

DEPARTEMENT DU TARN

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GAILLAC GRAULHET**



P.L.U.i

**Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal de Vère-Grésigne**

1 _ Note de présentation

Modification n°3 du
P.L.U.i :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

I. Le contexte de la procédure	4
1. Le document d'urbanisme en vigueur	4
2. La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.....	5
3. Le cadre de la modification du PLUI.....	8
II. Le contexte communal	9
1. Situation géographique	9
2. Le PLUi en vigueur	11
III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLUi	
12	
IV. Evolutions du PLUi dans le cadre de la modification	14
1. Le règlement graphique	14
2. Le règlement écrit	15
V. La compatibilité du projet avec les plans et programmes.....	19
1. La compatibilité avec le PADD du PLUi en vigueur.....	19
2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs	20
VI. Incidences de la modification sur l'environnement.....	21
1. Principales incidences de la modification du PLUi	22

I. Le contexte de la procédure

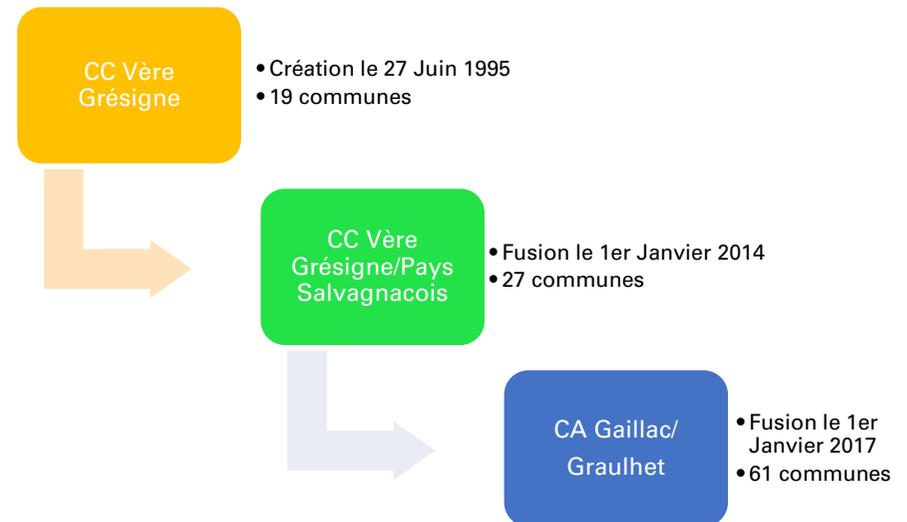
1. Le document d'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme intercommunal Vère Grésigne a été approuvé le 17 décembre 2012. Depuis son approbation en 2012, le PLUi a fait l'objet de deux modifications approuvées en date du 16 avril 2014 et du 18 janvier 2021, d'une modification simplifiée approuvée le 13 décembre 2021, ainsi que d'une mise à jour approuvée 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.

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.



2. La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

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 59 communes et compte 74 286 habitants en 2019.

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, 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 nuisance 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, Cérou-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,
 - Cérou-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 scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.
- 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.
- Investissement, entretien et gestion de l'équipement de loisirs de Saint-bar à Cahuzac-sur-Vère,
- Aménagement numérique du territoire communautaire,

SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.



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

3. Le cadre de la modification du PLUi

Par délibération en date du 30/06/2021, le conseil municipal de Cahuzac-sur-Vère demande l'engagement d'une modification du PLUi Vère-Grésigne.

« L'objet de cette modification porte sur la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié au développement d'une activité touristique existante.

La zone concernée par cette modification se trouve Lieu-dit Puech Gaubil, Commune de Cahuzac-sur-Vère, parcelles Section E n° 407,408, 409 et 413.

Il est rappelé que les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

A ce titre, la justification du projet de création de STECAL est la suivante : Les parcelles concernés sont des terres non utiles pour l'agriculture du fait de leur faible potentiel agronomique. De plus, la demande touristique est forte pour ce type d'hébergement. L'attractivité du projet pour le territoire au-delà de la commune, participe au développement des services et des différents commerces et contribue à la valorisation des paysages. »¹

Suite à cette sollicitation, la 3^{ème} modification du PLUi est engagée par le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui dispose de la compétence urbanisme, en date du 22 octobre 2021 pour :

- La création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié au développement d'une activité touristique existante sur la commune de Cahuzac-sur-Vère,
- L'adaptation du règlement écrit.

