

17 février 2025



Réunion Publique

PROJET DE PLUI

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLUI
LE RÈGLEMENT ÉCRIT, LES OAP
& LEUR ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLUI

DÉROULÉ



- 1 Rappels sur le PLUi et la procédure
- 2 Des enjeux du territoire au projet de PLUi
- 3 La construction du projet
- 4 Le contenu réglementaire du PLUi
- 5 La traduction du projet intercommunal en outils réglementaires
- 6 Mise à disposition des documents et enquête publique



RAPPEL SUR LE PLUI & LA PROCÉDURE

15 DOCUMENTS D'URBANISME DIFFÉRENTS

RNU (Règlement National d'Urbanisme)

Carte Communale

POS (Plan d'occupation des sols)

PLU (Plan Local d'Urbanisme)



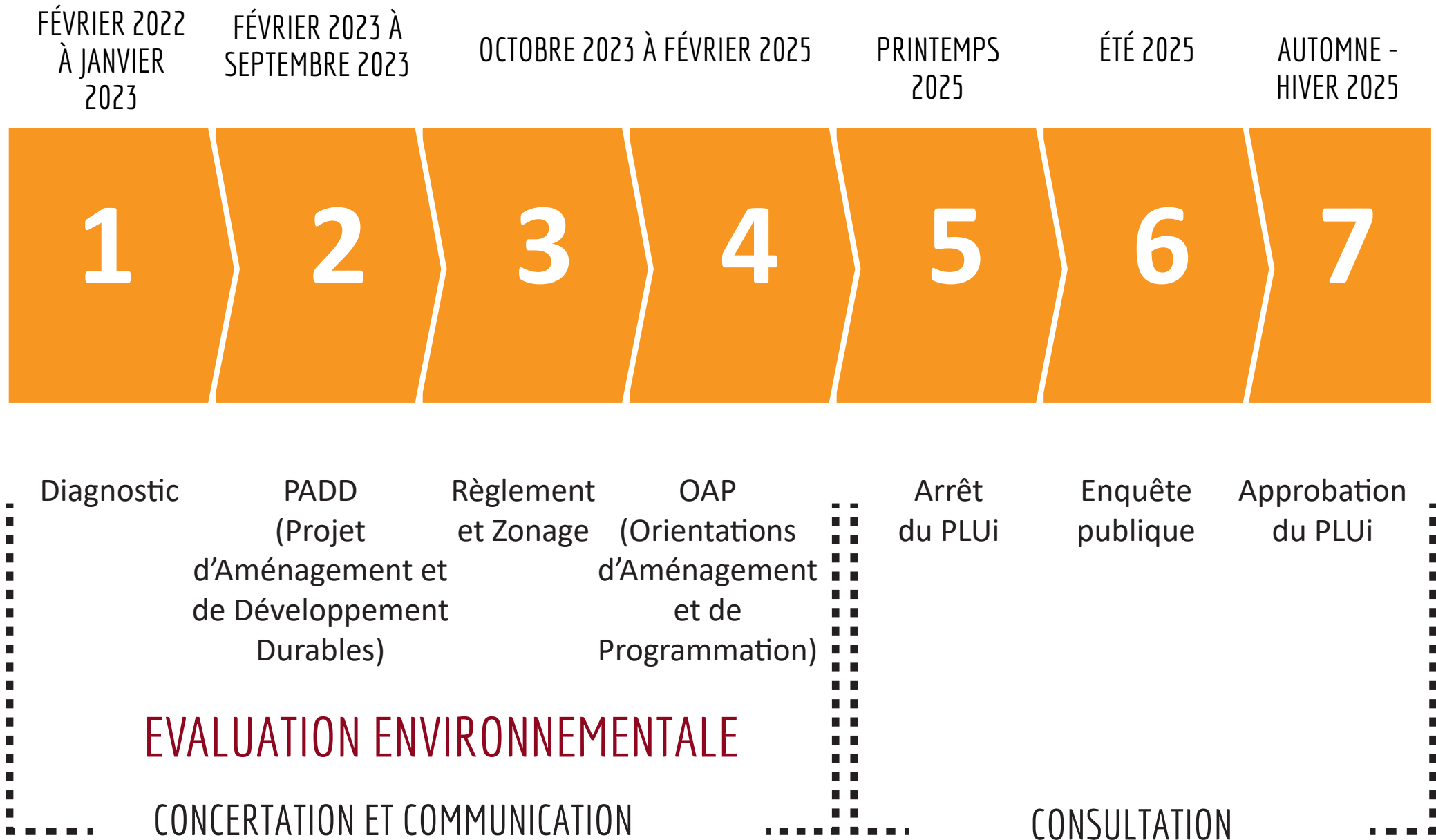
1 PLU INTERCOMMUNAL



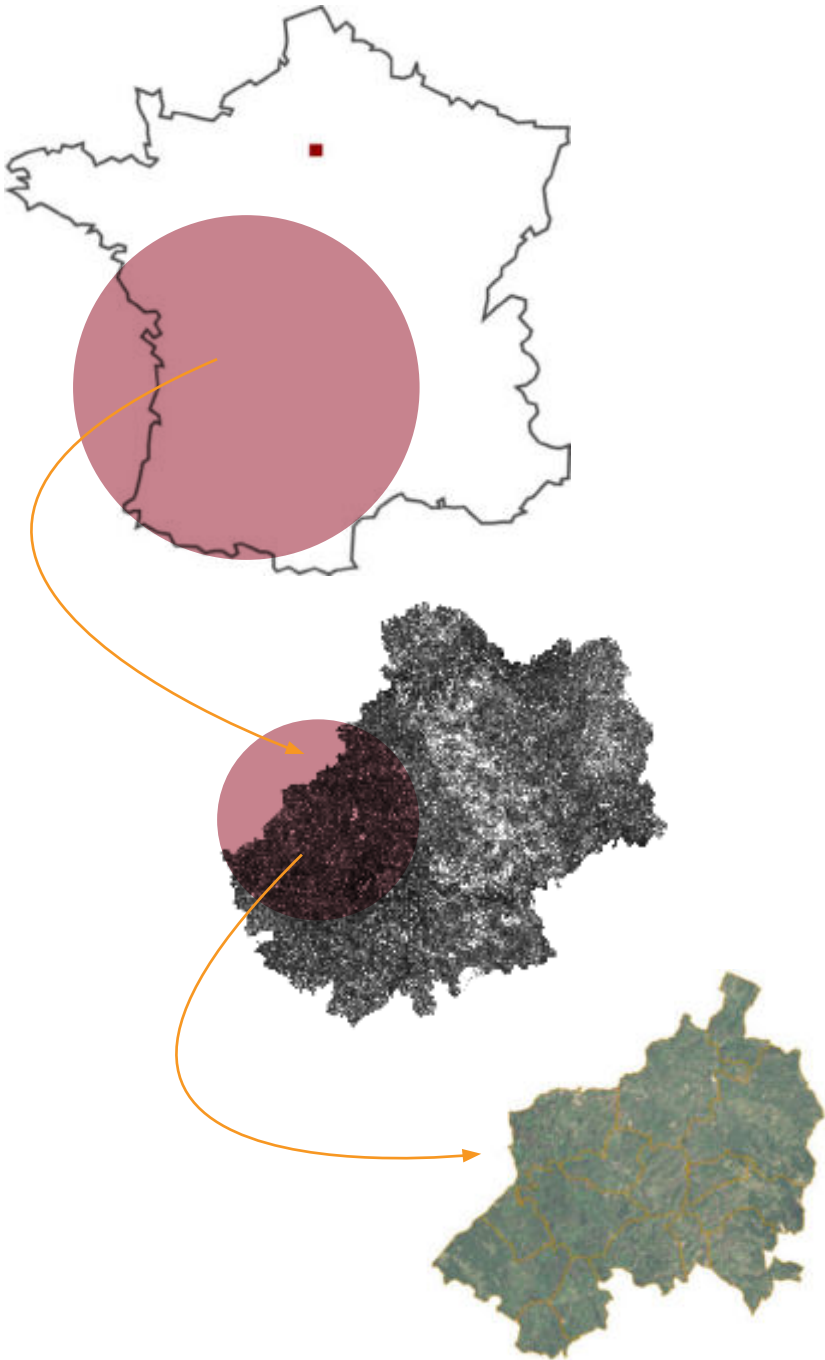
Le PLUi est la réalisation d'un seul document de planification pour les 15 communes

LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PLUI

LES GRANDES ÉTAPES



UN CADRE DANS LEQUEL LE PLUI S'INSCRIT



SOCLE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

- » Loi ALUR / Grenelle (1 et 2) / Loi Climat Résilience
- » SDAGE (Schema Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux) Adour Garonne
- » SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)

Aire URBAINE

- » Charte du PNR des Causses du Quercy
- » SCoT du Pays Bourrian
- » PGRI (Plan de gestion des risques Inondations)
- » SAGE (Schema d'Aménagement et de Gestion des eaux)
- » SPR

Cazals-Salviac

- » Contrat Bourg Centre, Plan Guide, Etude urbaine
- » PLU, Carte communale, RNU

DÉFINIR UN PROJET DE PLUI DANS UN CADRE ÉLABORÉ EN AMONT

L'EXERCICE DU PLUI



CONSTRUIRE UN PROJET DANS LES DYNAMIQUES OBSERVÉES ET SELON LA CAPACITÉ DU TERRITOIRE À ABSORBER CE DÉVELOPPEMENT

- » Une croissance observée et visée qui définit **un nombre d'habitants** à accueillir à horizon 2035 ...
- » ... définit **un besoin de logements, d'équipements, d'activités économiques...**
- » ...définit **un besoin de foncier** (artificialisé ou non) à mobiliser



DES ENJEUX DE TERRITOIRE
AU PROJET

UN DIAGNOSTIC QUI ABOUTIT AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

DES ENJEUX PRIORISÉS PAR LES ÉLUS ET LA POPULATION

4 PRINCIPAUX AXES SPÉCIFIQUES DE DIAGNOSTIC

- » La Bouriane comme héritage
- » Du jardin à l'étang
- » Entre Aquitaine et Occitanie
- » L'intensité du lien social



