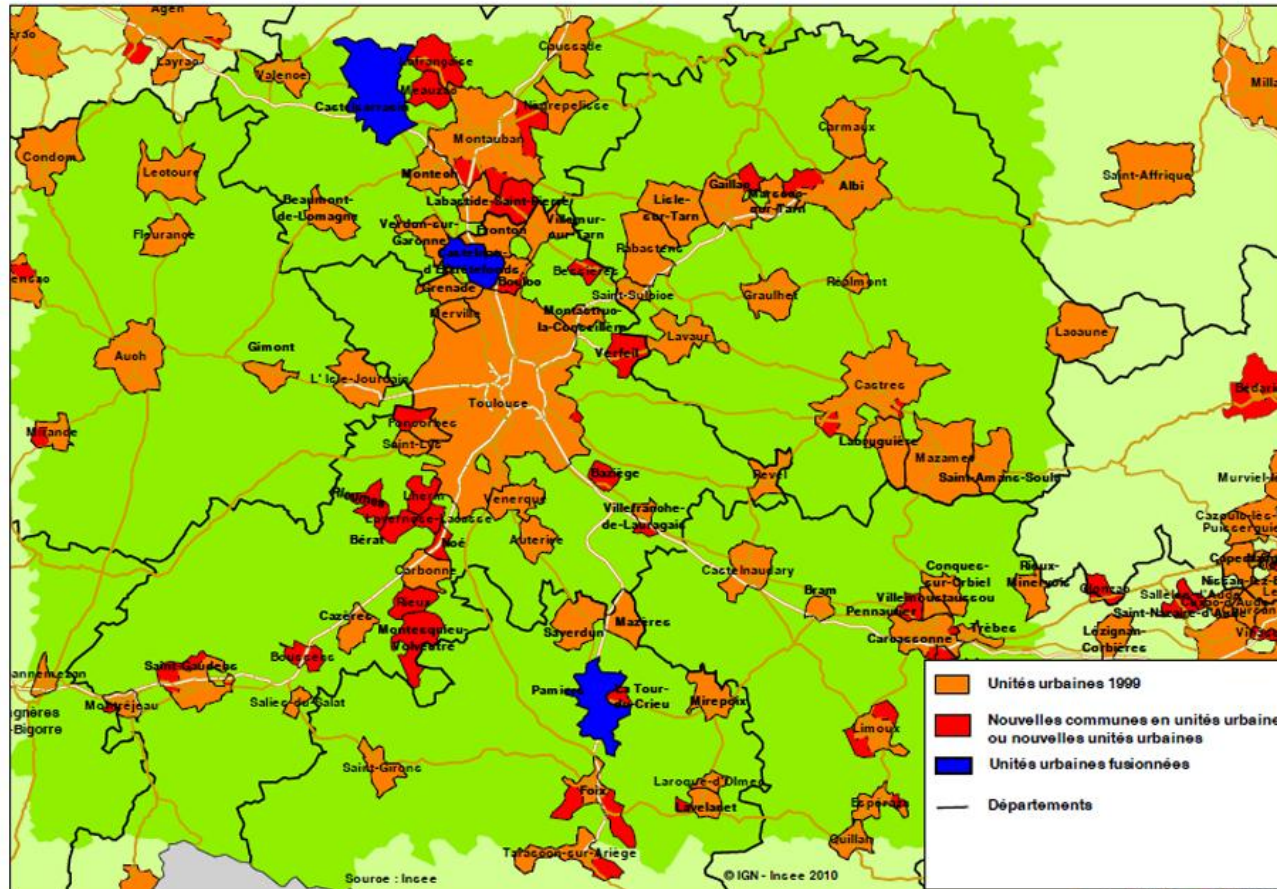


# **La TVB dans le PLUI CCVG: la prise en compte du paysage**

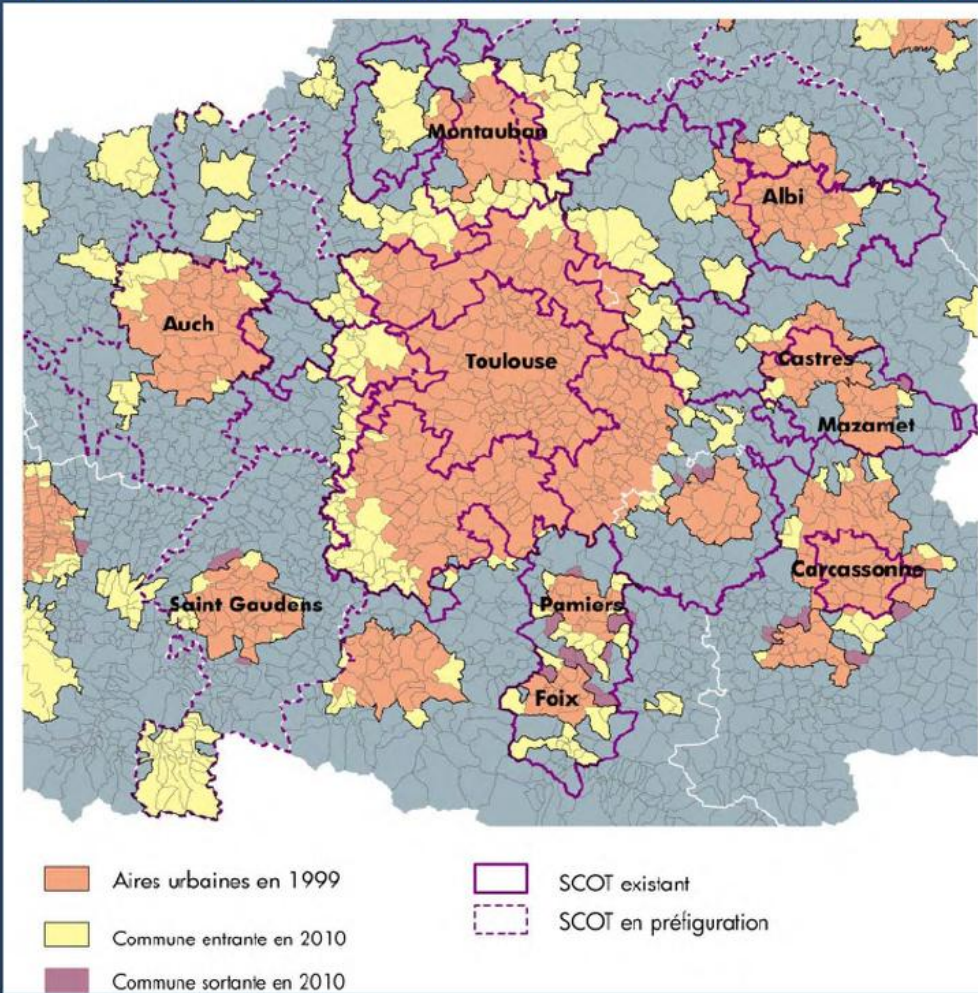
---

**Club PLUi : TVB et PLUi**

# Les unités urbaines de l'espace métropolitain toulousain



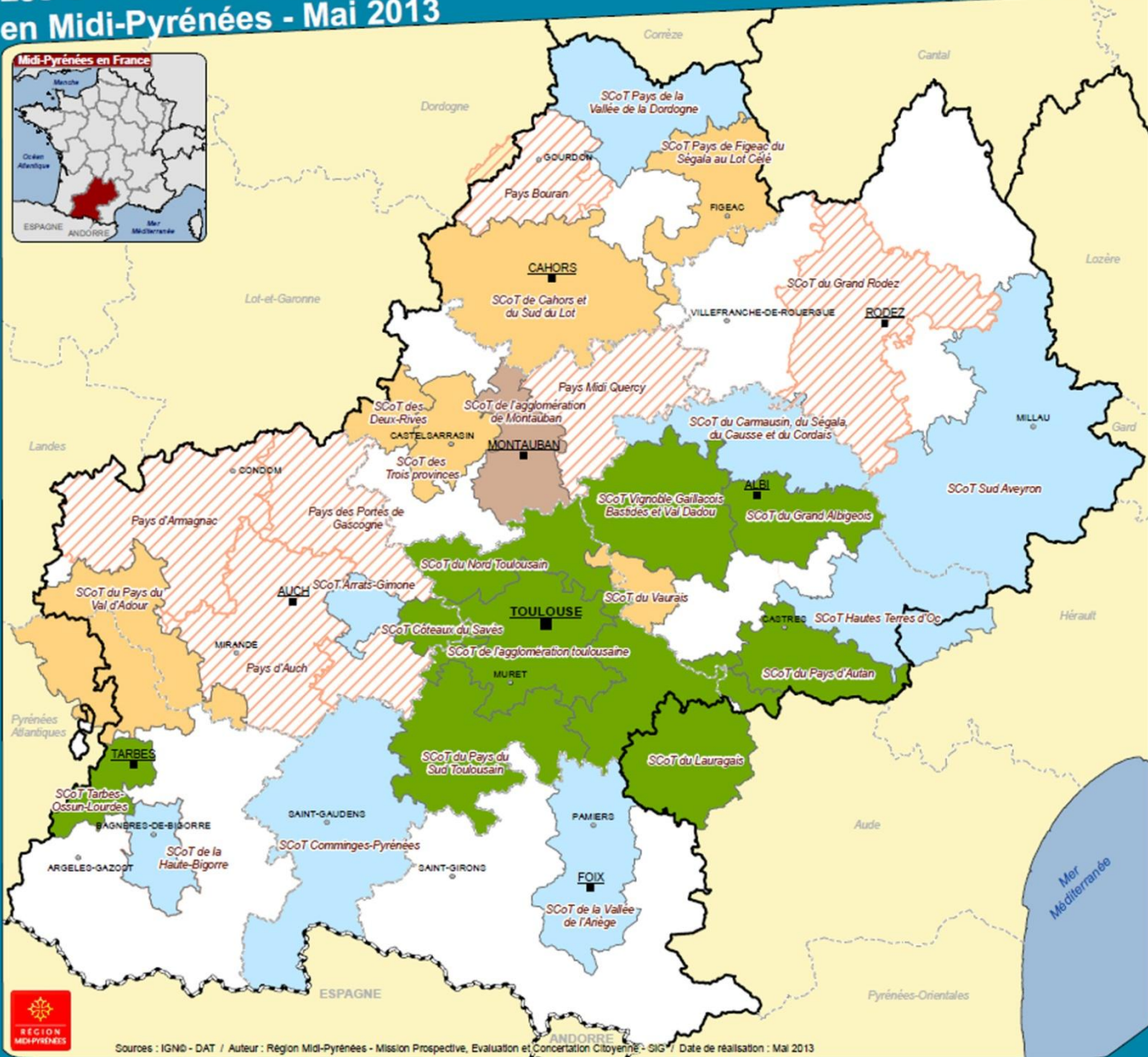
# SCoT et influences urbaines



Conférence GBT – 16 décembre 2011



# Les SCoTs en cours en Midi-Pyrénées - Mai 2013



## Périmètres des SCoTs

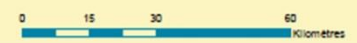
- Approuvé
- Projet arrêté / délibération
- En cours d'élaboration
- Périmètre défini par arrêté préfectoral
- Territoires en émergence

## Chefs-lieux

- TOULOUSE**  Préfecture de région
- CAHORS**  Préfecture
- PAMIERS**  Sous-préfecture

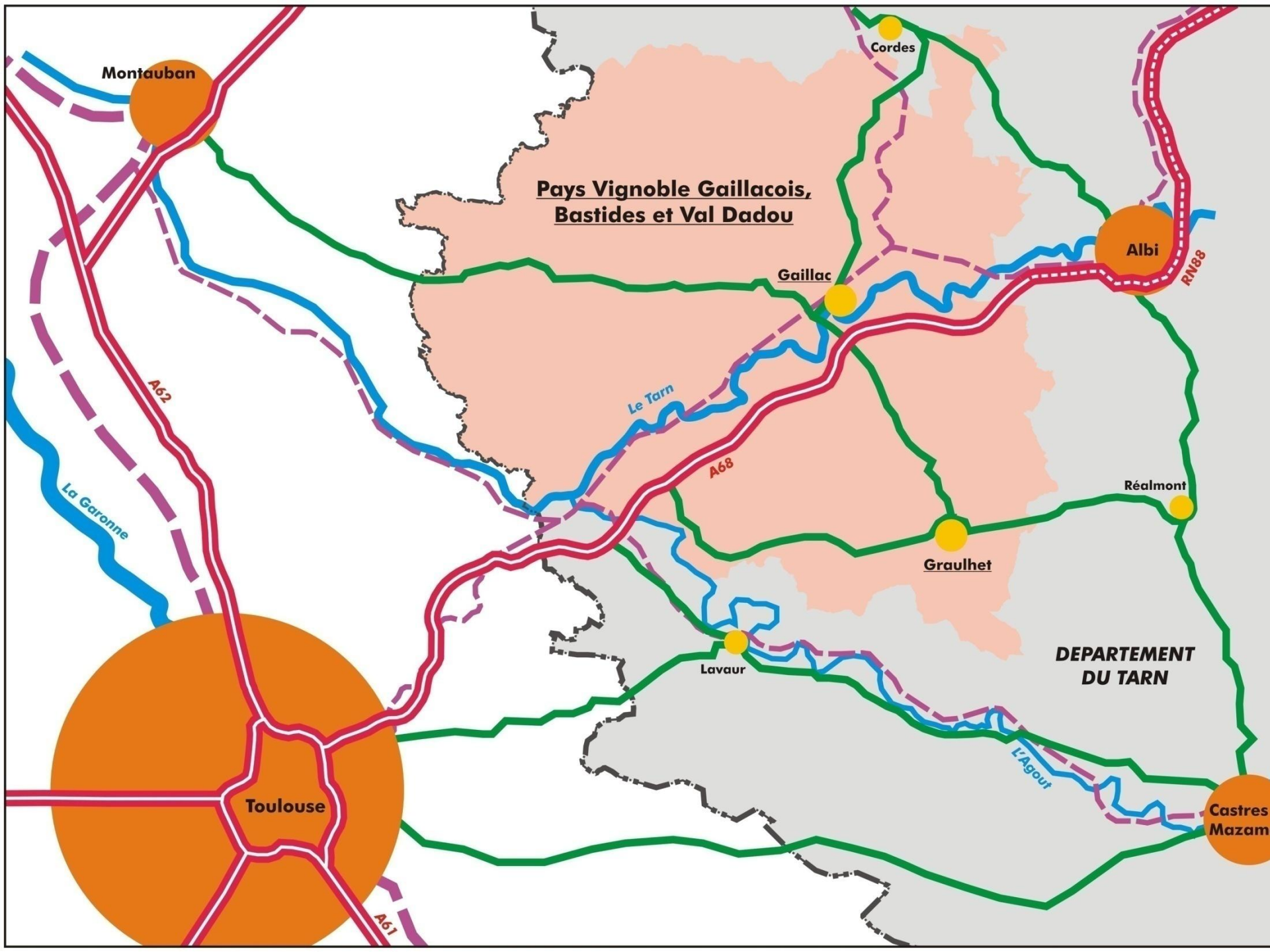
## Limites administratives

- Frontière internationale
- Limite de région
- Limite de département



Sources : IGN® - DAT / Auteur : Région Midi-Pyrénées - Mission Prospective, Evaluation et Concertation Citoyenne - SIG / Date de réalisation : Mai 2013

**TERRITOIRE**



# Le pays Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou

- Les grandes étapes de constitution du Pays
- La volonté politique des élus
- La charte
- Les rôles et missions du Pays
  - une mise en cohérence
  - une mutualisation
  - une aide au développement des projets

# A l'origine du pays gaillacois

## **l'autoroute A68**

Facteur de développement  
mais un développement à maîtriser  
Et un cadre de vie à préserver et valoriser

Un territoire situé dans l'aire métropolitaine toulousaine, et les agglomérations d'Albi et Montauban,

- ⇒ Une attractivité « naturelle » de par son positionnement géographique et la qualité de son cadre de vie
  - ⇒ Cadre de vie: patrimoine de qualité (bâti, culturel, naturel...) –le vin-
  - ⇒ Arrivée de nouvelles populations qui s'installent
  - En 1999, une population d'environ 58.000 habitants.
  - En 2005, une population estimée à environ 62.700 habitants
  - Si même rythme de croissance: + 17 300 habitants à l'horizon 2025
- Soit + 11 500 logements / consommation foncier: 1080 à 1725ha

- ⇒ Des difficultés d'aménagement du territoire (consommation foncière, déplacements, difficultés sociales...)