¹ Source : délibération conseil municipal Cahuzac-sur Vère, 30/06/2021.

II. Le contexte communal

1. Situation géographique

Cahuzac-sur-Vère se situe dans le département du Tarn à 69 km de la capitale régionale à laquelle elle est reliée par l'A61. La commune se situe également à 25 km de la Préfecture Albigeoise et à proximité immédiate de Gaillac à laquelle elle est reliée par la RD 922. Cahuzac-sur-Vère bénéficie donc d'une position stratégique à proximité des pôles régionaux mais également à proximité de pôles secondaires.

Il faut également souligner que la commune de Cahuzac-sur-Vère s'est développée proche de la Vallée du Tarn, considérée comme une commune de pôle secondaire au sein de l'agglomération de Gaillac- Graulhet.



Figure 2 : Positionnement régional de Cahuzac-sur-Vère, réalisation : Paysages

Cahuzac-sur-Vère est catégorisée, selon l'INSEE, comme une commune intégrée à la couronne du pôle Gaillacois², catégorisation qui témoigne du lien fort que la commune entretient avec le pôle local.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, elle est en lien direct avec la couronne du pôle Albigeois, induisant également des liens probables avec ce pôle régional.

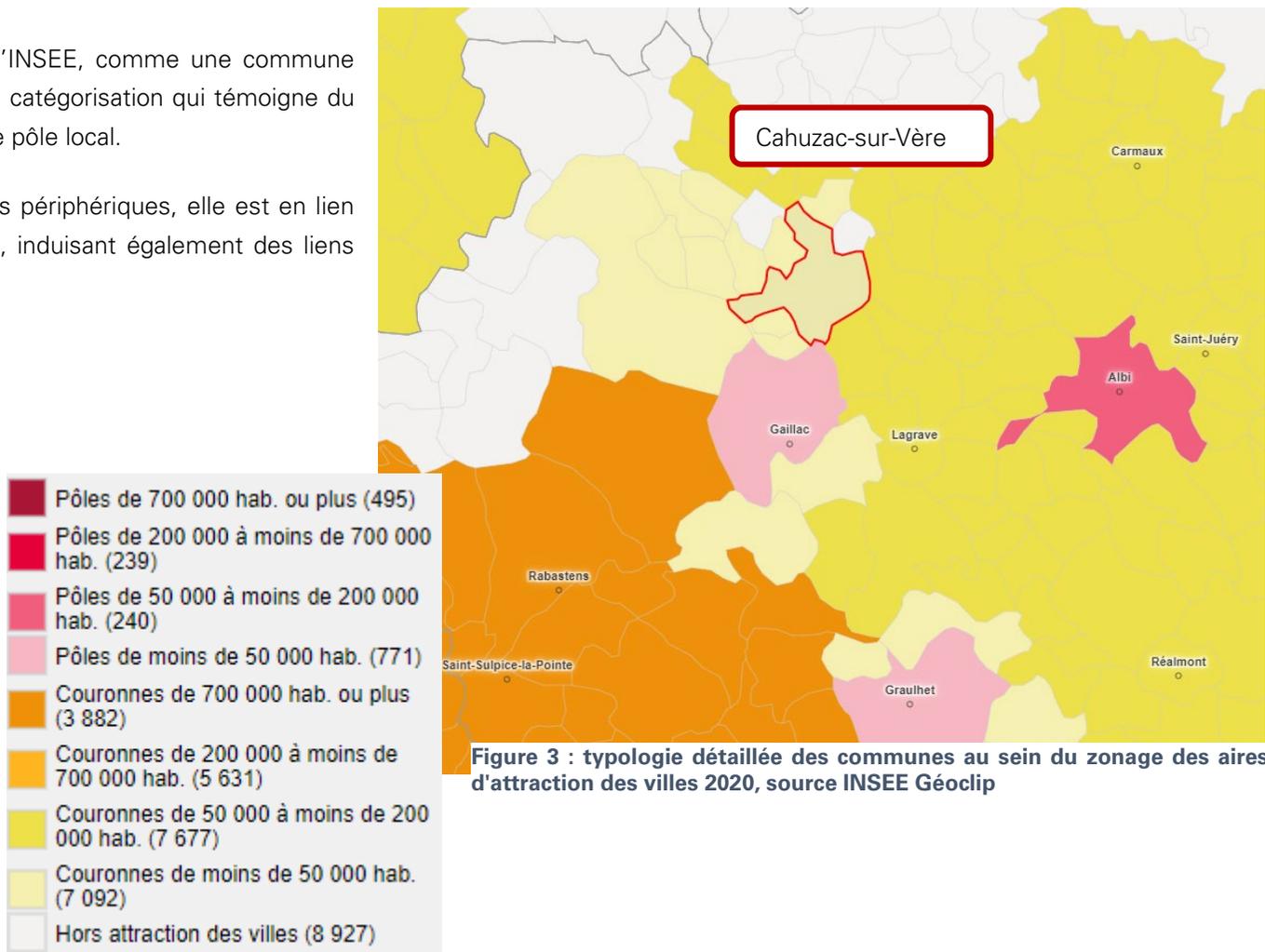


Figure 3 : typologie détaillée des communes au sein du zonage des aires d'attraction des villes 2020, source INSEE Géoclip

² Une aire d'attraction est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15% des actifs

travaillent dans le pôle. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre.

2. 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.

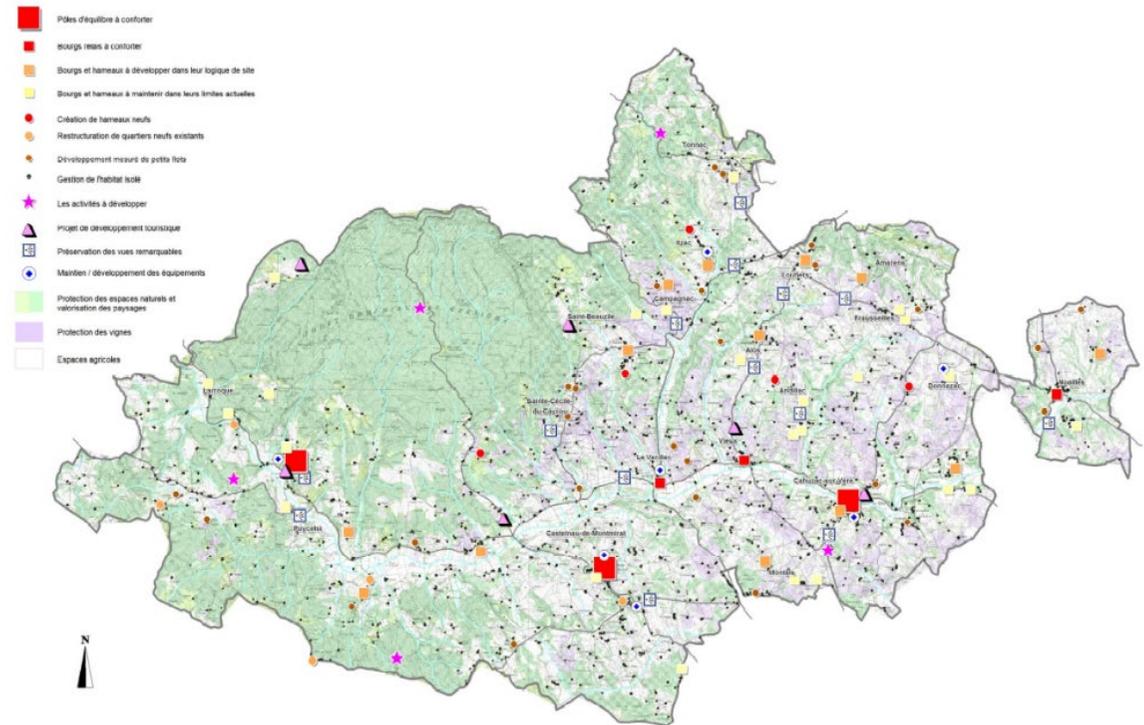


Figure 4 : Carte de synthèse du PADD du PLUi Vère-Grésigne, source : ARTELIA

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

Dans le cadre de la modification du PLUi, la collectivité poursuit un objectif : la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié au développement d'une activité touristique existante.

En effet, l'activité touristique est majeure pour le territoire de la vallée de la Vère. En aval de Cahuzac-sur-Vère, le site « Gorges de l'Aveyron et de la Vallée de la Vère » est inscrit depuis 1985.

Les atouts du territoire sont liés à ses paysages, sa viticulture, son patrimoine et son histoire.