UN PROJET D'AMÉNAGEMENT CONSTRUIT EN PLUSIEURS ÉTAPES

3 SCENARIOS PARTAGÉS POUR CONSTRUIRE LE PROJET RETENU

SCÉNARIO 1

Planifier les "essentiels" vers des modes de vie sobres

MOTS-CLÉS :

LOGEMENT, DÉPLACEMENT ET MOBILITÉ, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME, ENVIRONNEMENT, AGRICULTURE ET EXPLOITATION FORESTIÈRE

SCÉNARIO 2

Mettre en commun pour réduire les besoins de la société

MOTS-CLÉS :

ARMATURE TERRITORIALE, LOGEMENTS, SERVICES ET COMMERCES, DÉMOGRAPHIE, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME, ÉNERGIE ET RESSOURCE

SCÉNARIO 3

Cibler des priorités pour adapter les projets aux ressources

MOTS-CLÉS :

LOGEMENT, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME, DÉPLACEMENT ET MOBILITÉ, PAYSAGES ET PATRIMOINE, ÉNERGIE ET RESSOURCE, AGRICULTURE ET EXPLOITATION FORESTIÈRE



ÉLABORATION DU PLUI DE LA CC CAZALS-SALVIAC

MON SCENARIO POUR CAZALS-SALVIAC 2035

QUEL CADRE DE VIE POUR DEMAIN ?

Il s'agit d'un outil de travail participatif. Il vise à construire votre scénario collectif que vous pourrez actualiser pour Cazals-Salviac en 2035.

TITRE DU SCENARIO : _____

MOTS-CLÉS : _____

ARMATURE TERRITORIALE Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous	ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous
DÉMOGRAPHIE Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous	AGRICULTURE ET EXPLOITATION FORESTIÈRE Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous
LOGEMENTS Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous	ENVIRONNEMENT Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous
COMMERCE ET SERVICES Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous	PATRIMOINE ET PAYSAGE Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous
DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous	ÉNERGIE ET RESSOURCES Prenez ici la carte scénario correspondant à la thématique Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT CONSTRUIT EN PLUSIEURS ÉTAPES

AXE 1 - UN SOCLE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL À PROTÉGER