# Les grandes étapes de constitution du pays

- 1975-1978 : Projet de création d'une voie rapide Albi-Toulouse
- Un postulat de base défensif : la crainte d'un territoire « dortoir » réserve foncière pour les zones urbaines
- Une volonté : A68 irrigue le territoire (9 échangeurs dont 4 sur le pays – 1 tous les 10 kms)
- L'intercommunalité s'est mise en place progressivement:
- 1982 : création de l'Unité de séjour touristique
- 1989 : création de l'Association « Voie rapide et développement », réflexion au moment de la création de l'A68, maintien des élus à l'origine de l'association qui ont continué à alimenter la réflexion SCoT
- 1989-1992 : construction de l'A68



# De la Charte au SCoT

- 1992-1996 : constitution des 4 communautés de communes et du syndicat mixte des communes de l'ouest du Tarn
- 2001 : création de l'Association de Pays
- 2001-2003 : élaboration de la Charte du Pays
  - ❖ Un choix politique
  - ❖ Une volonté : impliquer un grand nombre d'acteurs ⇒ conseil de développement (les membres du conseil sont devenus des élus communaux)

## **Le SCoT: un des objectifs forts de la charte**

- diagnostic socio économique
- stratégie: « accueillir les nouvelles populations et activités dans un cadre de vie dynamique et préservé » (reprise dans le SCoT)
- une des orientations: « élaborer et mettre en œuvre le SCoT pour maîtriser l'urbanisation »

**Le SCoT** : un outil pour mettre en œuvre la politique  
d'aménagement du territoire

# Calendrier d'élaboration du SCoT

- 2002 : arrêt du périmètre du SCoT (périmètre Pays)
- 2003 : choix de la forme juridique : syndicat mixte (motivé par le SCoT)
- 2004 : adoption du périmètre du Pays (4 cc) et de la Charte par le préfet
- Mi 2005 : démarrage technique du SCoT
- Mai 2009: approbation du SCoT
- Février 2012: Modification n° 1 du SCoT



## **En gaillacois**

- une longue habitude de travail en commun
- La configuration du territoire en pôles d'équilibre favorise la cohérence territoriale

# Le territoire du SCOT

4 Communautés de communes, 3 au 01/01/ 2014 (fusion de CCVG + CCPS)

- TED:	29 communes	585 Km <sup>2</sup>	49 997 habitants
- CORA:	7 communes	201 km <sup>2</sup>	10 246 habitants
- Vère Grésigne:	19 communes	289 km <sup>2</sup>	4 612 habitants
- Salvagnacois:	8 communes	127 km <sup>2</sup>	2 943 habitants
-Pays:	63 communes	1 202 km <sup>2</sup>	67 798 habitants

(Hors Livers Cazelles, sortie du Pays au 1<sup>er</sup>-01-2013 : 246 habitants)





# Le SCoT: un projet d'aménagement équilibré et maîtrisé du territoire

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et protéger les paysages et les ressources naturelles
- Accueillir **18 000 habitants d'ici 2025** (soit un taux de croissance moyen de 1,2%/an) en préservant les équilibres actuels (villes et petites villes, bourgs relais)
- Diversifier l'offre de logements :
  - Accroître l'offre locative sociale : **8 à 10% en 2025**
  - Mobiliser le logement vacant et produire en renouvellement urbain : **10 à 20% de l'offre nouvelle en logements**
  - Produire des logements économes en foncier : diviser par deux la consommation foncière habitat (**700 ha d'ici 2025**)
- Accompagner le développement en termes de production :
  - D'**emplois** (maintenir le ratio emploi/habitant actuel)
  - De **services adaptés** localisés en cohérence avec l'organisation du territoire
  - De **transports diversifiés**
  - **Enveloppe du foncier dédiée à l'économie: 170 has**

# Ce que le SCOT a impulsé

## ***Une relance de la gouvernance***

- une expression politique qui a (re)lancé la réflexion sur certaines thématiques
- une appropriation par les Communautés de Communes de certaines compétences
- une réflexion intercommunale sur l'urbanisme: 1 PLUI (19 communes) et 4 PLU groupés (23 communes concernées)
- Une appropriation de la réflexion sur le territoire à l'échelle citoyenne

## ***Des outils complémentaires***

- 2 PLH
- Des réflexions sur l'économie, le commerce et les services, les transports et la mobilité,
- Un SIG unifié à l'échelle du Pays (création mars 2012)
- des études foncières, des OPAH
- Un Office du Tourisme de pays
- des commissions thématiques: économie, urbanisme pour la mise en œuvre du SCoT

# Ce que le SCOT a impulsé

- **2 niveaux de prise de conscience**

- les conséquences des décisions de planification sur la gestion des affaires communales
- l'importance de bénéficier d'un appui technique sur la stratégie de planification

Ce Besoin a aboutit à **la création d'un service urbanisme**

- Le SCoT a joué un **rôle pédagogique** pour la prise de conscience des conséquences d'une urbanisation non maîtrisée

- consommation des terres agricoles
- prise en compte des investissements publics et des stratégies mises en place (ex: TC, ramassage scolaire...)
- problématique des déplacements domicile/travail
- nécessité d'inverser la tendance de périurbanisation: commerce; habitat
- reconquête de la « ville dans la ville »

## Le SMiX/Le service urbanisme

### l'organisation de l'accompagnement aux communes

- **La mise en œuvre et le suivi du SCoT**
  - L'avis en tant que Personne Publique Associée sur la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT (Art. L123.8 C.U.)
  - L'évolution du SCoT: 1<sup>ère</sup> modification du document sur l'année 2012 pour préciser la territorialisation des objectifs (en attendant la révision qui prendra en compte le Grenelle 2)
- **Une assistance à maîtrise d'ouvrage** encadrée par une convention de partenariat
  - Conseil sur la conduite de procédure
  - Consultation et choix des bureaux d'études
  - Travail de fond: Suivi des réunions et réunions avec les PPA
  - Phase d'arrêt du projet et de consultation des PPA
  - Enquête Publique + phase d'approbation

**Une assistance juridique**



# TERRITORIALISATION/ TYPOLOGIE ET MODULATION DES OBJECTIFS



**Communes urbaines :**

- + 3500 hab,
- offre complète de services et de commerces

**Bourgs ruraux relais polarisés :**

- 2000 – 3500 hab,
- offre complète de services et de commerces (sur place ou à proximité)

**Bourgs ruraux relais :**

- 1000 – 2000 hab,
- Offre partielle de commerces et services

**Bourgs ruraux en émergence :**

- 500-1000 hab,
- Offre limitée de commerces et services

**Communes rurales**

- 500 hab et - ,
- Absence ou offre très réduite de commerces et services

## Service urbanisme: ressources humaines

- **Equipe** de 5 personnes + 1 assistante administrative
  - Une responsable en charge du service, suivi et de la mise en œuvre du SCoT: intervient en amont, pédagogie envers les élus, explication du SCoT en commune, pilotage AMO, assistance juridique
  - Une chargée de mission Urbanisme: intervient sur les missions d'AMO dans l'élaboration des documents d'urbanisme, appui technique sur les outils d'aménagement et l'urbanisme opérationnel (ADS)
  - Un chargé de mission Habitat: en charge des études menées sur l'observatoire Habitat et sur l'évolution des données du SCoT, en lien avec les 2 PLH du territoire ( + création du SIG)
  - Une chargé mission OPAH, en régie sur 2 CC
  - Un chargé mission urbanisme juridique (poste en perennisation)
- **Cout de fonctionnement** service urbanisme: 1 ETP + 3 ½ ETP, + fonctionnement service SIG: 109 000 euros, soit 1,50 euros/hab (rappel cotisation capitaire: 4,32/hab)

