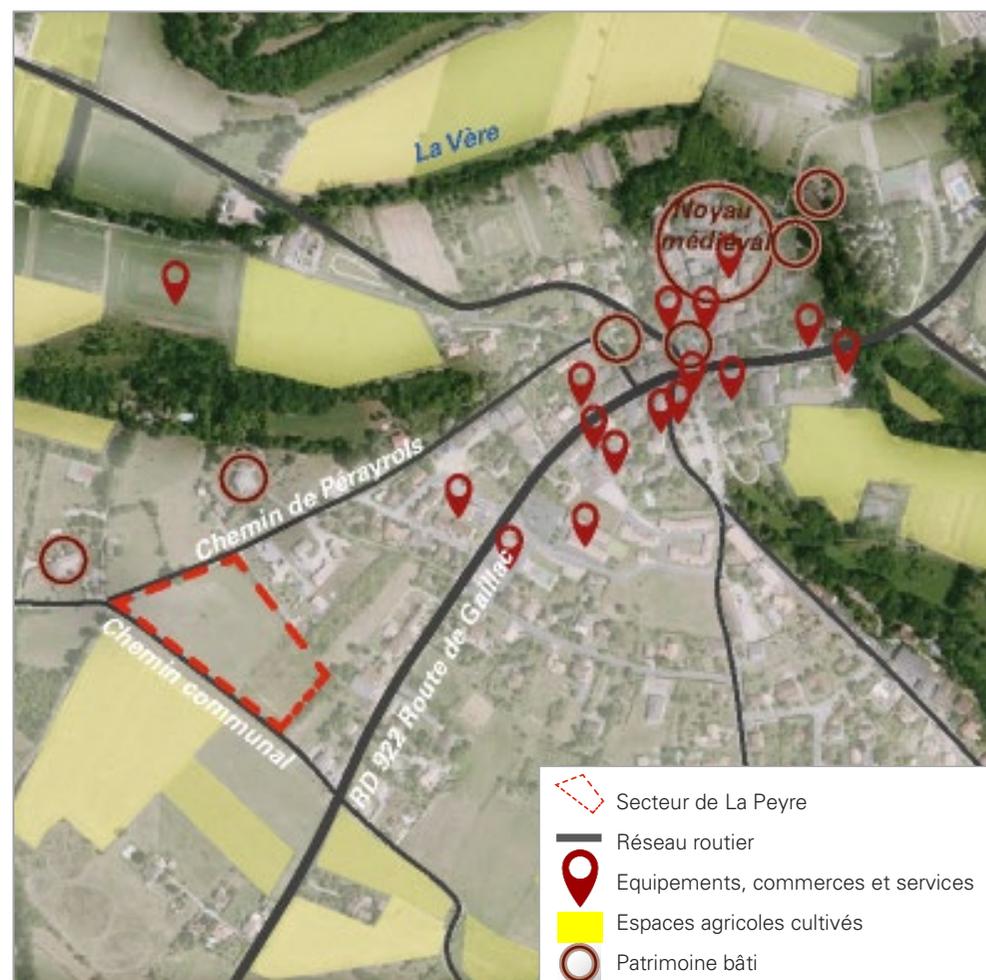


Figure 14 : Situation du secteur de la Peyre, réalisation : Paysages



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

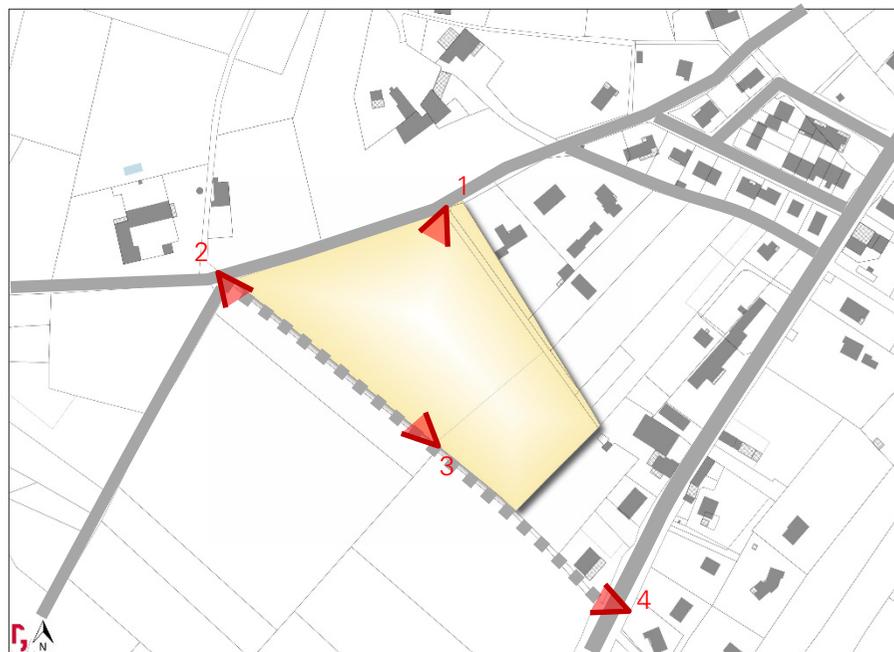


Figure 15 : Photographies du site, source : Paysages

Le secteur de La Peyre est classé en zone AU0 fermée à l'urbanisation, la modification du PLUi vise à ouvrir la zone et soumettre les espaces ouverts à une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) modifiant le phasage et intégrant le projet de maison de répit. Une OAP a été définie lors de l'élaboration du PLUi et modifiée lors de la procédure de 2014, cependant elle ne répond plus au projet, notamment à l'implantation d'un équipement structurant sur cette zone.