AXE 2 - UNE IDENTITÉ RURALE À PRÉSERVER

AXE 3 - DES QUALITÉS TERRITORIALES À AFFIRMER

+ 300 à 500
habitants



+ 350 à 450
logements



Saint-Caprais



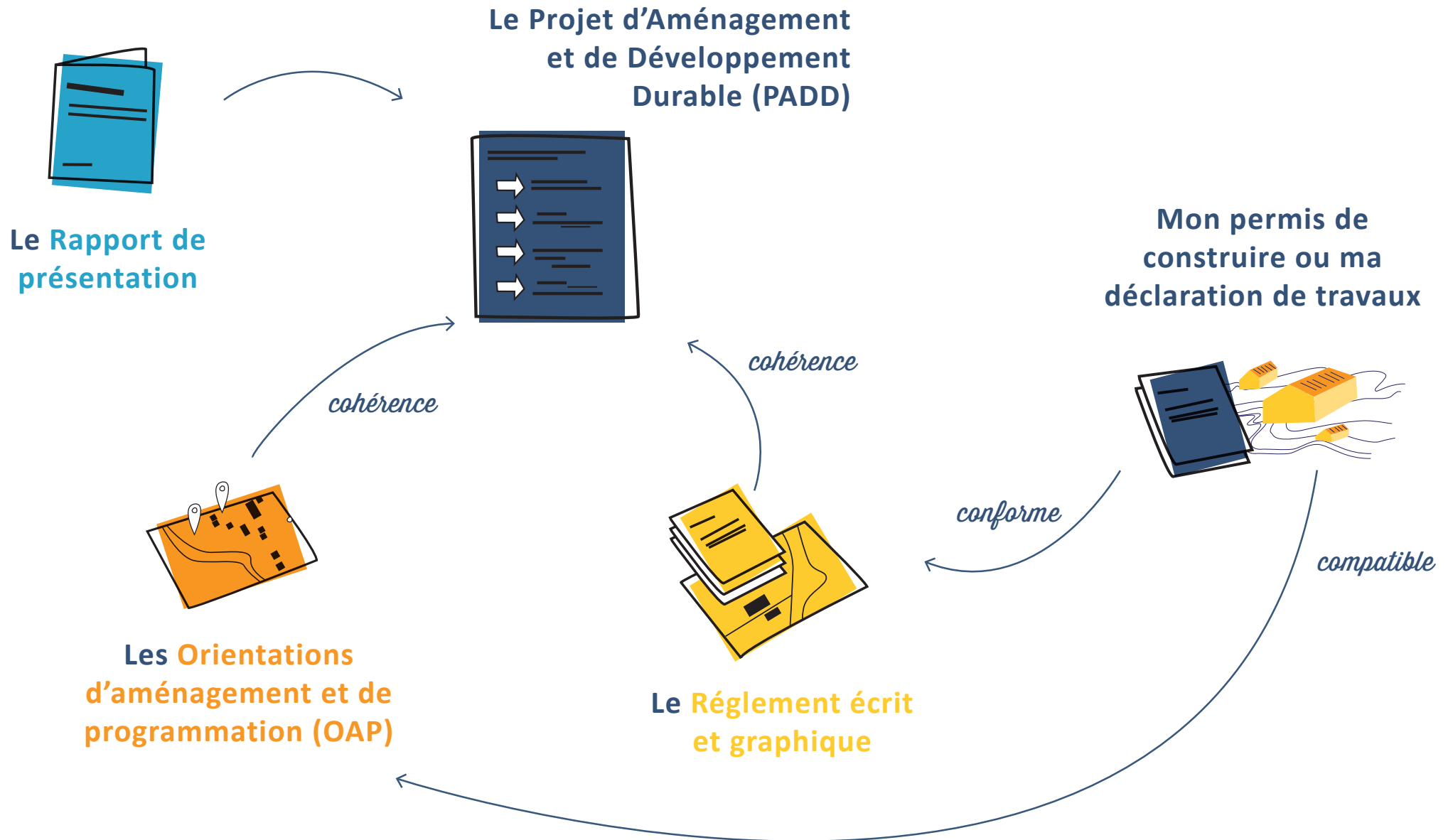
Cazals



CONTENU RÉGLEMENTAIRE
DU PROJET

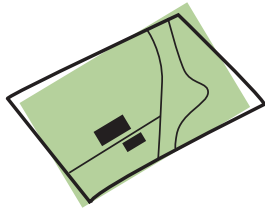
LES PIÈCES DE VOTRE PROJET DE PLUI

UNE ARTICULATION AUTOUR DU PADD

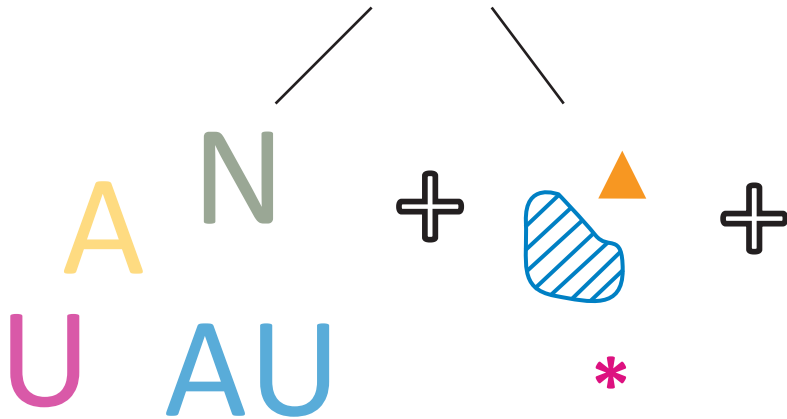


LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

LES PIÈCES QUI TRADUISENT VOTRE PADD



Le Règlement graphique



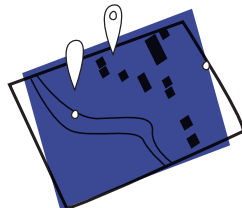
Le Règlement écrit

Quel type de construction je peux implanter ?



Comment insérer la construction dans son environnement ? Quel volume ?

Comment raccorder la construction ?



Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Thématiques

- Accompagnement à la densification
- La préservation et amélioration de la trame verte et bleue
- Coeur d'Agglomération et entrée de ville
- Intégration et développement des Energies Renouvelables