# Le PLU intercommunal de Vère-Grésigne



# Caractéristiques du territoire














- 4 491 habitants (INSEE 2007)
  - 19 communes: 2 communes de 1000 habitants, 1 commune de 500 habitants, 12 communes entre 100 et 300 habitants et 4 communes à moins de 100 habitants
  - Vaste territoire de 28 643 hectares, dont :
    - 44 % du territoire en surface forestière (notamment forêt de Grésigne) avec des enjeux environnementaux forts: ZNIEFF, Natura 2000 (ZPS et ZCS), réserve biologique, ENS) + sites classés et inscrits : sites d'intérêt naturel et patrimonial importants
    - 45 % du territoire dédié à l'activité agricole; agriculture qui se maintient avec une forte représentativité de la population agricole
    - 11 % dédiés à l'urbanisation et aux infrastructures diverses.
  - Territoire partagé entre les agriculteurs et les habitants: élaboration d'un diagnostic foncier, rural et agricole
  - Territoire composé de bastides: accent mis sur la qualité architecturale et paysagère : élaboration d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères
  - Nombreux hameaux anciens, organisés autour d'un espace public, à recréer sur les nouveaux quartiers
  - Campagne « habitée » avec de nombreux bâtiments à forte valeur architecturale, souvent anciennement agricoles
  - Plus de 25 % de résidences secondaires (en réhabilitation éparse)
  - Des corridors écologiques identifiés (trame verte et bleue)
- => approche qualitative sur les enjeux agricoles, de paysage, des formes et de la qualité urbaine, des économies d'énergies**

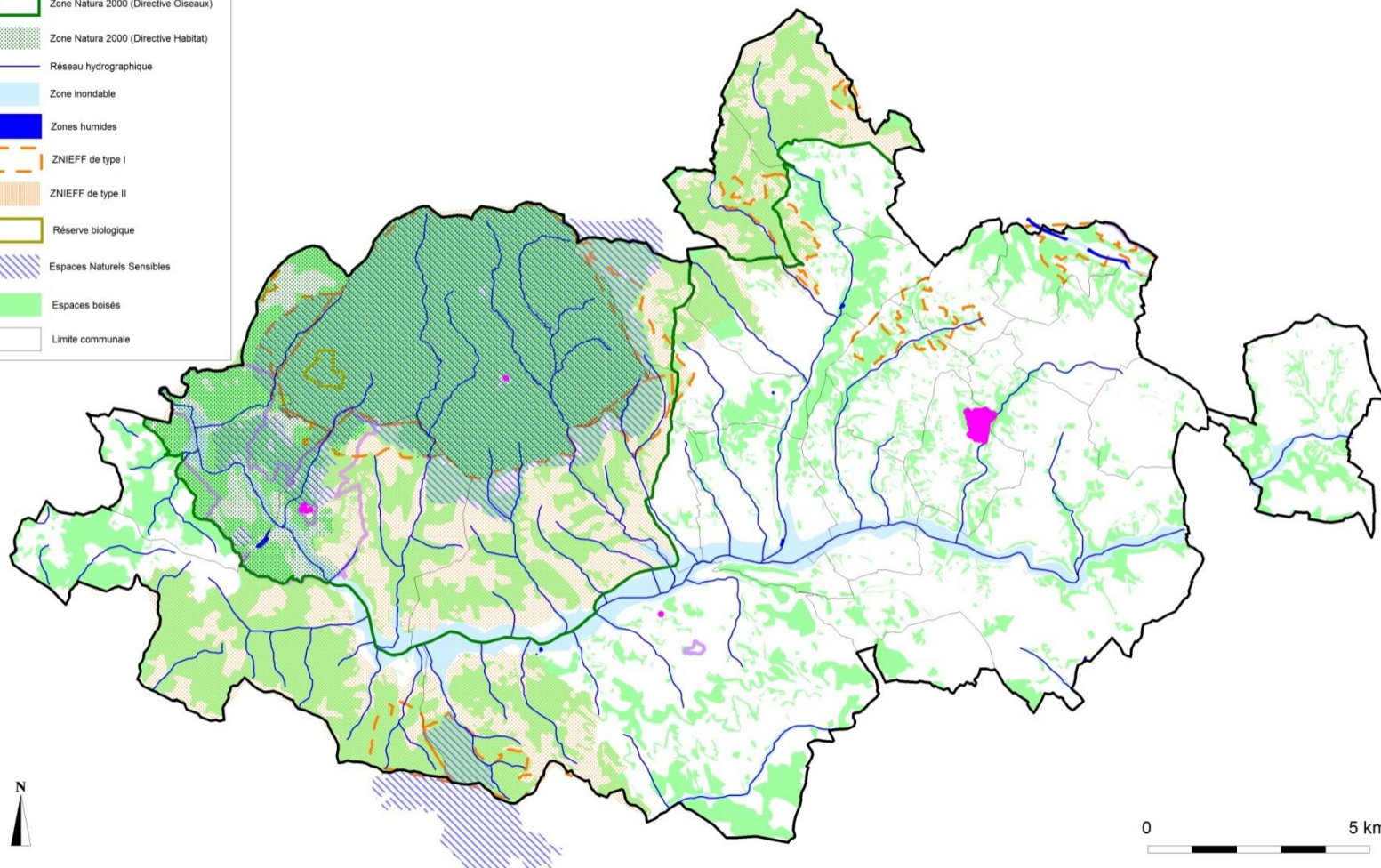


# Cartographie des enjeux environnementaux

## LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### LÉGENDE :

-  Site classé
-  Site inscrit
-  Zone Natura 2000 (Directive Oiseaux)
-  Zone Natura 2000 (Directive Habitat)
-  Réseau hydrographique
-  Zone inondable
-  Zones humides
-  ZNIEFF de type I
-  ZNIEFF de type II
-  Réserve biologique
-  Espaces Naturels Sensibles
-  Espaces boisés
-  Limite communale



# Pourquoi un PLU intercommunal?

- Longue pratique de travail en commun dans différents domaines
- Petites communes sans document bloquées dans leur développement
- POS dépassé et cartes communales non adéquates
- Compatibilité avec le SCoT (capacités foncières disponibles, maîtrise du foncier constructible, identification trame verte et bleue, etc.)
- Économies d'échelle en termes financier et d'ingénierie (1/2 ETP au niveau de la communauté de communes)
- Une qualité de travail du BE reconnue et une méthodologie inédite
- Expertise en matière d'urbanisme
- Subvention Etat (DGD) mieux reconnue
- Volonté de conserver le caractère identitaire affirmé du territoire avec une préservation du patrimoine bâti et paysager (charte de recommandations)
- Volonté de mieux répartir l'accueil des nouveaux arrivants en leur proposant différents types de logement
- Volonté de greffer de nouvelles prestations communes: SPANC, SIG, site internet, instruction ADS, interventions foncières, urbanisme opérationnel,...
- Compromis économique intercommunal : 1 seule Zone d'Activités

# Principales compétences de la CCVG

Depuis 1992, transfert notamment des compétences en matière de:

- Développement économique
- Voirie
- Programme d'aménagement des villages
- Ecoles (6 écoles + cantines)
- Accueil de loisirs et Sport
- Environnement et Ordures Ménagères
- Tourisme - Sentiers de randonnées
- SPANC (assainissement individuel)
- Politique du logement social (programme de construction de 16 logements personnes âgées)
  
- **Depuis 2009, compétence planification des documents d'urbanisme**
- **2012:** PLH et mise en œuvre d'une OPAH
- **2013:** organisation d'un service mutualisé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme

Les documents d'urbanisme existants en 2009:

- 1 POS datant de 1990 (nombreuses révisions et modifications)
- 7 cartes communales (élaborées entre 2003 et 2007)
- 11 communes sous le RNU

# L'ingénierie technique

**1 personne à mi-temps (mise à disposition par le Smix)  
pour animer le projet:**

- **Appui technique aux études / études préparatoires**
- **Relai Bureau d'Etudes / Elus:1 seul interlocuteur**
- **Préparation Commissions, Bureaux et Conseils communautaires liés au PLUi (+ présence ponctuelle en conseil municipal)**
- **Organisation** pratique et administrative
- Mise en œuvre de la phase de **concertation**
- **Terrain** (zones futures de développement, habitat, vacance, repérage bâti patrimonial...)
- **Autres missions** liées:
  - Veille juridique, fiscalité, réseau environnemental, communication, appui ponctuel ADS
  - Mise en place en parallèle du SPANC
  - Mission du SIG en relation avec le technicien
  - Contrat d'assistance juridique

# Calendrier d'élaboration du PLUi

Premières rencontres avec chaque commune en septembre 2010

**Phase 1  
DIAGNOSTIC**

8 mois

Avril 2011

**Phase 2  
PADD**

6 mois

**Débat en Conseil Communautaire**

Novembre  
2011

**Phase 3  
Mise en forme du PLU**

6 mois

**Arrêt du PLU**

Juin 2012

**Phase 4  
Examen du PLU par les PPA**

3 mois

**Phase 5  
Enquête Publique**

2 mois

**Approbation du PLU**

Décembre 2012

CONCERTATION

# Planning diagnostic phase 1

**Mai à août**

- Engagement démarche
- Recueil bibliographie + analyse chiffres INSEE

**Septembre**

**Mi septembre**

- Reconnaissance détaillée de terrain
- 1<sup>ère</sup> série de réunions publiques : une par groupe de travail regroupées sur une soirée
- Analyses multi-critères détaillées : entretien avec les 19 communes

**Octobre**

- Validation des objectifs pour restitution d'une carte de repérage : réunion des 4 groupes de travail

**Novembre-  
Janvier**

- 3 ateliers thématiques sur 1 ou 2 journées
- Début d'élaboration d'un cahier de recommandations architecturales

**Mars**

- Mise en cohérence et validation du diagnostic en comité de pilotage

**Avril**

- Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées

**Mai**

- Validation du cahier de recommandations architecturales
- Validation diagnostic en Conseil Communautaire



**Réunions publiques**

**Entretiens communaux**

**Groupes de travail**

**Ateliers thématiques**

**Comité de pilotage**

**Comité de pilotage**

**Comité de pilotage**

**Comité de pilotage**

**Conseil Communautaire**

# Les moyens financiers

## **Frais: Total de 300 000 €**

Coût de l'étude PLUi: 150 000 €

+ Grenellisation du PLUi: 23 000 €

Coût diagnostic foncier et agricole : 35 000 €

Cartographie (numérisation cadastre + orthophoto) : 15 000 €

Coût du personnel: 75 000 € / 3 ans

Coûts de fonctionnement inclus dans le budget général de la CC

## **Subventions: Total de 110 000 €**

-DGD: 60 000 €

-Subvention PLH(via la DREAL) : 50 000 €

Coût de 14€ / habitant / an



+ technicien SIG partagé sur le Pays

+ animatrice OPAH partagée sur 3 CC

Cette dépense est maintenue suite à l'approbation du PLUi pour le service d'instruction ADS (1 /2 ETP instructeur en plus).



# Les partenaires de l'élaboration

**Ont été associés tout au long de la procédure d'élaboration:**

-systématiquement: la DDT, le SMix (SCoT) et la Chambre d'agriculture

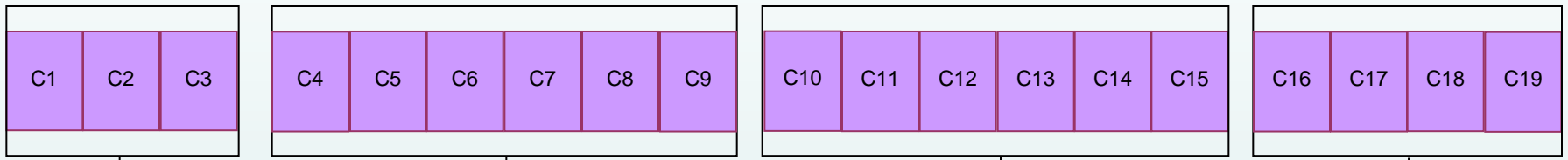
- aux réunions avec les PPA: toutes les PPA classiques

-Aux réunions thématiques: personnes ressources

-Chambre d'Agriculture a réalisé le diagnostic foncier, rural et agricole

-Travail particulièrement étroit avec **l'ABF, le CAUE, les chargés de mission habitat des autres CC**, notamment pour mener à bien la Charte architecturale et paysagère, le règlement écrit, le diagnostic du PLH (programme local de l'habitat) et les orientations d'aménagement et de programmation .

- Association et concertation des PPA primordiales pour un projet de PLUi
- Permet pendant l'élaboration de désamorcer tous les points d'achoppement
- Au moment de la consultation officielle des PPA après l'arrêt du projet, peu de réserves à lever au moment de l'approbation (moins de risque de recours également).



Animateur Groupe 1      Animateur Groupe 2      Animateur Groupe 3      Animateur Groupe 4

**Travail par groupe de communes : rencontre avec les communes de son groupe de travail  
+ Ateliers thématiques avec personnes ressources**



**Cellule d'étude : Diagnostic, PADD et PLU finalisés**  
Vérifie la cohérence communale et intercommunale

**Comité de pilotage (= Bureau communautaire)**  
Instance de formalisation

Services de l'Etat et  
Personnes Publiques  
Associées



**Conseil Communautaire : valide les décisions**

# La gouvernance du PLUi

- Un aller-retour permanent entre les niveaux communal et intercommunal, avec une échelle de réflexion intermédiaire
- Partir des problématiques intercommunales, qui se déclinent sur plusieurs communes : pour chacune des problématiques identifiées: - Qui est concerné? – véritable boîte à outils à portée des élus
  - Quelles propositions pour faire évoluer le territoire?
  - Quelle nomenclature utiliser dans le zonage?
  - Bâtir, oui; mais comment? Quelles règles?
  - Quels outils fonciers adaptés à la situation?
- Abstraction des limites communales => ligne directrice : le patrimoine bâti et paysager (une vallée, une trame viaire, un élément structurant du paysage)
- Travail par secteurs de communes identifiés: réunions publiques, groupes de travail... sur des thématiques et enjeux communs identifiés (préserver une bastide, développer un hameau, reconquérir un cœur de bourg, faire évoluer un bâti isolé,...)
- Travail avec les élus communautaires, référents dans leur conseil municipal pour retranscrire l'avancée de la réflexion et des débats

# Le travail sur le paysage

- **But : identifier des valeurs et caractéristiques intercommunales**, avec des formes particulières sur chaque village.
- **Diagnostic « cadre de vie »** sur:
  - le territoire et le paysage: les entités paysagères, les éléments régulateurs du grand paysage, le territoire habité, l'habitat villageois, les formes spécifiques, les hameaux structurés, le bâti agricole, la maison de ville, les espaces publics
  - l'art de bâtir traditionnel
  - les formes urbaines actuelles: implantations ponctuelles, extensions en discontinuité des bourgs historiques, confrontation quartiers neufs/village de caractère, banalisation des paysages, de l'architecture, des abords, des espaces publics, insuffisance de densité rend difficile le traitement des paysages urbains (+186 PC en 10 ans)
  - l'identification de problématique spécifiques à chaque village
- **Thématiques développées pouvant porter le projet d'urbanisme communautaire:**
  - identification d'éléments patrimoniaux à la parcelle
  - jusqu'aux OAP sur le plan paysager et urbain
  - Charte Architecturale Urbaine et Paysagère, annexée au PLUI pour la restauration du bâti ancien et l'insertion du bâti neuf