De nombreux circuits sont aménagés pour découvrir ce site remarquable dans une stratégie touristique d'ensemble orientée vers le tourisme vert et de pleine nature.



Figure 6 : Cahuzac sur Vère, source Toscane occitane



Figure 6 : Cahuzac sur Vère, source tourisme-Tarn

Dans ce contexte la collectivité souhaite accompagner le développement des activités évoluant dans ce secteur touristique et étant en capacité de développer et de diversifier l'offre d'hébergement local.

L'activité d'hébergement touristique insolite est implantée depuis 2019 au lieu-dit « Puech Gaubil », dans la vallée de la Vère.

Les porteurs de projet souhaitent développer l'offre existante et répondre à une demande croissante d'hébergement touristique insolite connecté avec la nature.

Dans ce cadre, le projet vise à installer des structures d'hébergements légères et démontables pour limiter leur impact environnemental (bulles, tiny house, chalets, ...). L'ensemble des aménagements et constructions sont étudiés et réalisés dans le total respect de l'environnement en mettant l'accent sur la conservation des arbres et végétation existants.

L'activité d'hébergement touristique est existante mais ne peut se développer en raison d'un classement en zone N dans le PLUi en vigueur.

Aussi la collectivité souhaite-t-elle faire évoluer le PLUi et l'adapter afin d'accompagner le développement de cette activité d'hébergement touristique.



Figure 7 : localisation du site d'études sur la commune de Cahuzac sur Vère, réalisation Paysages

IV. Evolutions du PLUi dans le cadre de la modification

1. Le règlement graphique

Le secteur concerné par le projet de développement de l'activité touristique est situé en zone N.

Le zonage est donc modifié pour créer un secteur dédié permettant l'implantation de structures légères d'hébergement touristique : **secteur NT**.

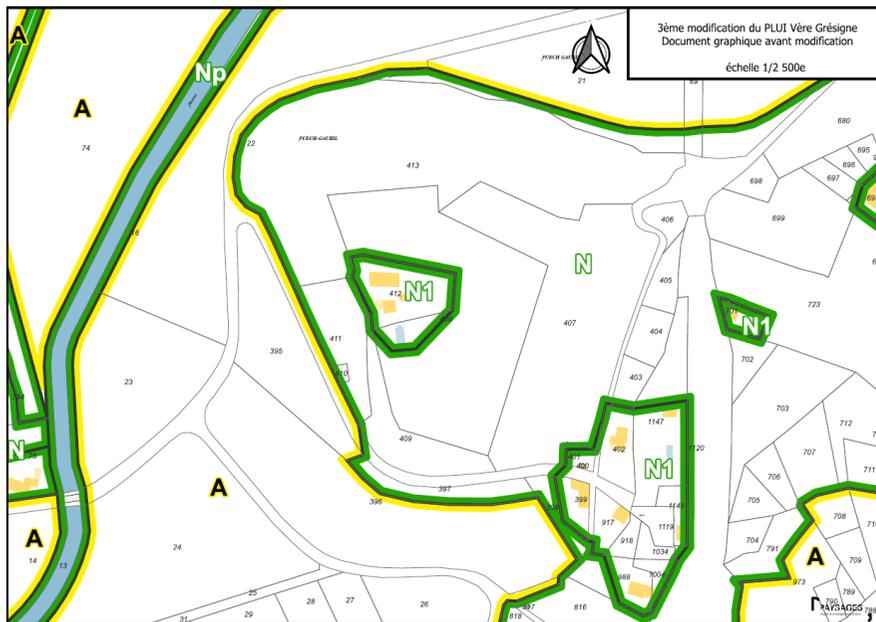


Figure 9 : Extrait du document graphique du PLUi avant modification, réalisation : Paysages