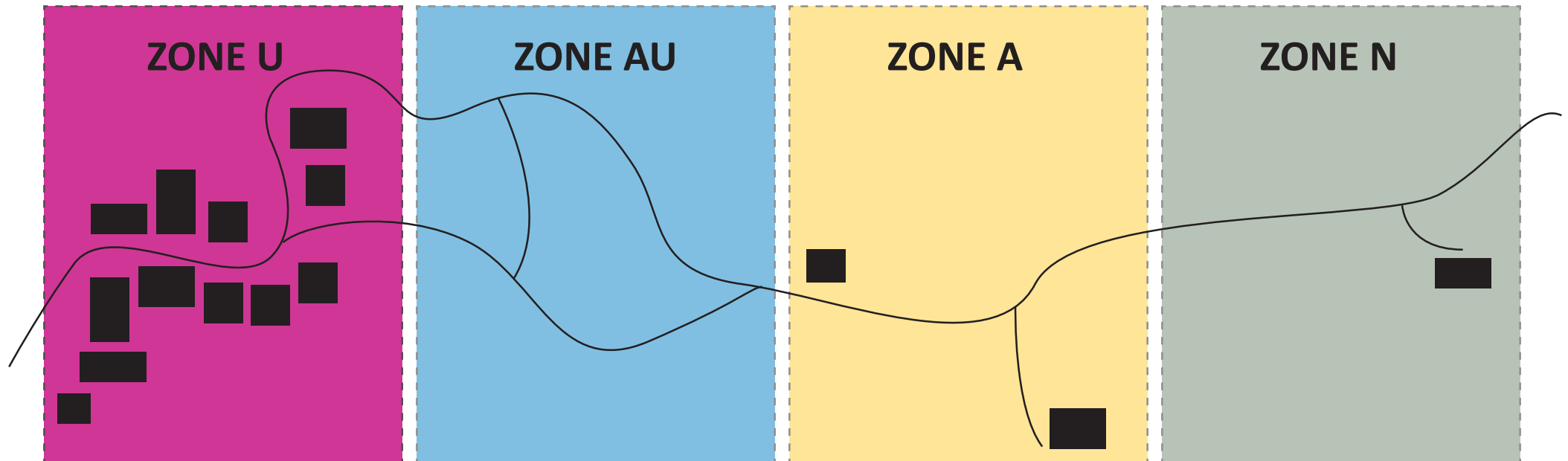
Sectorielles

une OAP par site A
Urbaniser

POURQUOI DE NOUVEAUX OUTILS ET DE NOUVELLES FORMES DE RÈGLES ?

- » Un vrai enjeu d'**accessibilité** du document par tous...
- » En faire un outil de **projet/possible** et non pas un outil de gestion de l'interdit
- » Il y a toujours **un objectif** à la règle mise en place
- » Intégrer des **spécificités locales** sans complexifier à outrance le règlement

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



- Réseaux et structures suffisants

- Ouvertes (constructibles immédiatement) ou fermées (modification du PLUi nécessaire)

- Constructibles pour les besoins économiques des activités agricoles et forestières

- Protection des paysages et des milieux naturels, présence de risque
- constructibles de manière exceptionnelle et limitée

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Milieux forestiers

Arbre isolé

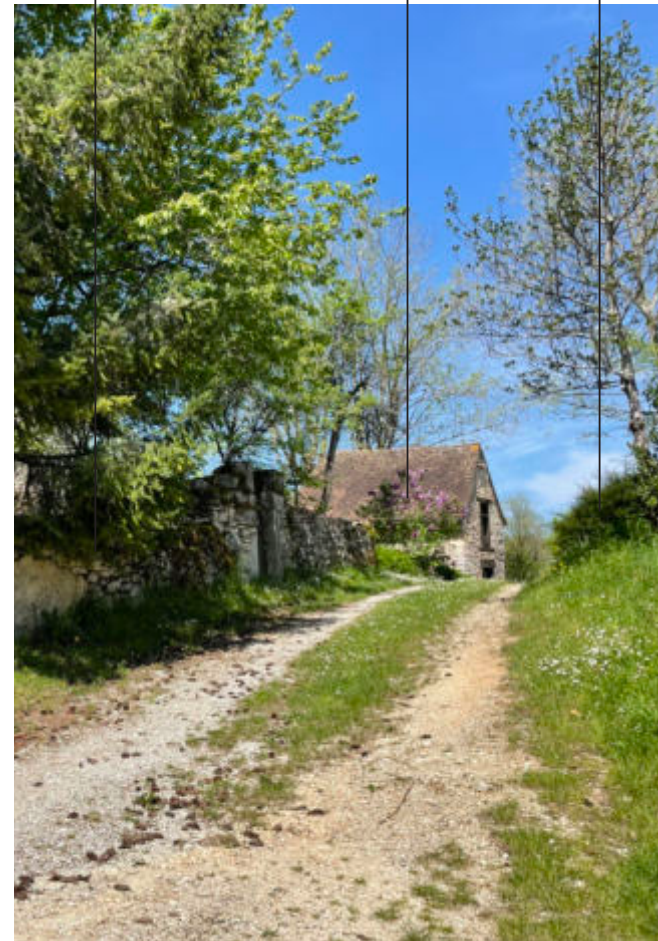
Milieux prairiaux



Muret

Bâti de qualité

Haies et talus



LA ZONE URBAINE

Les zones urbaines, dites zones U sont définies comme des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dent creuse) bénéficiant de toutes les viabilités.

Les zones urbaines sont déjà construites ou des espaces immédiatement constructibles