La partie « 5.1.1 : Cahuzac-sur-Vère, créer un éco-hameau sur les terrains communaux du secteur de la Peyre » est entièrement supprimée de la partie « 5 Les Orientations d'Aménagement et de programmation valant PLH non opposables » des Orientations d'Aménagement et de Programmation : le projet d'aménagement d'un éco-hameau n'est plus envisagé sur ce secteur par la collectivité. Ainsi les OAP sont modifiées pour supprimer ce projet.

Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée sur le secteur de la Peyre, et elle est intégrée à la partie « 4. Les orientations d'aménagement et de programmation sur les zones à urbaniser » destinée à détailler la progression de l'urbanisation de la commune de Cahuzac-sur-Vère (partie 4.1).

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement de ce secteur poursuit plusieurs objectifs :

- ✓ Accompagner l'implantation d'un équipement public de santé,
- ✓ Poursuivre l'aménagement d'un quartier à vocation d'habitat,
- ✓ Aménager un quartier en articulation et en continuité des espaces urbanisés,
- ✓ Préserver la qualité de vie et accompagner l'intégration paysagère du quartier,

- ✓ Développer un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal.

Ainsi des dispositions en termes d'organisation, de desserte routière et piétonne, de végétalisation sont mises en place afin de répondre à ces différents objectifs.

Sur le secteur d'une superficie globale de 1.9 ha sont attendus :

- une maison de répit sur une surface de 3 000 m² environ
- environ 15 logements sur des lots libres d'une superficie moyenne de 500 m².

La partie « 4.1 Etendre le Bourg de Cahuzac-sur-Vère en continuité de l'existant » est adaptée pour intégrer la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur de la Peyre mais également pour intégrer les différentes modifications entraînées par la redéfinition du phasage de l'urbanisation de la commune.

Les éléments de présentation du phasage de l'urbanisation de la commune de Cahuzac-sur-Vère sont adaptés au nouveau zonage défini dans le cadre de la modification du PLUi.

Ainsi, les pages suivantes sont modifiées pour intégrer les modifications liées à l'ouverture de la zone AU0 de la Peyre et à la fermeture de la zone AU1 de l'Escalfadou.

Avant modification

- **Restructurer et étendre un bourg hors de son enveloppe historique**
 - Commune d'Alos, Hameau Gaspriel
 - Commune de Noailles, Le Château
- **Continuer un hameau de façon mesurée**
 - Commune de Noailles, Hameau Cardonnac
- **Créer un hameau nouveau**
 - Commune de Donnazac, Hameau de Puech del Cel
 - Commune de Saint-Beauzile, Hameau du Bosc de Sales
- **Etendre la zone d'activités**
 - Commune de Cahuzac sur Vère, ZA de Roziès

➤ Les orientations d'aménagement et de programmation valant Programme Local de l'Habitat non opposables

- **AXE 1 Sur le parc de logements neuf**
 - Cahuzac sur Vère, créer un éco-hameau sur les terrains communaux du secteur La Peyre
 - Donnazac, créer le Hameau Puech del Cel sur les terrains communaux
 - Noailles, étendre avec mesure le Hameau de Cardonnac sur des terrains communaux
 - Saint-Beauzile, mener une démarche innovante en créant le Hameau Bosc de Salès sur des terrains communaux
 - Cahuzac sur Vère, acquérir de nouveaux terrains au cœur du bourg pour construire des logements sociaux
- **AXE 2 Sur le parc ancien de logements**
 - Alos, restructurer le cœur du village pour favoriser la création de nouveaux logements
 - Larroque, terminer l'acquisition des quartiers de jardin afin de coupler leur réhabilitation avec celle de logements vacants
 - Exemples de grands logements vacants réhabilités pour créer plusieurs logements communaux ou logements sociaux
- **AXE 3 Sur le parc privé vacant de logements**
 - Exemples d'un bâtiment agricole vacant autorisé en changement de destination et d'un gîte créé à partir d'un logement ancien vacant

Après modification

- **Restructurer et étendre un bourg hors de son enveloppe historique**
 - Commune d'Alos, Hameau Gaspriel
 - Commune de Noailles, Le Château
- **Continuer un hameau de façon mesurée**
 - Commune de Noailles, Hameau Cardonnac
- **Créer un hameau nouveau**
 - Commune de Donnazac, Hameau de Puech del Cel
 - Commune de Saint-Beauzile, Hameau du Bosc de Sales
- **Etendre la zone d'activités**
 - Commune de Cahuzac sur Vère, ZA de Roziès

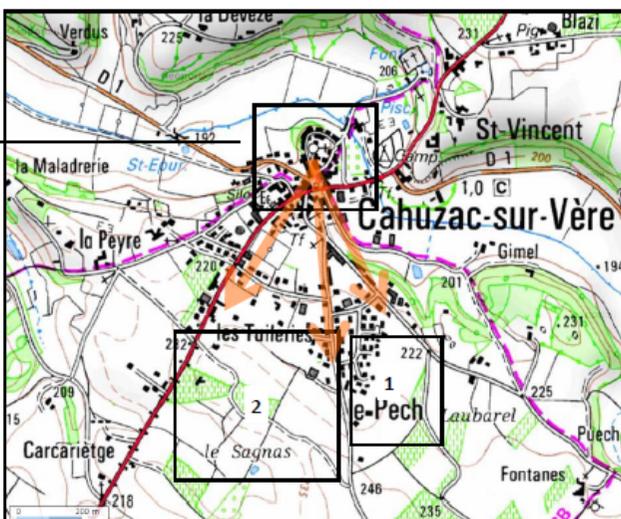
➤ Les orientations d'aménagement et de programmation valant Programme Local de l'Habitat non opposables