# Le paysage dans les pièces du PLUI

**Le projet intercommunal:** définition de 14 éléments fondamentaux du territoire, autant d'enjeux de développement pour l'avenir + spatialisation

## Le PADD

- axe 1 : développer et consolider l'armature urbaine du territoire
- axe 2 : valoriser le cadre de vie rural et le patrimoine
- axe 3 : Assurer un développement respectueux des grands enjeux environnementaux
- axe 4 : renforcer la dynamique économique et commerciale



Spatialisation de secteurs à enjeux: espaces non urbanisés, zones de gestion du bâti dispersé, zones urbaines, zones d'urbanisation future, zone d'urbanisation différée, zones d'activités, zones de loisirs et de tourisme

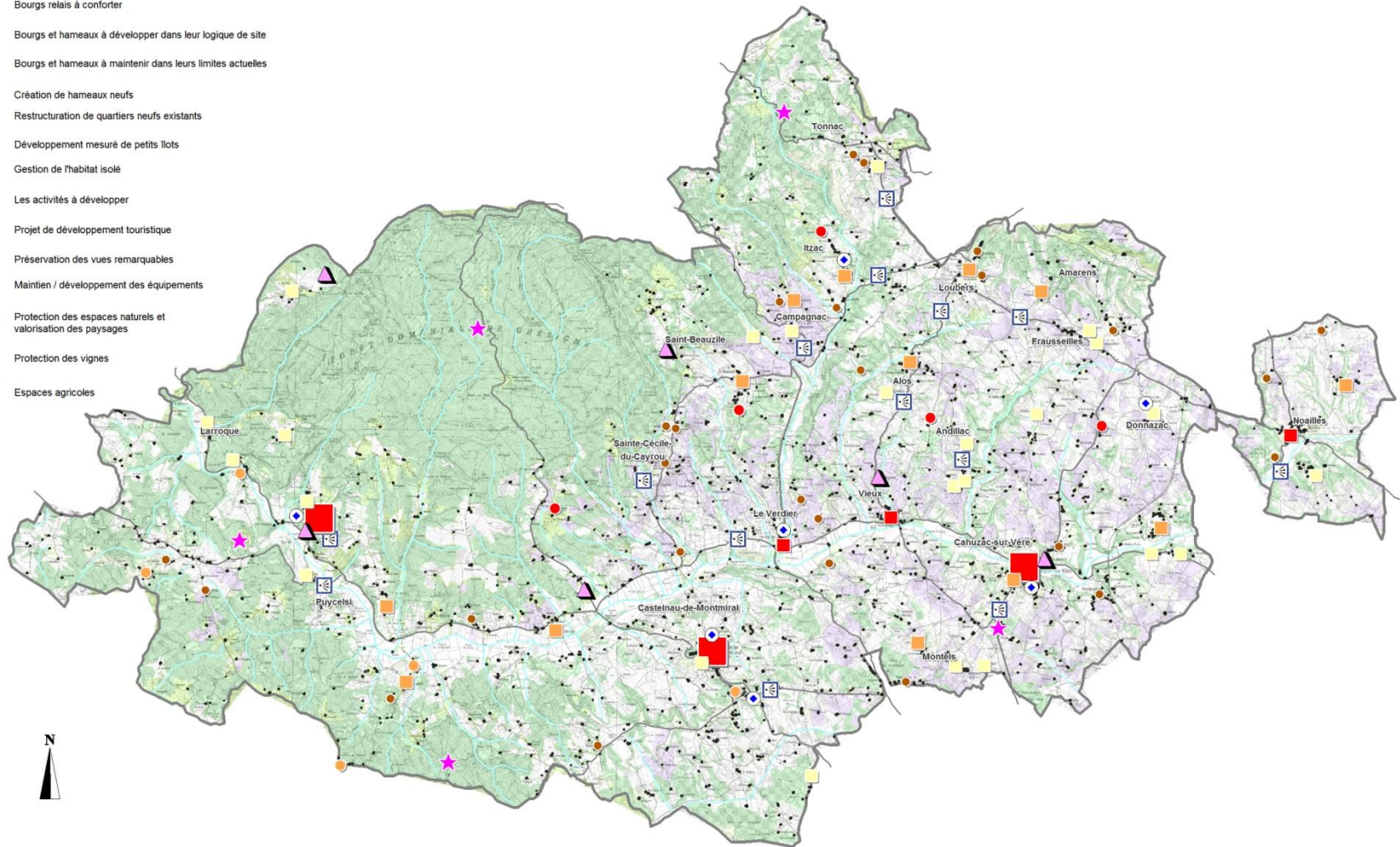
## Le Règlement

### Pour les espaces non urbanisés

- réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, espaces naturels protégés (zones Natura 2000, ZNIEFF, ENS) : zone N/trame verte du territoire + constructibilité liée à exploitation forestière
- + renvoi à Charte architecturale (comment restaurer et réussir extension bâti ancien)

# Spatialisation des enjeux (extrait PADD)

-  Pôles d'équilibre à conforter
-  Bourgs relais à conforter
-  Bourgs et hameaux à développer dans leur logique de site
-  Bourgs et hameaux à maintenir dans leurs limites actuelles
-  Création de hameaux neufs
-  Restructuration de quartiers neufs existants
-  Développement mesuré de petits îlots
-  Gestion de l'habitat isolé
-  Les activités à développer
-  Projet de développement touristique
-  Préservation des vues remarquables
-  Maintien / développement des équipements
-  Protection des espaces naturels et valorisation des paysages
-  Protection des vignes
-  Espaces agricoles





- **Zones les + sensibles du territoire**/Zone NP : périmètres de protection captage EP, cônes de vision aux abords certains villages, trames bleues, zones humides, ENS non exploités, non urbanisés, non agricoles  
+ constructibilité Equipements collectifs et services publics  
+ renvoi à Charte

- **Préservation des jardins familiaux** /Zone N4  
+ constructibilité pour abris de jardins

- **Espace rural agricole**/Zone A: sur la base du diagnostic agricole et foncier, analyse multicritères (surface agricoles + bâtiments agricoles) qui définit 3 zones à enjeux (très fort: + 4 critères, forts: au moins 2, moyen: 1) + le reste: surface A.  
→ enjeux très fort et fort: zone A, enjeux moyens: N  
+ constructibilité limitée aux bâtiments agricoles  
+ changement de destination (R123-12) sur critères de qualité architecturale et desserte par VDR  
+ renvoi à charte : comment implanter bâtiment agricole dans espace rural?  
Comment l'intégrer dans le paysage?

- **Espaces sensibles et fronts bâtis remarquables**/zones AP et NP (paysage boisé sur coteaux, sur lignes de crête, sur promontoire, paysage exceptionnel)  
+ constructibilité nouvelle interdite



## Pour les espaces de bâti dispersé

- **Habitat dispersé ancien et nouveau/A1, A3, N1, N3**

- Gérer l'existant, proscrire nouvelles constructions isolées, permettre extensions mesurées, qualifier l'accompagnement paysager des nouvelles constructions, réduire impact visuel des couleurs et matériaux par palette proche bâti traditionnel

- + travail très fin sur articles 6, 7, 11 et 13

- + renvoi à Charte: restauration et extension du bâti ancien

- **Hameau isolé /A2 et N2**

- Etoffer les hameaux à leur mesure, comblement des dents creuses

- + travail très fin sur articles 6, 7, 11 et 13

- + constructibilité dans dents creuses

- + renvoi à Charte: comment continuer un hameau, articulation avec espace public, implantation et orientation du bâti, comment proportionner et organiser des volumes simples?