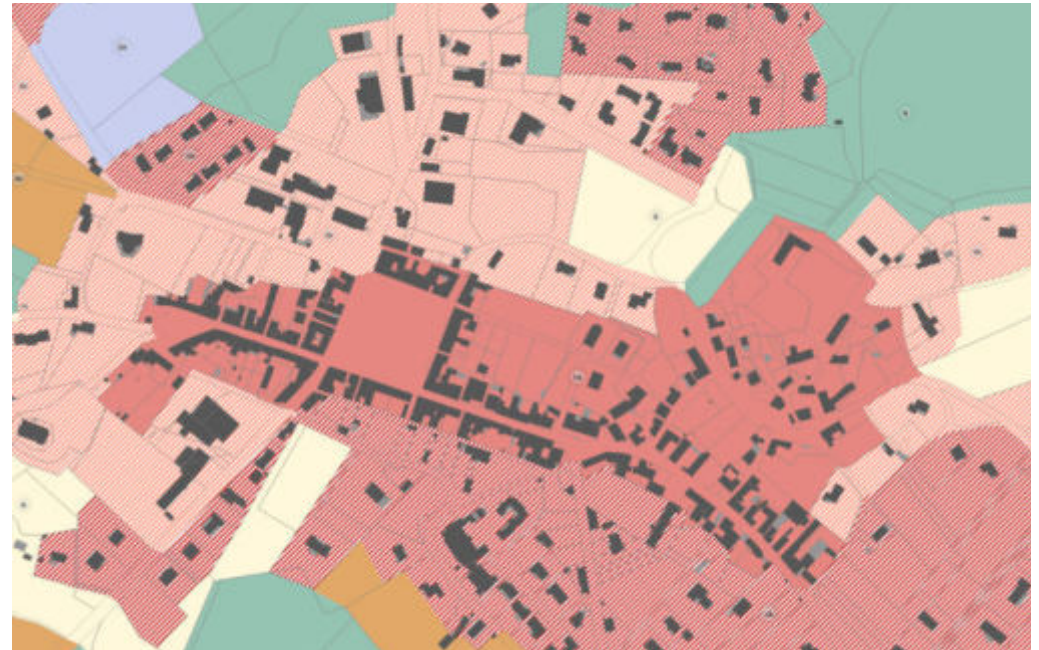


Potentiel logements produits en zone déjà bâtie à horizon 2035 : près de 191 logements

LA ZONE URBAINE MIXTE ET RÉSIDENTIELLE

UA

Le secteur UA correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.



UA

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- préserver le caractère patrimonial des centres historiques liés aux formes urbaines anciennes,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements



Gindou



Léobard

LA ZONE URBAINE MIXTE ET RÉSIDENTIELLE

LA ZONE UB

UB

Elle correspond aux tissus urbains périphériques des centres anciens, à certains villages et hameaux peu denses Elle cherche à :

- faire évoluer les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir,
- renforcer la vocation résidentielle de la zone



Lavercantière

LA ZONE UC

UC

Le secteur UC correspond aux tissus urbains diffus des centres, bourgs, villages et des hameaux isolés. Il cherche à :

- conserver l'aspect rural du territoire,
- accompagner l'évolution des espaces peu denses ou encore permettre une cohabitation avec l'espace agricole, naturel et leurs pratiques.



Frayssinet-le-Gélat

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

LA ZONE URBAINE SPECIFIQUE

LA ZONE UL

UL

Le secteur UL correspond aux sites accueillant des **activités liées au tourisme**. Il permet le développement des sites touristiques et culturels du territoire



Dégagnac

LA ZONE UE

UE

Le secteur UE correspond aux sites **d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif**. Il vise à conforter les pôles de services et d'équipements existants



Rampoux

LA ZONE UX

UX

Le secteur UX correspond aux secteurs dédiés à l'accueil **d'activité économiques**. Il permet d'orienter le développement économique productif, l'évolution des sites existant, mais également une harmonie d'aménagement afin de préserver le cadre existant.



Montcléra

LA ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles, dites zones **A** sont définies comme des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »

Dans les zones agricoles, seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.
- l'existant et leur possible évolution



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

LA ZONE AGRICOLE

A



+ 1039 Changements de destination potentiels sur le temps du PLUi

- Préserver les exploitations existantes
- Accueillir et encadrer les nouveaux sièges d'exploitation
- Permettre une évolution limitée du bâti résidentiel existant
- Encadrer le développement des énergies renouvelables

LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

AP

Recouvre les espaces agricoles les plus sensibles d'un point de vue paysager, écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue



LA ZONE NATURELLE

Les **zones naturelles**, dites zones **N** sont définies comme des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels »

Dans les zones naturelles, peuvent être autorisées :

- des évolutions de l'existant à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- des constructions à titre exceptionnel et à condition de pouvoir justifier d'un caractère mesuré



LA ZONE NATURELLE

LA ZONE NATURELLE

N

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales du territoire;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une protection des valeurs écologiques spécifiques de certains sites



LA ZONE A URBANISER

Les **zones à urbaniser**, dites zones AU sont définies comme des secteurs de projet destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les réseaux à proximité sont en capacité de desservir la zone, alors le secteur est ouvert à l'urbanisation à condition de respecter l'orientation d'aménagement qui la concerne, sinon une modification du PLUi sera nécessaire.

1AU

Secteurs de projet dédiés à l'habitat en extension



1AUx

Secteurs de projet dédiés à l'économie en extension



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

UNE ARCHITECTURE A PLUSIEURS NIVEAUX



Comment lire le règlement ?

EXPLICATIONS DIDACTIQUES PAR ÉTAPES POUR SAVOIR COMMENT LIRE LE DOCUMENT



Les dispositions générales

CE QUI VA CONCERNER L'ENSEMBLE DES ZONES



Les règles associées à chaque zone

CE QUI VA ETRE REGLEMENTE ZONE PAR ZONE

ZONE U

ZONE AU

ZONE A

ZONE N

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

CHAQUE ZONE (extrait)



> Usages des sols et destination des constructions

5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTION ET 21 SOUS-DESTINATIONS POUR LESQUELLES IL FAUT FAIRE UN CHOIX :



Habitation

Logement, Hébergement



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et des expositions



Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole (stockage du matériel, logement des animaux, des récoltes), exploitation forestière (stockage du bois, des véhicules et des machines)

Équipements d'intérêt collectif et services publics



Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

Commerce et activités de service



Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Cinéma

> Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'implantation et volumétrie

