

**P.L.U.i**

**2<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme Intercommunal de Vère  
Grésigne**

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

2 – Orientation d'Aménagement et de  
Programmation (extrait)

Modification du  
P.L.U.i :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

Les pages suivantes sont extraites de la pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi applicable et se substitueront aux pages concernées dans la version approuvée de la procédure de modification. Elles intègrent les évolutions du document liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la Peyre et à la fermeture de la zone de l'Escalfadou.

## **Page n°6 : 2. SOMMAIRE**

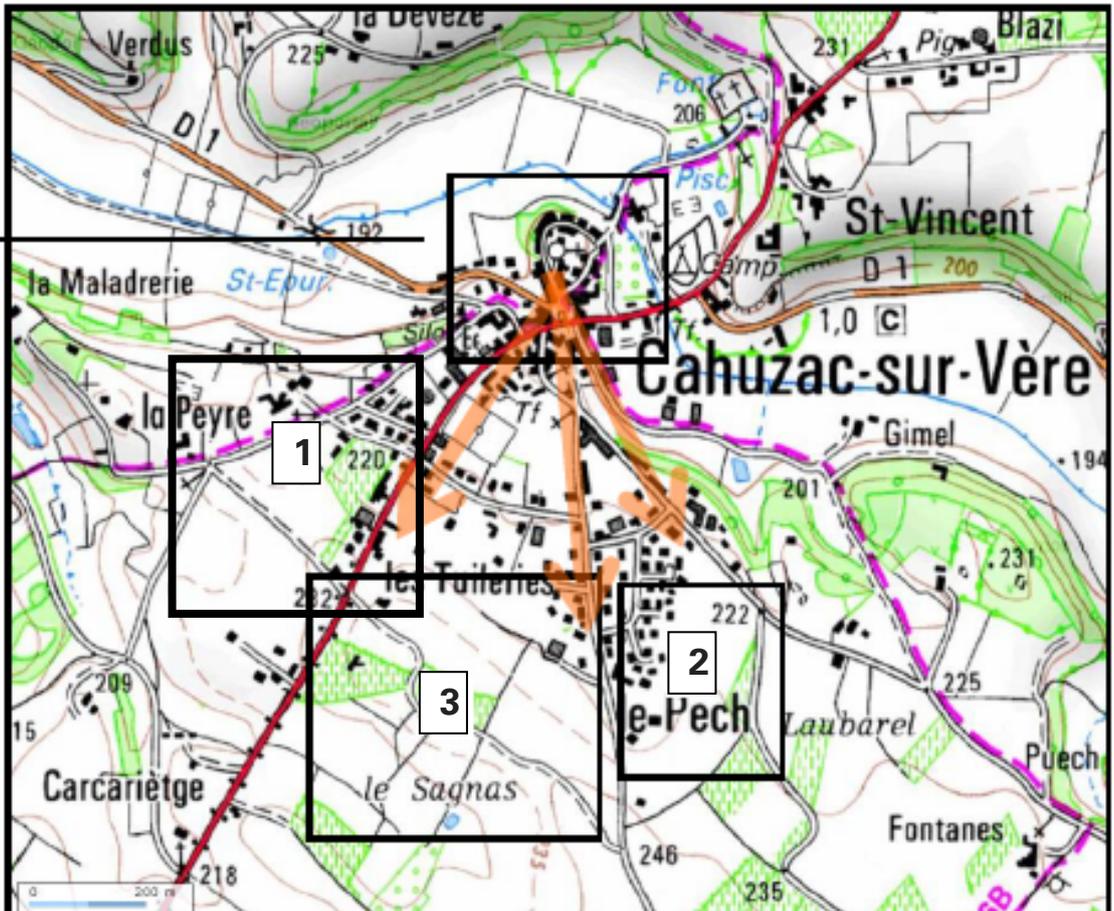
- Restructurer et étendre un bourg hors de son enveloppe historique
  - Commune d'Alos, Hameau Gaspiel
  - Commune de Noailles, Le Château
- Continuer un hameau de façon mesurée
  - Commune de Noailles, Hameau Cardonnac
- Créer un hameau nouveau
  - Commune de Donnazac, Hameau de Puech del Cel
  - Commune de Saint-Beuzile, 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**
  - Donnazac, créer le Hameau Puech del Cel sur les terrains communaux
  - Noailles, étendre avec mesure le Hameau de Cardonnac sur des terrains communaux
  - Saint-Beuzile, 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

