

QRGA  
Communauté  
de communes



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



AGENCE DE L'EAU  
ADOUR-GARONNE  
ETABLISSEMENT PUBLIC DU MINISTÈRE  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## 4/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 24 octobre 2017 approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme Intercommunal





<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>Partie 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation - Les principes à respecter</b>	<b>6</b>
<b>Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation – Les schémas d'aménagement</b>	<b>8</b>
Castanet .....	9
Caylus .....	15
Cazals .....	18
Espinas .....	20
Feneyrols .....	22
Ginals .....	24
Lacapelle-Livron .....	28
Laguépie .....	30
Loze .....	31
Montrosier .....	32
Mouillac .....	33
Parisot .....	35
Puylagarde .....	36
Saint-Antonin-Noble Val .....	37
Saint-Projet .....	41
Varen .....	45
Verfeil .....	46
<b>Partie 3 : Dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal</b>	<b>48</b>



# PREAMBULE



# La portée des orientations d'Aménagement et de Programmation

## Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

## Article L141-16 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

## Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



# La portée des orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en programmant et en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U et AU) :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

## Opposabilité du présent document

Les orientations ont un caractère opposable. Elles visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (principe de compatibilité).

## Lien avec la Charte Architecturale et Paysagère

La Charte Architecturale est un outil complémentaire du PLUi (document annexé au PLUi). Il s'agit d'un document pédagogique de sensibilisation reposant essentiellement sur des fiches de préconisations proposant des conseils pour réhabiliter, construire et aménager sur le territoire QRGA.

Les projets de constructions et aménagements réalisés sur les secteurs faisant l'objet d'OAP ont vocation à s'inscrire dans cette démarche qualitative.





# PARTIE 1

## Orientations d'Aménagement et de Programmation : les principes à respecter

# Orientations d'Aménagement et de Programmation : les principes à respecter

PLUi

-  Habitat individuel mitoyen ou habitat intermédiaire ou habitat en petit collectif
-  Habitat individuel (pavillonnaire ou mitoyen)
-  Activité économique
-  Equipement public ou d'intérêt général
-  Rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée (Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest)
-  Placette, stationnement, bandes enherbées  
Espaces publics enherbés ...

-  Voirie de desserte principale existante
-  Carrefour à aménager
-  Voirie de desserte interne à créer : double sens
-  Voirie de desserte interne à créer : sens unique, venelle
-  Principe de liaisons douces
-  Maintien d'une bande enherbée pour garantir un accès aux parcelles localisés à l'arrière
-  Jardins à préserver / Création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
-  Maintien / création d'alignements d'arbres ou haies bocagères
-  Muret en pierre à préserver / valoriser
-  Vignes à préserver