- **AXE 1 Sur le parc de logements neuf**
 - ~~Cahuzac sur Vère, créer un éco-hameau sur les terrains communaux du secteur La Peyre~~
 - Donnazac, créer le Hameau Puech del Cel sur les terrains communaux
 - Noailles, étendre avec mesure le Hameau de Cardonnac sur des terrains communaux
 - Saint-Beauzile, mener une démarche innovante en créant le Hameau Bosc de Salès sur des terrains communaux
 - Cahuzac sur Vère, acquérir de nouveaux terrains au cœur du bourg pour construire des logements sociaux
- **AXE 2 Sur le parc ancien de logements**
 - Alos, restructurer le cœur du village pour favoriser la création de nouveaux logements
 - Larroque, terminer l'acquisition des quartiers de jardin afin de coupler leur réhabilitation avec celle de logements vacants
 - Exemples de grands logements vacants réhabilités pour créer plusieurs logements communaux ou logements sociaux
- **AXE 3 Sur le parc privé vacant de logements**
 - Exemples d'un bâtiment agricole vacant autorisé en changement de destination et d'un gîte créé à partir d'un logement ancien vacant

Avant modification

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LES ZONES A URBANISER

4.1. ETENDRE LE BOURG DE CAHUZAC SUR VÈRE EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT

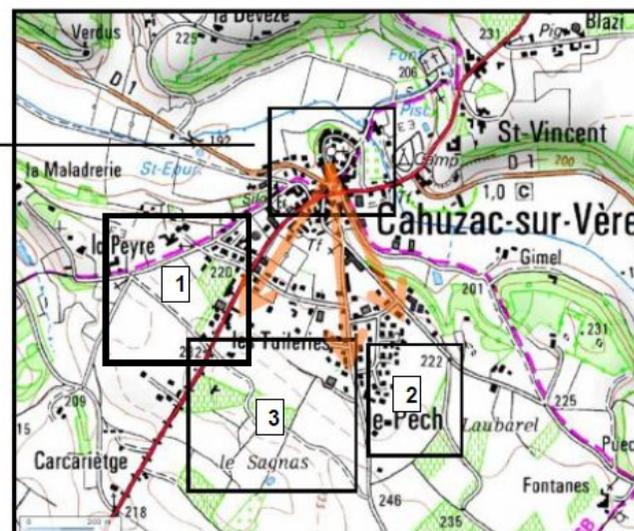


Bourg historique de Cahuzac sur Vère qui, contraint au nord par la Vallée de la Vère, privilégie son extension en éventail vers le plateau au sud

Après modification

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LES ZONES A URBANISER

4.1. ETENDRE LE BOURG DE CAHUZAC SUR VÈRE EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT



Bourg historique de Cahuzac sur Vère qui, contraint au nord par la Vallée de la Vère, privilégie son extension en éventail vers le plateau au sud

Avant modification

Etat des lieux

- un bourg ancien contraint au Nord par la vallée de la Vère
- des extensions récentes vers le Sud, en éventail le long des voies existantes
- un bourg appelé à accueillir une part importante de la CCVG

Diagnostic

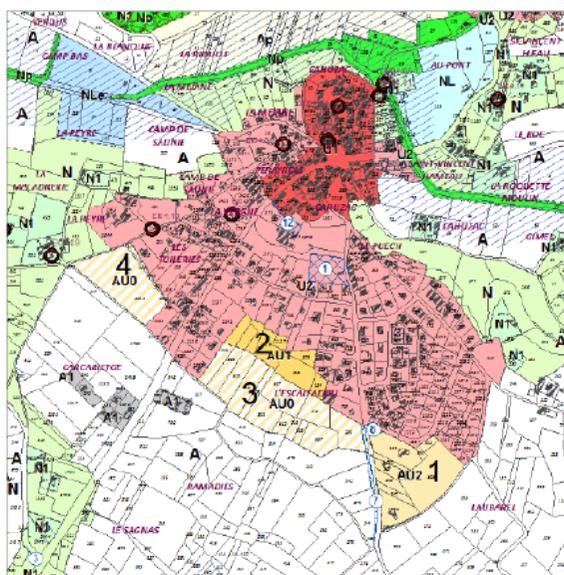
- des extensions en rupture avec la trame des espaces publics et les formes urbaines et qui de ce fait ne valorisent pas la densité
- des opérations de restructuration importantes menées par la mairie sur certains secteurs
- de nombreuses dents creuses persistantes, véritables opportunités de développement

Objectifs

- restructurer les extensions tout en les densifiant
- retrouver une certaine qualité urbaine ainsi que les caractères du village