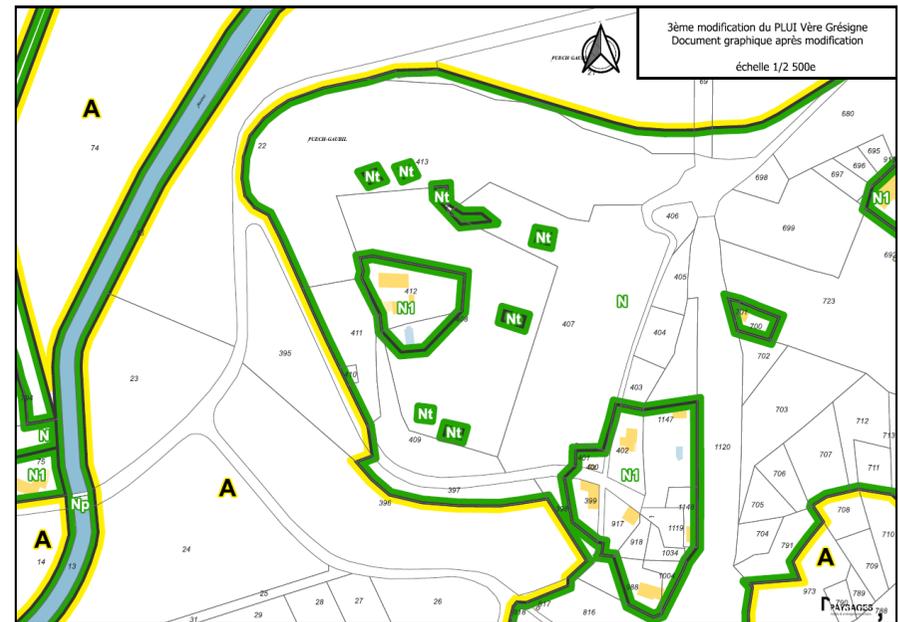


Figure 9 : Extrait du document graphique du PLUi après modification Réalisation : Paysages

2. Le règlement écrit

Le règlement du secteur NT est un STECAL dans lequel le règlement définit les conditions d'emprise, d'implantation et d'intégration des constructions dans leur environnement.

Le règlement est complété comme suit :

Zone NT

ARTICLE NT-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article NT-2.

Le foncier est déjà aménagé et les emplacements sont existants, destinés à une activité touristique. L'article NT-2 cadre le type d'installation autorisée à l'intérieur du STECAL, spécifique à ce projet et dans lequel seront implantés des hébergements insolites.

ARTICLE NT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les habitations légères de loisirs, sous condition d'être démontables ou transportables et d'être destinées à une occupation temporaire à usage de loisirs.

Les dispositions relatives aux réseaux et à la desserte s'inscrivent en continuité de celles intégrées dans les autres zones naturelles du règlement.

ARTICLE NT-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

- Toute opération doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin,
- Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Les voies privées se terminant en en impasse doivent être de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE NT-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Assainissement

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être souterrains.

ARTICLE NT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

L'implantation des constructions vise à limiter l'impact sur les paysages naturels locaux en privilégiant une implantation en retrait des voies.

ARTICLE NT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions hors agglomération sur toutes les routes départementales, un recul est exigé de 15 m par rapport à l'axe de la route et de 20 m en cas de plantations d'alignement.

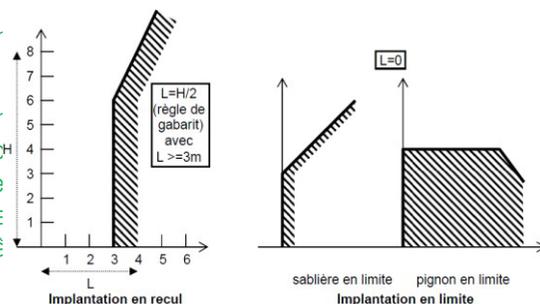
Dans les autres cas, les constructions sont possibles dès l'alignement, en référence au plan d'alignement s'il existe, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE NT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en recul de la limite séparative, au maximum égal à la moitié de hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.



ARTICLE NT-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Le projet comptera 9 hébergements légers, à savoir :

- 2 Chalets 2 de 50 m² et 75m²,
- 4 Bulles de 25 m²,
- Tiny House de 28 m²,
- 2 cabanes de 30 m².

Les dispositions définissant l'emprise au sol assurent l'équilibre et la cohérence entre les besoins du projet et la limitation de l'impact du projet dans l'environnement. Au regard de l'emprise du secteur Nt (2.9ha),

l'emprise maximale reste extrêmement limitée et représente environ 1 % du STECAL.

ARTICLE NL-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, hors terrasses, n'excèdera pas 320 m².

Les conditions d'insertion des constructions dans leur environnement et de stationnement s'appuient sur les dispositions de la zone N tout en s'adaptant aux caractéristiques de l'habitat léger de loisir.

ARTICLE NT-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

La hauteur des constructions légères ne peut excéder 1 niveau maximum.