## Pour les zones U

- **Les cœurs anciens des villages:** les faire évoluer, les reconquérir, les continuer par des extensions simples

- **Les secteurs d'urbanisation récente/U1 et U2**

- Terminer, densifier, maîtriser, introduire mixité, renforcer les liaisons

- Secteur U2r: promotion énergies renouvelables + architecture innovante avec article 11 particulier

## **Pour les zones AU et AU0**

- AU1: constructions au fur et à mesure équipement interne
  - OAP pour continuer les villages, mailler, découper des îlots
  - renvoi à charte architecturale sur continuité du bourg, aménagement et articulation des espaces publics, implantation et orientation du bâti
- AU2: ouverture conditionnée à opération d'aménagement d'ensemble
  - Enjeu de restructuration des entrées de village, de maîtrise de la forme urbaine, du tracé, densité, mixité fonctionnelle et sociale, d'opération d'ensemble par ZAC, lotissements et logements communaux
- AU0: ouverture après modification/révision PLUI

## **Pour les zones UX et AUX**

- Développer zone d'activités intercommunale avec programme d'aménagement paysager

## **Pour la zone Ner**

Projet de centrale photovoltaïque avec renvoi à la charte architecturale

## **Pour zones NL et NLe**

Zones de loisirs, de tourisme et d'équipement avec des enjeux d'intégration paysagère forts: écrans végétaux, essences végétales, intégration architecturale

# Les atouts à valoriser

- Renforcer l'identité et les modes de fonctionnement du territoire à travers la réflexion commune sur la cohérence des choix d'aménagement et de développement entre communes (économie, agriculture, habitat, commerces et services, environnement)
- Se doter d'une connaissance partagée notamment en matière de patrimoine bâti
- Se doter d'une expertise technique en matière d'urbanisme (ADS, opérationnel, ...); aide à l'ingénierie
- **Harmoniser la fiscalité de l'urbanisme**
- **Permettre de nouvelles réflexions:** charte de recommandations architecturales, PLH, espaces naturels (TVB), Transport à la Demande, Formation des artisans, ...
- **Ouvrir sur des services communs:** instruction ADS, observatoire et SIG, ingénierie urbaine (conduite d'actions d'aménagement opérationnelles...), mise en œuvre d'outils de stratégie foncière

# Les obstacles à maîtriser

- **Définir un comité de pilotage:** toutes les communes sont parties prenantes au projet
- Toujours **reprendre** la pédagogie, le planning, les objectifs
- **Exiger une coordination permanente entre les élus :** l'information doit passer jusque dans les conseils municipaux
- Les réflexions **restent au niveau intercommunal:** décrochage des conseils municipaux, comment les faire participer et s'impliquer => trouver le bon niveau de réflexion (secteurs de communes) et les problématiques communes : ne pas tomber dans l' « empilement de PLU »
- **D'ordre pratique:** organisation d'expositions, prendre en compte les horaires d'ouverture des mairies, modes de communication similaires (préparation communiqués de presse, affichage cohérent, dématérialisation pour les résidents secondaires...), rythme de réunions soutenu , disponibilité et temps pour terrain (territoire vaste)
- **Transmission des documents et informations :** en continu, par voie informatique (toutes les présentations des Comités de Pilotage, les comptes-rendus, les débats et décisions en assemblée...) ou directement en mairie



Châteaux et Tours - Larroque, Alos, Brugnac à Castelnaud de Montmiral



Tours et Pigeonniers - Vieux, Itzac, Ferme les Davids à Loubers, Noailles



Pigeonnier puits - Loubers

Pigeonnier sur pilotis, Pigeonnier, St Beauzile  
 Le Verdier

Mur de Colbert, Larroque



Eglise et chapelles – Andillac, Saint Martin à Larroque, Amarens



Le viaduc de la voie ferrée, sur la Vère

Patrimoine lié à l'eau, Cahuzac sur Vère, moulin de Graddé à Campagnac



## 8. Etendre la ZA de Roziès à Cahuzac sur Vère

Zone située au sud du bourg sur la route de Gaillac. Cette ZA est en cours d'extension. Elle est zonée en deux secteurs :

- Zone Ux qui correspond à l'emprise actuelle de la ZA et son extension immédiate
- Zone AUx qui correspond à la deuxième phase programmée d'extension.

→ encadrer le maillage des voies, l'implantation du bâti et l'intégration dans le site.

### PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT



Plan d'aménagement - C.E.T. INFRA

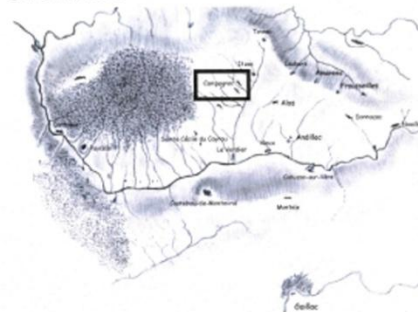
- 1- Créer une voie par l'intérieur de l'îlot dans les bois, pour desservir les nouvelles parcelles. En prévision mise en place d'un emplacement réservé (6)
- 2- Bâtiments d'activités
- 3- Aménager des aires de stockage et de stationnement autour des bâtiments



Extrait plan de zonage du PLUI

# Campagnac

## SITUATION

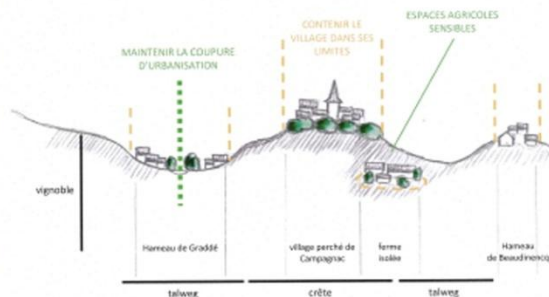


### Un village de la Vallée de la Vèrère

Comme Itzac, Tonnac et Saint-Baudouin, Campagnac est l'un des villages perchés de la vallée de la Vèrère, affluent de la Vère. Ancien bourg castral, il a une valeur patrimoniale et paysagère comparable à celle de Puycels ou Andillac.

Implanté avec ses deux hameaux sur des crêtes couvertes de vignobles au-dessus de la Vèrère, il offre un cadre de vie retiré et préservé en retrait de la Vallée de la Vère.

## LE SITE ET LA FORME URBAINE



### Un bourg à préserver en faveur d'un développement des hameaux

Des espaces sensibles, occupés par le vignoble et menacés par des constructions nouvelles.

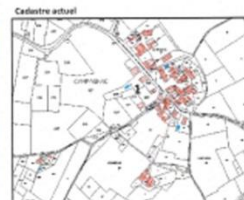
Un village au site et au bâti remarquable à maintenir

Des habitats isolés où permettre des extensions mesurées dans le respect des formes bâties.

Le Hameau Beaudinac sur la seconde ligne de crête à étayer et terminer dans sa logique de site



1. Le village, ancien bourg castral, est groupé autour de l'église et des vestiges du château.



L'évolution de l'urbanisation au XXème siècle très mesurée

1. Des velléités d'extension du bourg vers le vallon qui risquent de porter atteinte aux espaces sensibles identifiés autour du village



### Un bourg à préserver

Proscrire l'urbanisation des espaces sensibles aux abords du village, notamment sur le rebord du vallon.

Maintenir le bourg dans ses limites afin de conserver sa valeur remarquable.

Privilégier les hameaux existants, à développer en continuité du bâti ancien, dans leur logique de site.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

	Evolution démographique (estimation d'ici 2022)	Bassin total logt neuf	Zonage Ap pour logt neuf	Renouvellement urbain (reconquête vacants, chgt de destination)	Estimation nombre de terrains à court ou moyen terme	Estimation nombre de terrains à long terme (AUO)
<b>Campagnac</b>	4	6	1,7	1	13	

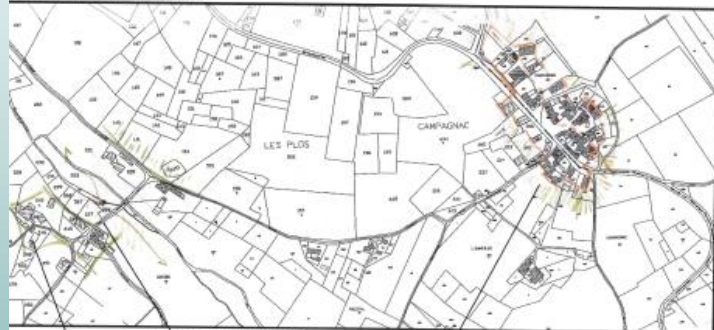
NO TA: les besoins en logements neufs sont calculés en fonction des structures de l'évolution démographique mais également des estimations de "désamortissement des logements" qui n'apparaissent pas dans le tableau ci-dessus.