ELEMENTS DE PHASAGE

- une première tranche à court terme à l'est, en continuité des opérations de lotissement en cours, avec une urbanisation soumise à l'élaboration d'une opération d'ensemble (AU2) - 1
- une deuxième tranche à moyen terme sur le cœur du plateau, en continuité directe des tissus existants, mais en anticipant la troisième tranche (AU1) - 2
- une troisième tranche à long terme en continuité de la deuxième pour terminer le comblement et la structuration des espaces publics du cœur du plateau (AU0) - 3
- une dernière tranche à très long terme sur les terrains communaux à l'ouest du plateau, réflexion amorcée sur la création d'un éco-hameau (AU0) - 4



Après modification

Etat des lieux

- un bourg ancien contraint au Nord par la vallée de la Vère
- des extensions récentes vers le Sud, en éventail le long des voies existantes
- un bourg appelé à accueillir une part importante de la VG

Diagnostic

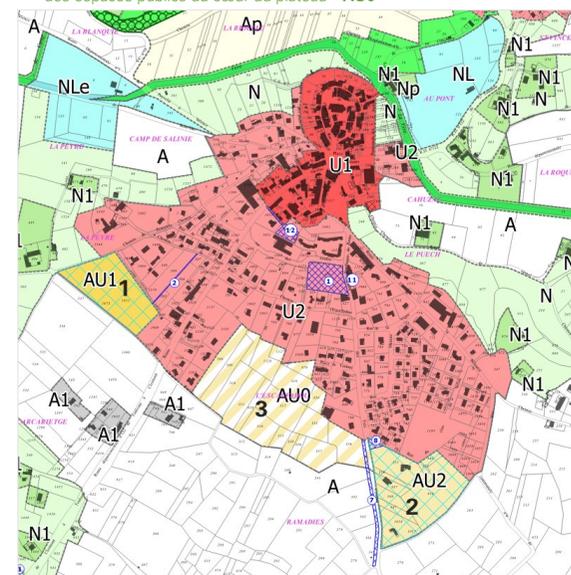
- des extensions en rupture avec la trame des espaces publics et les formes urbaines et qui de ce fait ne valorisent pas la densité
- des opérations de restructuration importantes menées par la mairie sur certains secteurs
- de nombreuses dents creuses persistantes, véritables opportunités de développement

Objectifs

- restructurer les extensions tout en les densifiant
- retrouver une certaine qualité urbaine ainsi que les caractères du village

ELEMENTS DE PHASAGE

- une première tranche à court terme sur les terrains communaux à l'ouest du plateau, réflexion amorcée sur la création d'une maison de répit – **AU1**
- une deuxième tranche d'urbanisation à court terme à l'est, en continuité des opérations de lotissement en cours, avec une urbanisation soumise à l'élaboration d'une opération d'ensemble – **AU2**
- une troisième tranche à très long terme sur le cœur du plateau, en continuité directe des tissus existants, pour terminer le comblement et la structuration des espaces publics du cœur du plateau – **AU0**



Avant modification

1. Sur le secteur le Pech, à l'est du plateau

(cf. pour illustration – Rapport de présentation du PLUi)

MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS

- créer un nouveau maillage en complément de l'existant (1) et réinvestir le chemin au nord est (2)
- structurer le bâti continu autour d'un espace public – élargissement de la voie, organisation de stationnement, place plantée (3)

TYPLOGIE DU BÂTI

- maisons individuelles ou maisons de ville

IMPLANTATION DU BÂTI ET PRINCIPES DE JARDINS ET DE COURS

- maintenir une bande bâtie, afin de dégager de grands cœurs d'îlots jardinés

INSERTION PAYSAGERE

- créer un alignement planté de long de la nouvelle voie en transition avec les espaces agricoles - 4

2. Sur le cœur du plateau

(cf. pour illustration – Rapport de présentation du PLUi)

MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS

- créer de nouvelles voies pour mailler l'ensemble du plateau - 5
- créer un espace public d'une esplanade plantée au croisement des nouvelles voies (stationnements, points de collecte, petite aire de jeux possible) - 6
- créer des cheminements piétons vers le bourg et l'école - 7

TYPLOGIE DU BÂTI

- maisons individuelles ou logements semi-collectifs

IMPLANTATION DU BÂTI ET PRINCIPES DE JARDINS ET DE COURS

- maintenir une bande bâtie au plus près des voies existantes et des futures voies à créer afin de dégager des cœurs d'îlots jardinés

INSERTION PAYSAGERE

- créer un alignement planté de long de la voie existante
- créer des haies bocagères en transition avec les espaces agricoles - 8

Après modification

MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS

- créer une liaison entre le chemin de Pérayrols et la route de Gaillac (RD 922),
- créer des cheminements piétons vers le bourg, les services et commerces, notamment l'école et le cabinet médical,

TYPLOGIE DU BÂTI

- maisons individuelles ou maisons de ville,
- maison de répit,

INSERTION PAYSAGERE

- créer des haies bocagères en lisère du projet et en transition avec les autres espaces,
- préserver les abords plantés, notamment les chênes, longeant le chemin de Pérayrols,
- constituer une façade végétale en interface avec l'espace agricole, matérialisant la transition ville-campagne et la limite à l'enveloppe urbaine du bourg.