ARTICLE NT-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions légères seront construites avec des matériaux de façade limitant leur impact visuel.

L'emploi du bois peint ou naturel est autorisé.

ARTICLE NT-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction et de la vocation du projet.

ARTICLE NT-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Toute construction susceptible de perturber l'environnement devra être intégrée dans un environnement végétalisé.

Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées, excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres liés aux hébergements doivent être plantés à raison d'au moins 5 arbres de haute tige pour 1 000 m² de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Les parcs de stationnements à l'air libre de plus de 200 m² devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour l'aménagement des terrains, les différences de niveaux seront traitées par des talus plantés et si besoin des murs de soutènements ne dépassant pas 1,50 m de hauteur.

Les aménagements d'allées, de stationnements seront traités dans un environnement arboré et avec des sols restant dans le caractère naturel des lieux par exemple, herbe, stabilisés, empièrrements, (...).

Le recueil des eaux pluviales pourra être traité par des noues paysagères.

Le choix des végétaux pourra se faire dans la palette des essences locales jointe dans la Charte paysagère en annexe.

ARTICLE NT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE NT-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NT-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

V. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD du PLUi en vigueur

Le PLUi de 2012 prévoit dans son PADD des orientations visant à conforter le développement économique et touristique, dans le respect des enjeux environnementaux et la valorisation des atouts du territoire.

Plusieurs orientations du PADD identifient les actions à accompagner au sujet de l'économie touristique à développer, du déploiement de l'offre touristique et de la valorisation du patrimoine du territoire, à savoir (extrait du PADD) :

« 2. Valoriser le cadre de vie rural et le patrimoine

Un des enjeux de la communauté de communes est de fonder ses décisions sur ces qualités reconnues et penser un aménagement et un développement en accord avec celles-ci afin de préserver, valoriser le cadre de vie en premier lieu pour ses habitants mais aussi pour l'accueil touristique et de loisirs.

3. Assurer le développement respectueux des grands enjeux environnementaux

3.1. Valoriser les atouts agricoles, naturels, véritables attraits touristiques du territoire

Protéger les éléments paysagers de caractère, naturels ou bâtis, qui constituent un véritable atout pour le développement touristique de Vère-Grésigne.

4. Renforcer la dynamique économique et commerciale

4.1. Conforter et diversifier les activités agricoles, viticoles et touristiques

4.2. Valoriser l'offre territoriale touristique et de loisirs

Favoriser le développement de projets d'accueil et de promotion touristique. »