- Par rapport aux voies et emprises publiques
- Les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Hauteur

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Espaces libres
- Coefficient de pleine terre

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

EXEMPLE D'APPLICATION



Logement
Hébergement

Tissu ancien	tissus urbains périphériques	Tissus urbains diffus
UA	UB	UC
V	V	V
V	V	V



Exploitation agricole
Exploitation forestière

Tissu ancien	tissus urbains périphériques	Tissus urbains diffus
UA	UB	UC
V*	V*	V*
X	X	X



Autorisé



Autorisé sous condition(s)



Interdit

* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi

LE RÉGLEMENT ÉCRIT

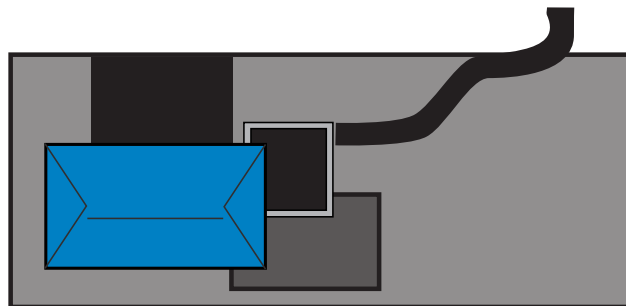
Un nouvel outil pour protéger les sols

Utilisation du traitement de l'espace libre
et du coefficient de pleine terre

Il s'agit de permettre un retour de l'eau
directement à la terre et de limiter
l'imperméabilisation des sols

> le Coefficient de Pleine Terre CPT :

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

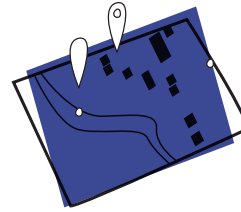




LES OAP

NOUVEL OUTIL !

LES OAP THÉMATIQUES



THÉMATIQUES

Accompagnement à la densification

La préservation et amélioration de la trame verte et bleue

Intégration et développement des Energies Renouvelables

SECTORIELLES

Des projets pour l'accueil de nouveaux habitants

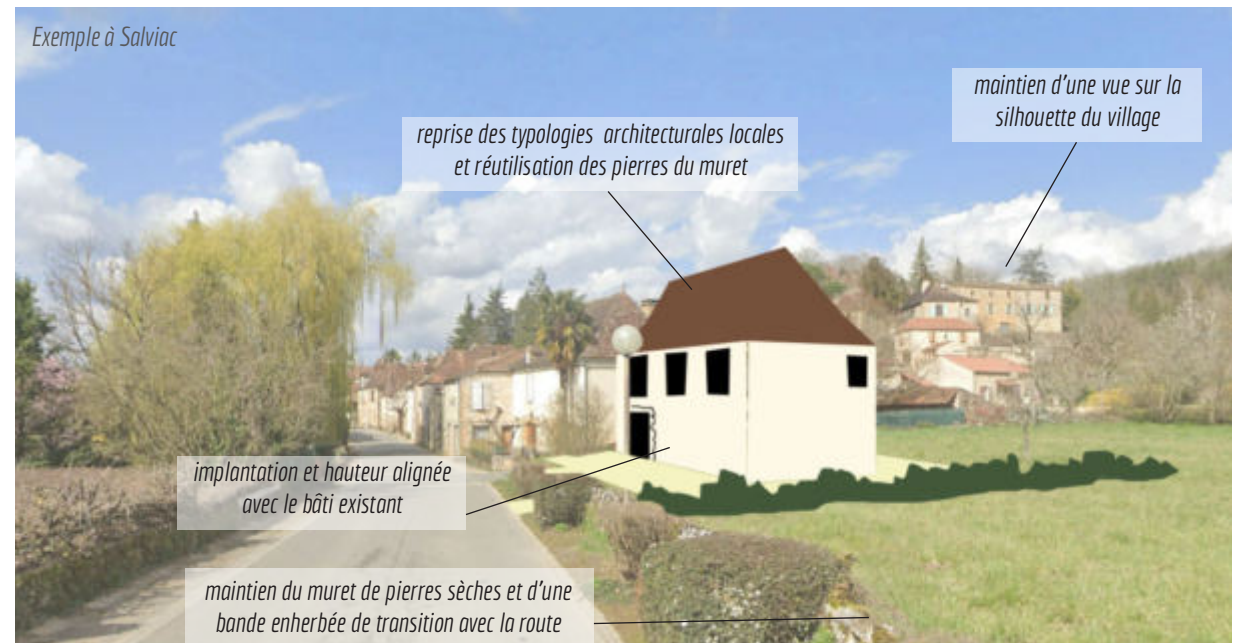
Des OAP de développement économique et/ou d'équipement

LES OAP THÉMATIQUES

OAP Densification

Donne **des conseils** pour une densification douce
Anticipe de l'évolution **possible** d'une parcelle
Accompagne l'évolution de l'enveloppe urbaine existante

Construction en entrée de ville, au contact du tissu ancien dense



LES OAP SECTORIELLES

Une densité minimale est attendue par typologie de commune

	Fourchette de densité minimale attendue
CENTRALITES	10 à 12
AUTRES VILLAGES ET COMMUNES RURALES	5 à 10

Un programme est défini

Des orientations sont inscrites à respecter "dans l'esprit"



LES OAP SECTORIELLES

Information de contexte :
servitude,
classement,
protection, enjeu
environnemental

Traduction réglementaire au zonage

Programmation
destination
densité
programme

1. Cazals // site : CAZ_2

Site et situation

- Le site se trouve en entrée de village, dans la continuité d'un lotissement, bordé par la route départementale D113 et à la limite d'un bois.
- Un accès au chemin du Coursac, qui traverse ce bois est possible depuis le terrain.
- Le terrain présente une pente de 7% en moyenne, du nord au sud.