Avant modification
5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VALANT PLH NON OPPOSABLES
5.1. AXE 1 SUR LE PARC DE LOGEMENTS NEUF
Encourager et participer à la création de logements neufs

Objectif de construction de 345 logements neufs d'ici 2022

Orientations	Moyens d'action et actions identifiées	Portage	Calendrier	Coûts estimés
1. Permettre la construction de logements neufs aux formes urbaines et architecturales vertueuses pour le territoire	- zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi (66.1 hectares) - règlement du PLUi qui encourage des formes urbaines vertueuses moins consommatrices d'espace - Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent également une économie du foncier et un maintien du cadre de vie (cf. OAP)	CCVG		-
2. Profiter des réserves foncières communales pour permettre la construction de logements exemplaires sur le plan social et environnemental	- Saint-Beauzile – projet de création du Hameau Bosc de Salès sur des terrains communaux pour réaliser une opération de quatre logements à hautes performances énergétiques, logements locatifs communaux/ ou accession aidée à la propriété. Aménagement d'espace public - Cahuzac sur Vère – projet de création d'un éco-hameau sur les terrains communaux du secteur La Peyre, en continuité du bourg, avec une part de logements sociaux (financés PLUS)	Commune de Saint-Beauzile	Court terme	780 000 €
	- Donnazac – projet de création du Hameau Puech del Cel par la mise en vente de terrains communaux, trois logements à court terme et possibilité de quatre à cinq nouveaux logements à plus long terme	Commune de Cahuzac sur Vère	Long terme	1 000 000 €
	- Noailles – Projet d'extension mesurée du Hameau de Cardonnac par la mise en vente de terrains communaux avec la possibilité de créer quatre logements supplémentaires	Commune de Donnazac	Court terme Long terme	-
	- Cahuzac sur Vère – emplacement réservé posé face à l'école, pour un projet de création de 16 logements sociaux supplémentaires (financés PLUS)	Commune de Noailles	Court terme	-
3. Acquérir du foncier pour créer des logements sociaux et à hautes performances énergétiques	- Cahuzac sur Vère – emplacement réservé posé face à l'école, pour un projet de création de 16 logements sociaux supplémentaires (financés PLUS)	Commune de Cahuzac sur Vère	Moyen terme	1 700 000

Après modification
5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VALANT PLH NON OPPOSABLES
5.1. AXE 1 SUR LE PARC DE LOGEMENTS NEUF
Encourager et participer à la création de logements neufs

Objectif de construction de 345 logements neufs d'ici 2022

Orientations	Moyens d'action et actions identifiées	Portage	Calendrier	Coûts estimés
1. Permettre la construction de logements neufs aux formes urbaines et architecturales vertueuses pour le territoire	- zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi (66.1 hectares) - règlement du PLUi qui encourage des formes urbaines vertueuses moins consommatrices d'espace - Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent également une économie du foncier et un maintien du cadre de vie (cf. OAP)	CCVG		-
2. Profiter des réserves foncières communales pour permettre la construction de logements exemplaires sur le plan social et environnemental	- Saint-Beauzile – projet de création du Hameau Bosc de Salès sur des terrains communaux pour réaliser une opération de quatre logements à hautes performances énergétiques, logements locatifs communaux/ ou accession aidée à la propriété. Aménagement d'espace public	Commune de Saint-Beauzile	Court terme	780 000 €
	- Cahuzac sur Vère – projet de création d'un éco-hameau sur les terrains communaux du secteur La Peyre, en continuité du bourg, avec une part de logements sociaux (financés PLUS)	Commune de Cahuzac sur Vère	Long terme	1 000 000 €
	- Donnazac – projet de création du Hameau Puech del Cel par la mise en vente de terrains communaux, trois logements à court terme et possibilité de quatre à cinq nouveaux logements à plus long terme	Commune de Donnazac	Court terme Long terme	-
	- Noailles – Projet d'extension mesurée du Hameau de Cardonnac par la mise en vente de terrains communaux avec la possibilité de créer quatre logements supplémentaires	Commune de Noailles	Court terme	-
3. Acquérir du foncier pour créer des logements sociaux et à hautes performances énergétiques	- Cahuzac sur Vère – emplacement réservé posé face à l'école, pour un projet de création de 16 logements sociaux supplémentaires (financés PLUS)	Commune de Cahuzac sur Vère	Moyen terme	1 700 000

Avant modification

5.1.1. CAHUZAC SUR VÈRE, CREER UN ECO-HAMEAU SUR LES TERRAINS COMMUNAUX DU SECTEUR LA PEYRE

A l'ouest, près du secteur La Peyre, la commune possède de nombreux terrains. Aujourd'hui zones agricoles, ils seront intégrés dans le PLUi comme secteur d'extension de l'urbanisation à long terme afin d'amorcer la réflexion sur les principes de son aménagement. Le schéma de principe intégré ci-dessous donne des pistes possibles pour réaliser une opération vertueuse tant sur le plan urbain et architectural qu'environnemental en proposant les principes conduisant à l'élaboration d'un éco-hameau qui comportera une part de logements sociaux.