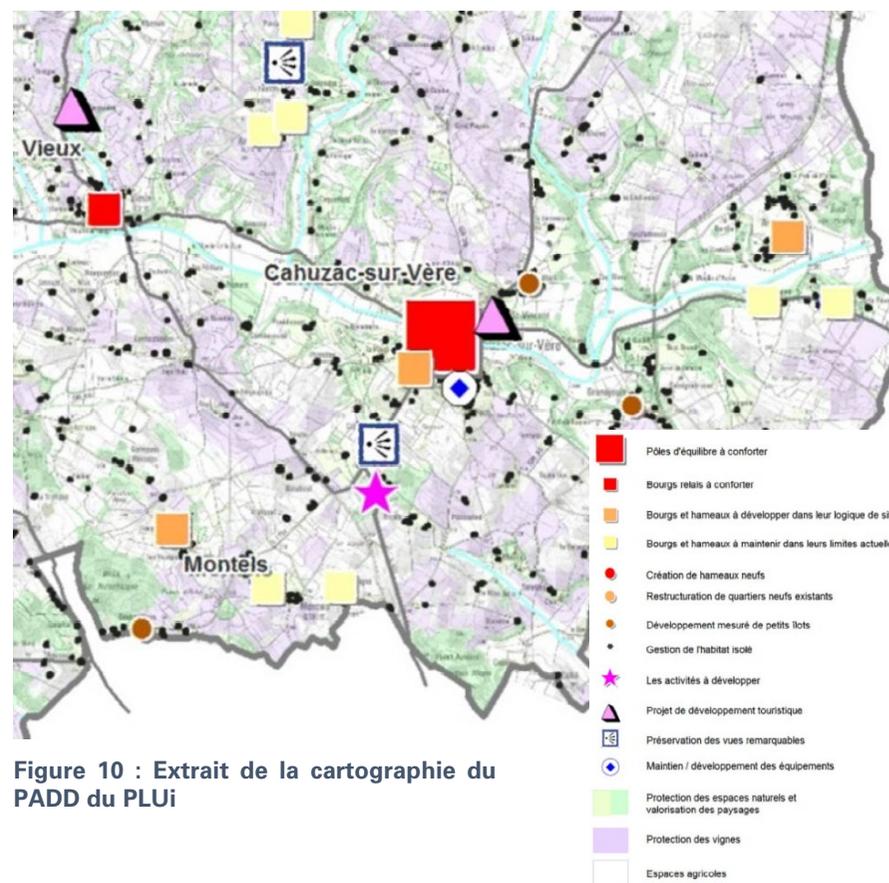


Figure 10 : Extrait de la cartographie du PADD du PLUi

La démarche enclenchée par la commune entre pleinement dans les objectifs affichés du PADD du PLUi.

Cahuzac-sur-Vère est considérée comme un pôle d'équilibre à conforter, où le développement touristique est identifié comme un objectif à accompagner sur le territoire. Le présent projet s'inscrit dans ce contexte et répond aux orientations de développement communal et supra communal. La traduction de l'activité d'hébergement touristique répond et met en œuvre les orientations du PADD.

2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction proposée dans cette présente note de présentation.

La présente modification n°3 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives réglementaire en vigueur, notamment du code de l'urbanisme.

Pour information le PAPI Cérou-Vère, Programme d'Actions de Prévention des Inondations, est en cours de réalisation. La modification N°3 n'impacte pas son processus.

VI. Incidences de la modification sur l'environnement

Le projet se situe en zone N du PLUi actuel. Après la procédure de modification n°3 il sera classé en zone NT, qui fait l'objet d'un STECAL « activités touristiques ».

La procédure de modification n'a pour objet que de rendre la cohérence entre l'occupation historique du site d'accueil touristique et le document d'urbanisme.

La procédure maintient le périmètre actuel du site d'accueil touristique et encadre l'évolution des constructions qui y sont implantées.

Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'environnement, sur les paysages et sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de VÈRE-GRESIGNE.

Examen cas par cas

Un dossier d'examen au cas par cas est réalisé afin de confirmer que les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences notables sur l'environnement. Pour information, le PLUi n'a pas été soumis à une évaluation environnementale lors de son élaboration.

La présente modification dont l'objet consiste à redéfinir le zonage au niveau d'une parcelle en zone naturelle aménagée n'a pas d'incidence sur l'urbanisation de la zone et donc sur l'environnement. Il ne s'agit que d'adapter le type d'activités autorisées sur ce secteur sachant que dans la

zone NT les activités implantées doivent strictement à destination d'une activité touristique et leur nature ne doit pas impacter l'environnement.

Incidences de la modification sur les pièces règlementaires

La présente modification n°3 apportera des évolutions sur les documents graphiques du PLUi en vigueur dont dans les pièces écrites :

- Règlement : zone N ;
- Règlement graphique : commune de Cahuzac-sur-Vère, planche 2/2 sud.

Évaluation environnementale

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, modifie le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Il étend le champ d'application de l'évaluation environnementale à de nombreux cas de modification et de mise en compatibilité (MEC), notamment des SCOT et des PLU. Il apporte également des modifications procédurales et crée un dispositif d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. *Source : CEREMA.*

Le présent dossier de modification n°3 et l'examen du cas par cas seront transmis à l'Autorité Environnementale (DREAL Occitanie). Ces documents lui permettront de se prononcer sur la nécessité ou pas de réaliser une évaluation environnementale au titre de la modification n°3.

1. Principales incidences de la modification du PLUi

Impacts sur les espaces agricoles et forestier et leur fonctionnalité

Le dossier de modification n°3 du PLUi Vère-Grésigne répond aux critères fixés par aux articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme :

- Elles ne changent pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Les changements apportés sont mineurs, ils n'auront pas de conséquences sur l'évolution de la commune ni sur les équilibres dans l'occupation du sol.
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels et ne peuvent être considérées comme de nature à induire de graves risques de nuisance.

Incidences sur les sites Natura 2000

Il n'y a pas de périmètre de site Natura 2000 sur la commune de Cahuzac-sur-Vère.

La qualité paysagère, urbaine et le patrimoine culturel

Elles n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% ou diminuer les possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.