Enjeux

- Valorisation de l'entrée de bourg.
- Gestion de la topographie.
- Co-visibilité avec le grand paysage.
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole et/ou naturel.

Données clés

- Surface du secteur concerné par l'OAP : 1,95 ha
- Déserte par les réseaux eau potable et électricité : 7
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 12 logs/ha
- Nombre de logements minimal attendus : 15 logements (estimation)
- Vocation du site et programmation : Habitat
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Oui

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

1/ Principes d'accès, de desserte

Une nouvelle voie s'implantera dans la continuité de la voie qui dessert aujourd'hui le hameau Font. Bonne et terminée la boucle pour rejoindre la RD113. Cette voie sera plantée et accompagnée d'un cheminement dédié pour les piétons-cycles. Une voie de desserte permettra d'accéder aux logements intermédiaires associé à un parking mutualisé. Cette voie sera doublée d'un cheminement piéton rejoignant le chemin dans le bois.

2/ Type de logements et insertion architecturale

Les constructions seront de deux types : maisons individuelles groupées en partie nord du terrain et maisons individuelles sur la partie sud. Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente, perpendiculairement à celle-ci, et de façon à limiter le terrassement. Un système de talus plantés ou de murets pourra permettre de s'intégrer au mieux dans la pente et contribuer à séparer les parcelles.

3/ Principes paysagers et environnementaux

Une frôlée paysagère sera créée en limite est du site afin d'établir une transition vers les parcelles agricoles. Cette large bande plantée pourra accueillir une rose et un bassin de rétention en point bas du terrain.

4/ Elements complémentaires

Les matériaux de constructions doivent respecter les caractéristiques locales pour s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et bâti. Le parking mutualisé sera planté et dans la mesure du possible revêtu d'un matériau perméable.



Orientation d'aménagement

Principes d'aménagement

PLUI de la Communauté de Communes Cazals Salviac

PLUI de la Communauté de Communes Cazals Salviac

4

5

Les OAP sectorielles // exemple

1/ Principes d'accès, de desserte

Une nouvelle voie s'implantera dans la continuité de la voie qui dessert aujourd'hui le hameau Font Bonne et terminera la boucle pour rejoindre la RD13. Cette voie sera plantée et accompagnée d'un cheminement dédié pour les piétons-cycles. Une voie de desserte permettra d'accéder aux logements intermédiaires associé à un parking mutualisé. Cette voie sera doublée d'un cheminement piéton rejoignant le chemin dans le bois.

2/ Type de logements et insertion architecturale

Les constructions seront de deux types: maisons individuelles groupées en partie nord du terrain et maisons individuelles sur la partie sud. Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente, perpendiculairement à celle-ci, et de façon à limiter le terrassement. Un système de talus plantés ou de murets pourra permettre de s'intégrer au mieux dans la pente et contribuer à séparer les parcelles.

3/ Principes paysagers et environnementaux

Une lisière paysagère sera créée en limite est du site afin d'établir une transition vers les parcelles agricoles. Cette large bande plantée pourra accueillir une noue et un bassin de rétention en point bas du terrain.

4/ Elements complémentaires

Les matériaux de constructions devront respecter les caractéristiques locales pour s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et bâti. Le parking mutualisé sera planté et dans la mesure du possible revêtu d'un matériau perméable.



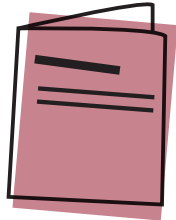
MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS
ET ENQUÊTE PUBLIQUE

MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS ET ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMENT SE DÉROULE LA PROCÉDURE ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION ?

Arrêt PLUi

Mars 2025
Le bilan de la concertation est tiré



3 mois

Les personnes publiques associées et les 15 communes émettent un avis sur le document

Consultation

ENQUÊTE PUBLIQUE



1 mois minimum

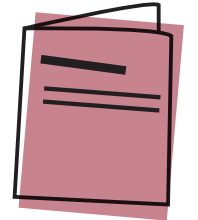
Une commission d'enquête vous reçoit
Une plateforme dématérialisée reçoit vos avis si besoin
VOUS POUVEZ CONSULTER :
l'ensemble du PLUi et les avis émis
La commission d'enquête remet son rapport d'enquête (sous un mois) et son avis

Évolution



Intégration des demandes possibles et validées faites lors de l'enquête publique

Approbation



Le document est opposable, toutes les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base du PLUi



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Cazals-Salviac