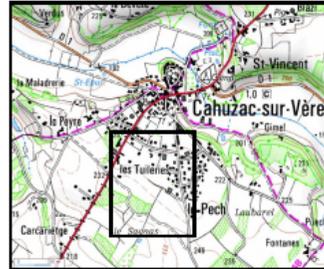
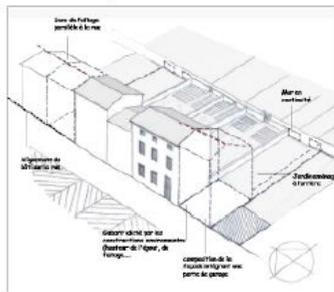


Schéma de principe pour l'aménagement du Quartier Les Tuileries



1. Planter au mieux le bâti le long des rues à créer, en privilégiant l'orientation sud dès que possible, en dégagant de vastes espaces de jardins sur les arrières et en privilégiant les semi-collectifs
2. Aménager des espaces publics qui permettent de travailler des aérations au cœur du bâti assez dense et offrir des poches de stationnement
3. Aménager un quartier de jardins destiné aux habitants du bourg et qui permet de travailler la transition avec l'espace agricole
4. Intégrer le futur maillage d'espaces publics en continuité du maillage actuel
5. Varier la taille des parcelles pour favoriser la mixité sociale

Créer dans un tissu villageois dense



Un programme d'habitat mixte :

- 5 à 6 lots destinés à du logement social (financé PLUS)
- le reste en accession libre à la propriété

Crédit de la Charte Architecturale, Urbaine et Paysagère, © 2011 en Vère Grésignac annexée au PLUi

Après modification

La page est supprimée.

b) Le règlement graphique

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du quartier de La Peyre, la zone AU0 le concernant est classée en zone AU1 pour la partie couverte par le projet, un chemin d'accès desservant les parcelles à l'Est de la zone AU est basculé en zone U2 pour assurer la cohérence avec le classement des parcelles qu'il dessert.

Un emplacement réservé d'une largeur de 2 m environ est créé dans la zone U2 pour assurer la liaison avec les cheminements piétons prévus dans l'OAP du quartier de La Peyre et traduire opérationnellement l'objectif de « créer des cheminements piétons vers le bourg, les services et commerces, notamment l'école et le cabinet médical » sur les espaces dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.