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

### 4.1. ETENDRE LE BOURG DE CAHUZAC SUR VÈRE EN CONTINUITE 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

**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**

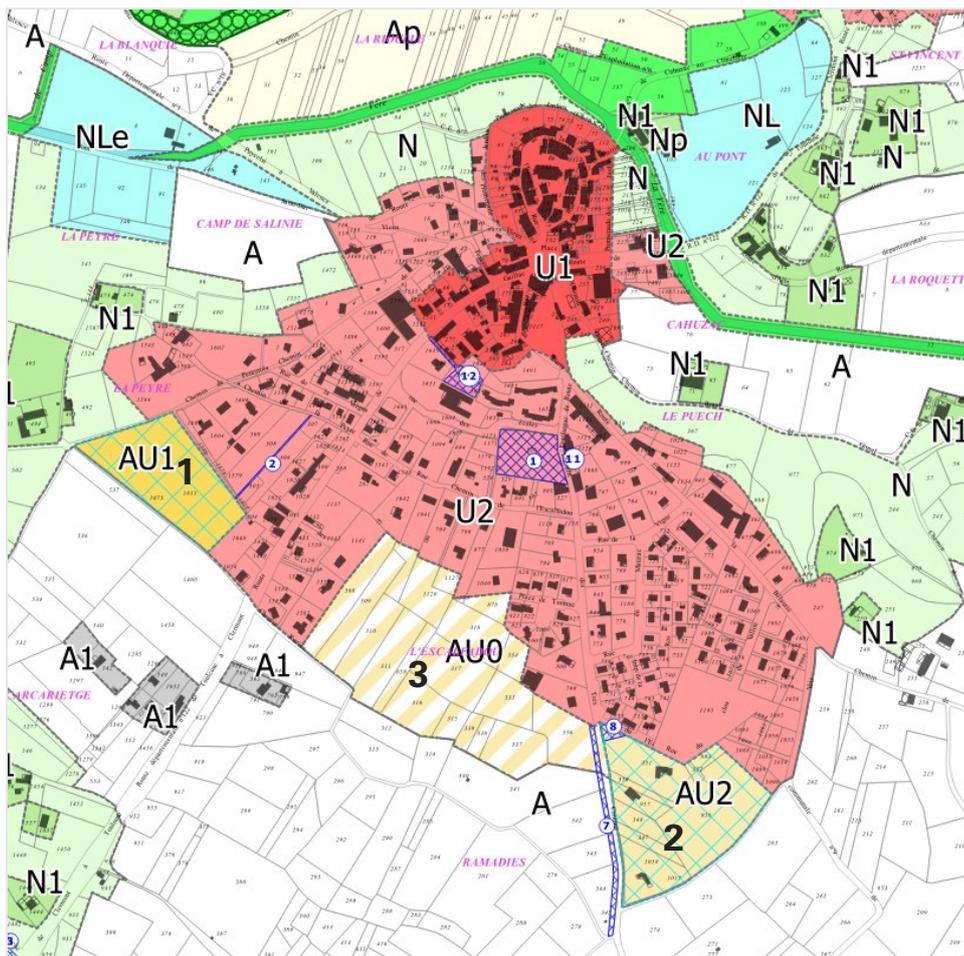
- des extensions en rupture avec la trame des espaces publics et les formes urbaines et qui de ce fait ne valorisent pas la densité
- des opérations de restructuration importantes menées par la mairie sur certains secteurs
- de nombreuses dents creuses persistantes, véritables opportunités de développement

**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**



## 1. Sur le secteur La Peyre, à l'Ouest du plateau

### 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.



## 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

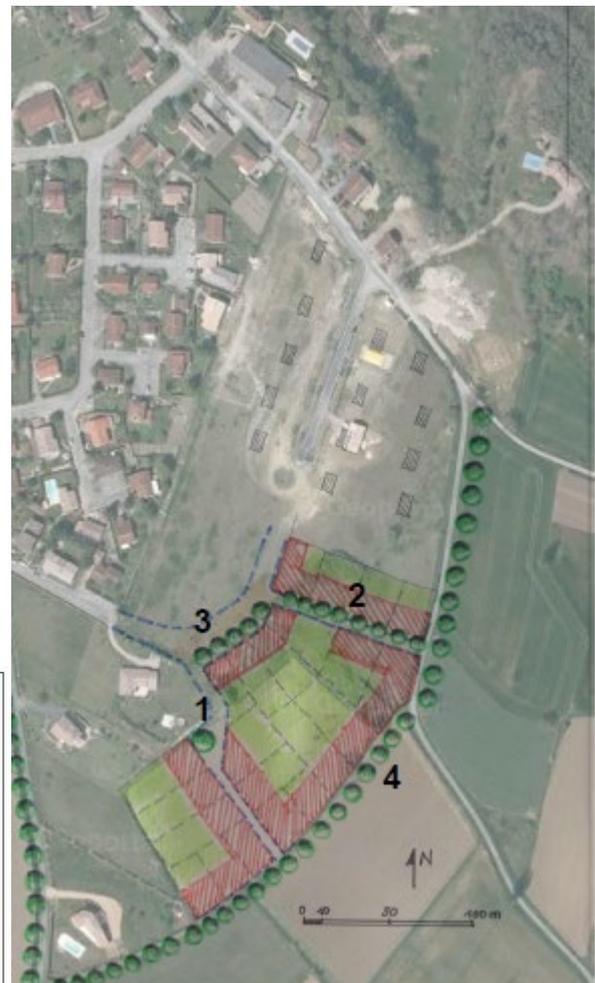
- maisons individuelles ou maisons de ville

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

## 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
<b>1.</b> 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)	CCVG		-
	- 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)			
<b>2.</b> 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	<b>780 000 €</b>
	- 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	-
<b>3.</b> 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	<b>1 700 000</b>

**Page 63 : page supprimée**