**Préserver le bourg et le Hameau de Graddé des constructions nouvelles**

Le bourg de Campagnac et le Hameau de Graddé, au bord de la Vallée de la Verrière, jouissent d'un bâti préservé et d'une valeur d'ensemble remarquable. A ce titre, ils doivent être maintenus dans leurs limites et leurs dents creuses de façon à préserver le caractère du bâti existant.

Préserver le bourg de Campagnac tout en permettant le comblement de ses dents creuses et la réhabilitation des vacants et geler l'urbanisation sur le Hameau de Graddé

**PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT**



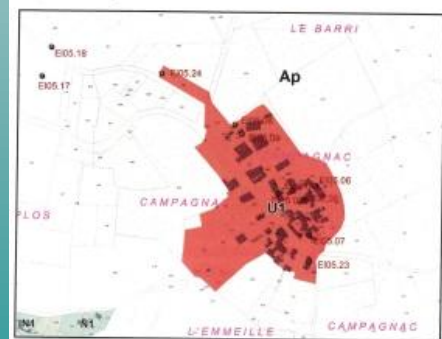
Préserver les zones naturelles

Permettre la réhabilitation du bâti et son extension mesurée

Maintenir le bourg dans ses limites actuelles

**INTEGRATION DES PRINCIPES DANS LE PLU**

Extrait du plan de zonage du PLU



Le bourg est intégré en zone U1 pour permettre sa densification et un zonage qui se tient au plus près du bâti afin de proscrire toute urbanisation en dehors de l'enveloppe historique.

La préservation du site sensible du village avec le zonage Ap qui proscrie toute nouvelle construction y compris les constructions agricoles.

Les habitats dispersés et le Hameau de Graddé intégrés en zone A1 ou N1 pour seulement permettre les extensions mesurées.

**REPONSE AUX OBJECTIFS DU PLH**

- Encouragement à la reconquête des vacants.

**REPONSE AUX OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX**

- Limitation de la consommation des terres arables par un gel de l'urbanisation.
- Maintien des limites avec l'espace agricole.

**2. Créer une extension mesurée du Hameau de Beaudinencq**



Avec un bourg très contraint dans un site remarquable et un Hameau de Graddé dont la valeur d'ensemble empêche tout développement, le Hameau de Beaudinencq est l'une des rares opportunités pour la commune de Campagnac de maintenir sa dynamique démographique. Cependant, du fait des particularités du site, sur une ligne de crête, et de la visibilité directe qui en résulte avec le bourg, une attention toute particulière doit être portée à son aménagement.  
 → Développer le Hameau de Beaudinencq dans le respect de son site et de ses caractères architecturaux et paysagers

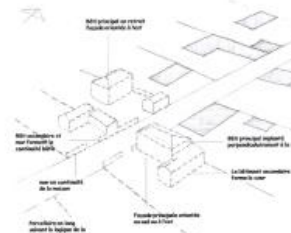
**PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT**

Schéma de principe pour l'aménagement du Hameau de Beaudinencq



1. Planter le bâti long de la voie en respectant les principes d'orientation
2. Aménager les jardins d'un seul tenant à l'arrière des constructions
3. Planter des haies champêtres en transition avec les espaces agricoles
4. Maintenir autant que possible les plantations existantes pour permettre une meilleure intégration du bâti dans le paysage
5. Varier la taille des parcelles pour favoriser la mixité sociale

**Principes d'implantation du bâti et de volumétrie**



Extrait de la Charte Architecturale, Urbaine et Paysagère, annexée au PLU

**REPONSE AUX OBJECTIFS DU PLH**

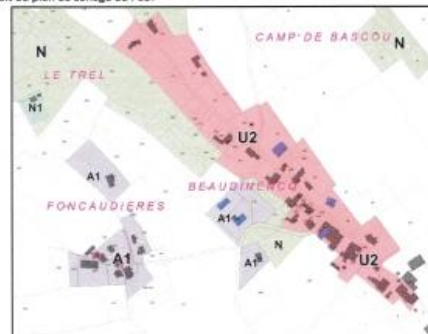
- Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation pour des communes qui ne peuvent s'étendre en continuité de leur bourg historique.
- Mixité dans la taille des parcelles et les formes du bâti qui garantissent une certaine mixité sociale.

**REPONSE AUX OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX**

- Préconisation d'une orientation raisonnée des bâtiments, vers une prise en compte des contraintes climatiques et d'ensoleillement.
- Préconisation de haies champêtres en transition avec l'espace agricole.
- Limitation de la consommation de surface par un travail sur l'implantation du bâti au plus près du chemin laissant libres de grands espaces de jardins en transition avec l'espace agricole.

**INTEGRATION DES PRINCIPES DANS LE PLU**

Extrait du plan de zonage du PLU



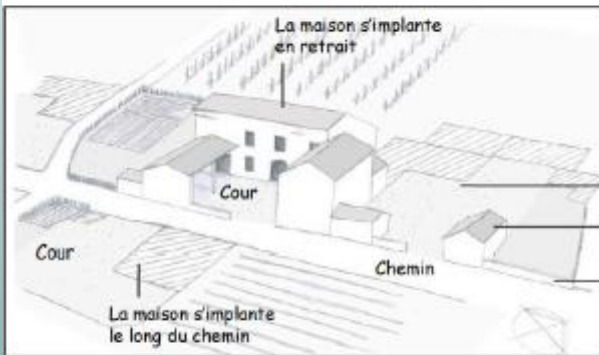
Le hameau de Beaudinencq est intégralement compris en zone U2 avec un zonage ramené aux constructions existantes et en bordure de la voie pour limiter la consommation de terres agricoles et conserver la logique de village-rue.



# Extrait de la Charte et des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)



Le thème dans le bâti ancien



La cour constitue un espace de transition entre la maison et le chemin  
 Le bâti borde la rue  
 Le mur de clôture forme la continuité bâtie

Analyse des qualités et des règles

## 12- Implanter, orienter le bâti et l'articuler à l'espace public

### Préconisations

12.1 → un ou plusieurs volumes s'implante le long du chemin sinon c'est un mur qui forme la continuité bâtie

12.2 → la maison peut être implantée en retrait – au devant un espace de transition sera aménagé : cour, petit jardin...

12.3 → les façades principales sont orientées au sud ou à l'est.



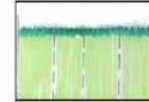
### Légendes



Bande d'implantation du bâti



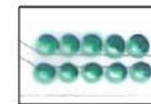
Bande d'implantation des jardins et tracé parcellaire



Haies champêtres à planter à l'arrière des jardins



Voie à créer



Alignement d'arbres à planter



Arbre isolé à planter

# De la planification à l'ingénierie opérationnelle

## 1- Prise de compétence instruction des actes et autorisations d'urbanisme – la signature des actes reste aux Maires.

Le PLUi pose des règles précises et connues de tous concernant les principes d'urbanisation du territoire + autorité intercommunale face aux pétitionnaires

## 2- Ingénierie opérationnelle (mise en œuvre des outils de maîtrise foncière, fiscaux, opérationnels)

- ▶ Le PLUi constitue une solide base réglementaire pour la mise en œuvre d'outils opérationnels complémentaires (DPU, lotissement, ...)
- ▶ Le PLH a fait émerger des projets habitat (réhabilitations, lotissements communaux, ...) + lancement d'une OPAH fin 2012
- ▶ Réforme de la fiscalité de l'urbanisme à harmoniser sur le territoire



Merci de votre attention