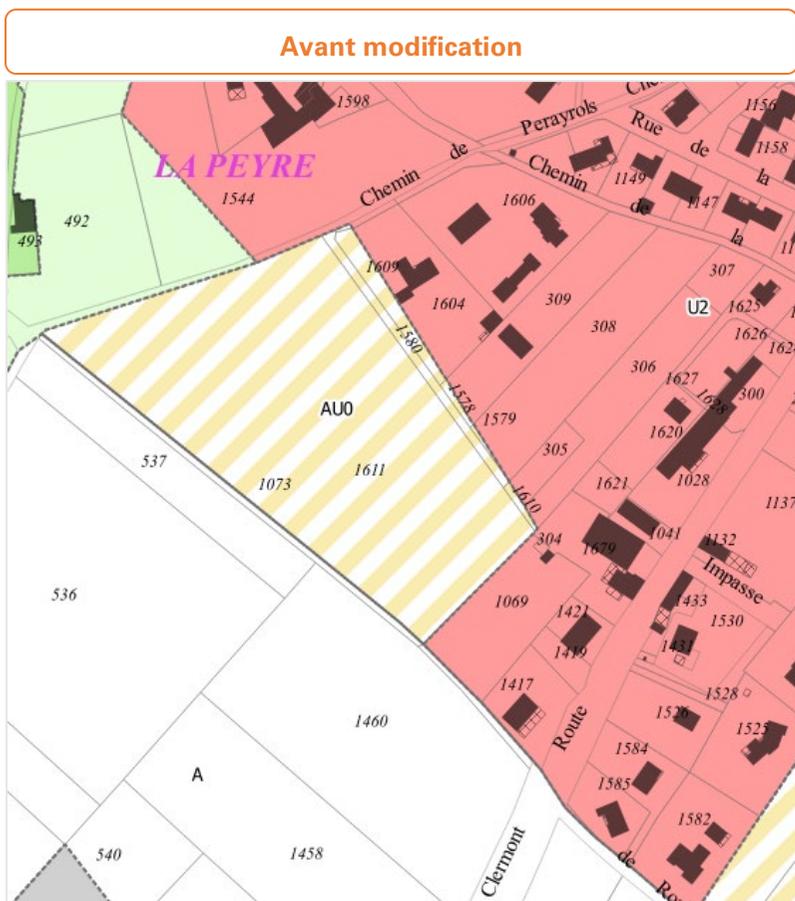


Figure 16 : Extrait du zonage avant modification, réalisation : Paysages

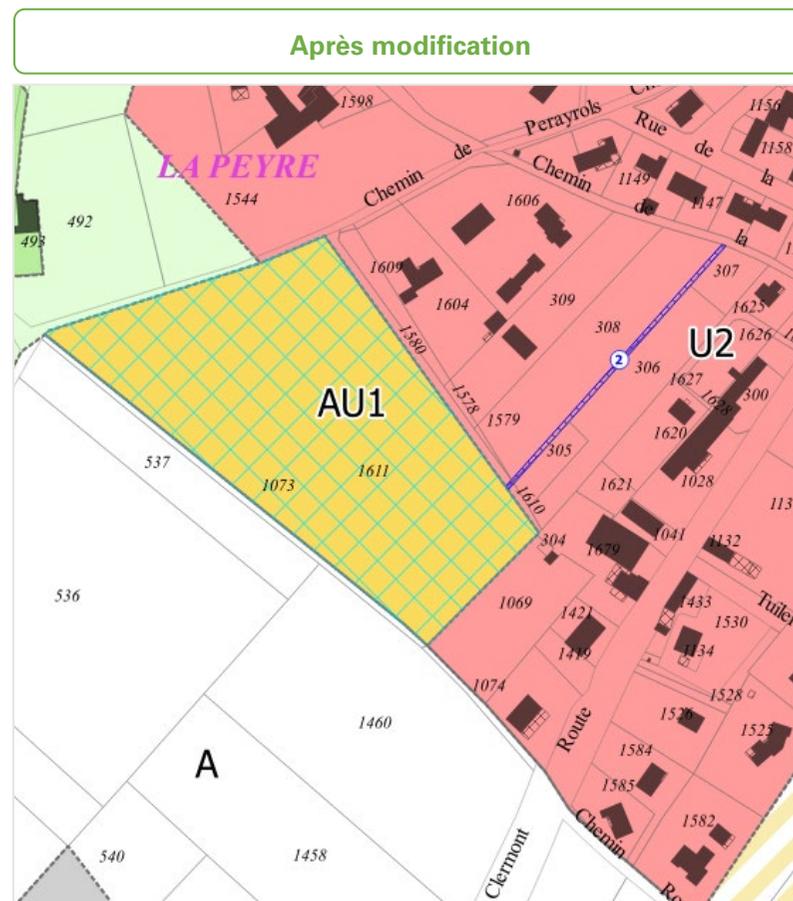


Figure 17 : Extrait du zonage après modification, réalisation : Paysages

2. La fermeture de la zone de L'Escalfadou

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur de L'Escalfadou est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), suite à la fermeture de la zone, les OAP sont être adaptées. Les OAP seront complétées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone par une évolution ultérieure du PLUi.

Page 43

Avant modification



Légendes	
	Bande d'implantation du bâti
	Bande d'implantation des jardins et tracé parcellaire
	Haies champêtres à planter à l'arrière des jardins
	Voie à créer
	Alignement d'arbres à planter
	Arbre isolé à planter

Après modification

2. Sur le secteur le Pech, à l'est du plateau

(cf. pour illustration – Rapport de présentation du PLUi)

MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS

- créer un nouveau maillage en complément de l'existant (1) et réinvestir le chemin au nord est (2)
- structurer le bâti continu autour d'un espace public – élargissement de la voie, organisation de stationnement, place plantée (3)

TYPLOGIE DU BÂTI

- maisons individuelles ou maisons de ville

IMPLANTATION DU BÂTI ET PRINCIPES DE JARDINS ET DE COURS

- maintenir une bande bâtie, afin de dégager de grands cœurs d'îlots jardinés

INSERTION PAYSAGERE

- créer un alignement planté de long de la nouvelle voie en transition avec les espaces agricoles - 4



Légendes	
	Bande d'implantation du bâti
	Bande d'implantation des jardins et tracé parcellaire
	Haies champêtres à planter à l'arrière des jardins
	Voie à créer
	Alignement d'arbres à planter
	Arbre isolé à planter

b) Le zonage

Afin d'accompagner une urbanisation cohérente avec le développement communal et le rythme de construction attendu dans le PLUi, la zone AU1 de L'Escalfadou est classée en zone AU0, différenciant l'urbanisation du site dans le temps. Depuis son ouverture, le secteur n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement. A contrario, le secteur de La Peyre, dont la maîtrise foncière est communale, est concerné par l'aménagement d'une maison de répit d'intérêt communautaire : les priorités d'urbanisation sont redéfinies par la collectivité.

Avant modification

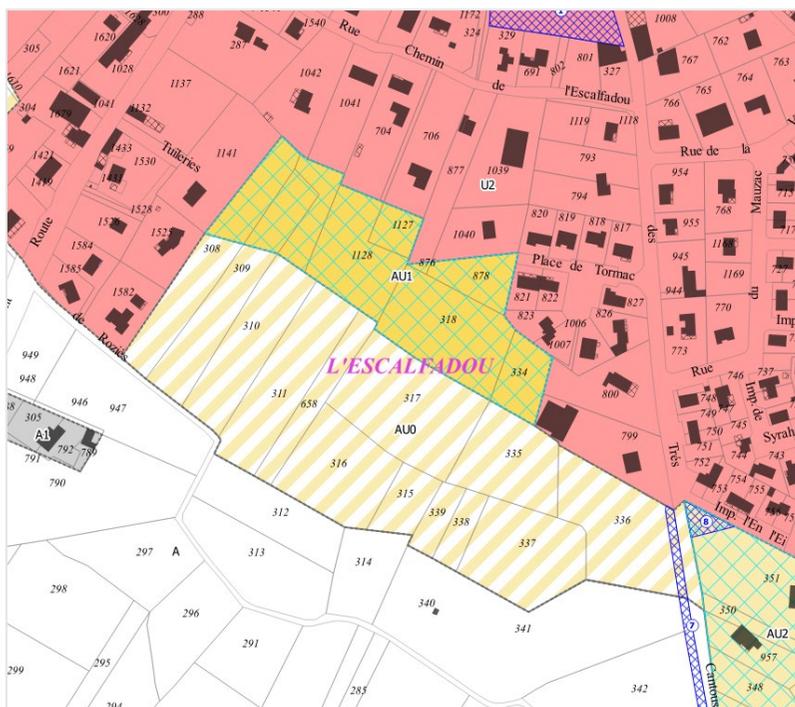


Figure 20 : Extrait du zonage avant modification, réalisation : Paysages

Après modification

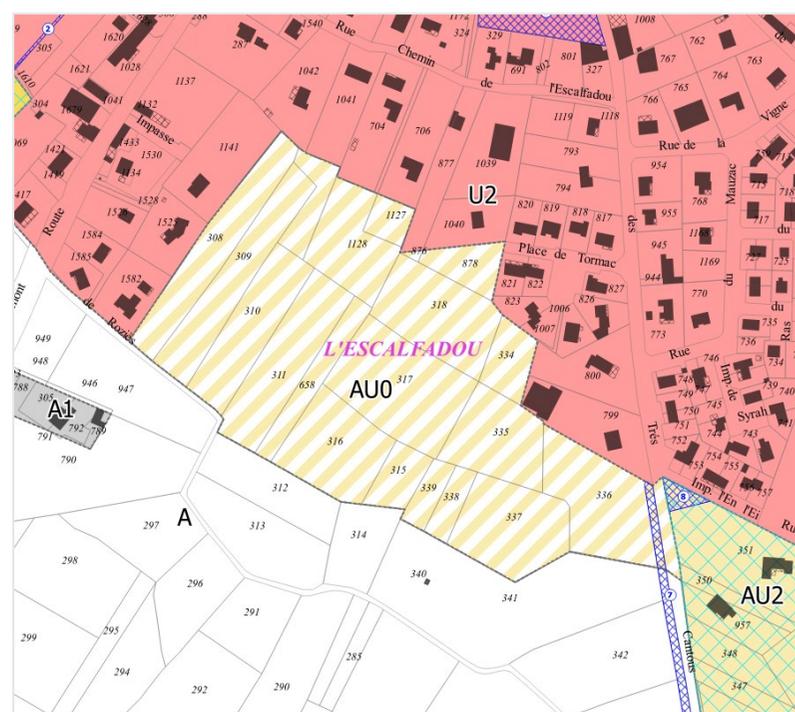


Figure 19: Extrait du zonage, après modification, réalisation : Paysages

c) Tableau des surfaces

La modification du PLUi entraîne des évolutions mineures concernant la superficie des différentes zones. Suite à l'ouverture de la zone AU0 de la Peyre et la fermeture de la zone AU1 de l'Escalfadou, la superficie de la zone AU1 a augmenté de 0.29 ha soit 0.01% de la superficie communale.

La zone U2 évolue de façon extrêmement limitée pour assurer la cohérence de classement entre une voie desserte de parcelles bâties ou en cours de construction et les parcelles desservies.

	PLUi 2012	MODIF PLUi	Evolution
U1	27,0	27,0	0,0
U2	39,5	39,7	0,2
Ux	7,4	7,4	0,0
AU1	1,8	1,9	0,1
AU2	3,2	3,2	0,0
AU0	6,9	6,6	-0,3
Aux	2,5	2,5	0,0
A	2323,2	2323,2	0,0
A1	25,0	25,0	0,0
A3	2,9	2,9	0,0
Ap	25,0	25,0	0,0
N	497,9	497,9	0,0
N1	35,9	35,9	0,0
N2	4,6	4,6	0,0
NI	11,0	11,0	0,0
Nle	4,2	4,2	0,0
Np	39,0	39,0	0,0
TOTAL	3057,0	3057,0	

V. Incidences de la modification sur l'environnement

1. Incidences des orientations d'aménagement

Les évolutions apportées par la modification des orientations d'aménagement ont des incidences positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à :

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en développant l'urbanisation à proximité du cœur de bourg et en participant au maillage et au développement des déplacements doux,
- Participer au renforcement des continuités écologiques et limiter l'impact visuel par le traitement paysager soigné et végétalisé des différents espaces,

L'aménagement du secteur n'a pas d'impact négatif prévisible sur les continuités écologiques du fait que les aménagements se font en continuité immédiate de la zone déjà urbanisée.

2. Incidences des modifications du règlement graphique

L'évolution du règlement graphique vise à ouvrir une zone à l'urbanisation et en fermer une seconde sur des superficie proches. Cette modification n'est donc pas de nature à aggraver la situation déjà définie par le PLUi en 2012 puisque l'augmentation de la zone AU1 est mineure (0.29 ha) et n'entraîne pas de consommation excessive des espaces agricoles et naturels, notamment par la mise en place d'une densité supérieure à celle produite sur les dernières années avec des lots attendus sur une moyenne de 500 m² contre 910 m² en moyenne sur les dernières années.

3. Principales incidences de la modification du PLU

Impacts sur les espaces agricoles et forestier et leur fonctionnalité :

La modification n'a pour vocation de n'intervenir que sur les espaces à urbaniser de la commune en adaptant le phasage à l'urbanisation de la commune en privilégiant une urbanisation sur un espace non cultivé (source RPG 2018).

La commune reste propriétaire d'une parcelle non-cultivée d'une largeur d'environ 20 m entre le projet et les espaces cultivés, zone jouant un rôle d'espace tampon et limitant la génération de périmètres de réciprocité entre les espaces urbanisés et les espaces cultivés.

Ainsi, la mise en œuvre de la modification n'a pas impact sur les espaces agricoles et forestiers et leur fonctionnalité.

Incidences sur les sites Natura 2000 :

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 8 km à l'Ouest de la commune : Forêt de Grésigne et environs. Ainsi, au regard de la localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 le plus proches, on peut conclure à l'absence d'incidence de la procédure sur les sites Natura 2000.

La qualité paysagère, urbaine et le patrimoine culturel

La qualité paysagère du territoire ne sera affectée que de façon limitée, avec d'une part une végétalisation du site qui accompagnera l'intégration du projet dans son environnement, et d'autre part le parachèvement d'un

quartier sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble maîtrisée par la collectivité atténuant l'impact des opérations isolées précédentes sur le secteur.