## PARTIE 2

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : les schémas d'aménagement

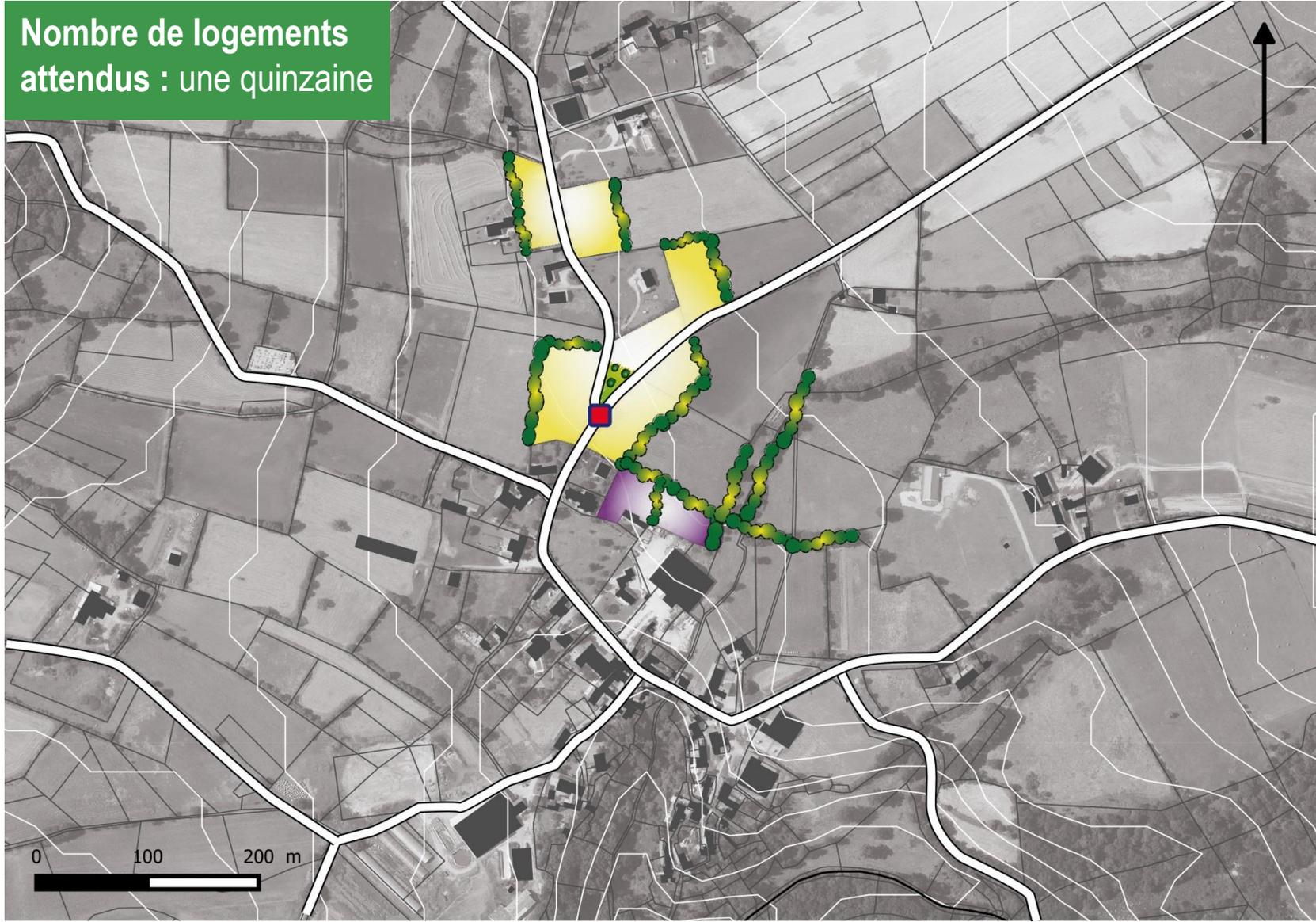


Nombre de logements attendus : une dizaine





Nombre de logements attendus : une quinzaine





Nombre de logements attendus : 1 à 2

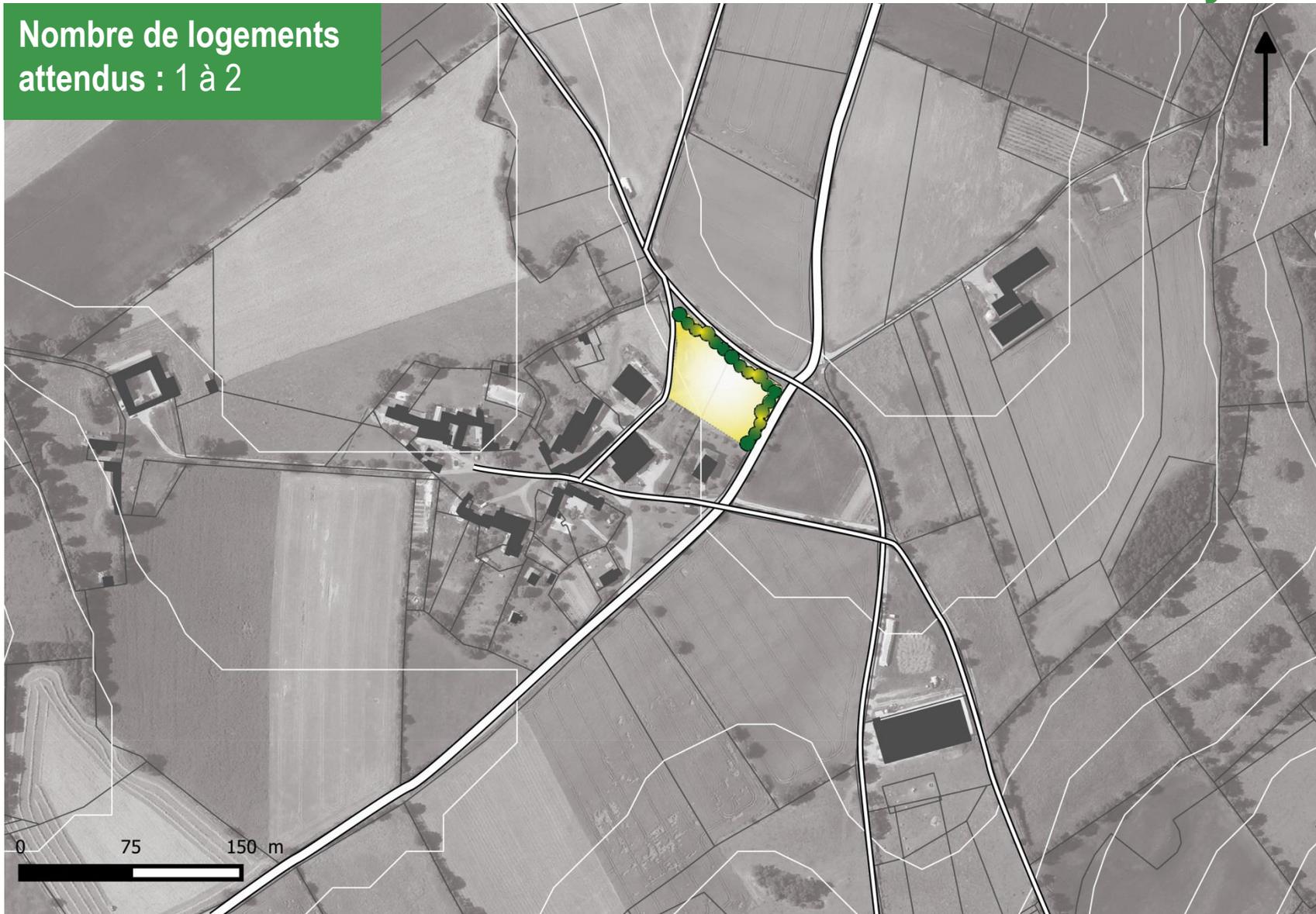


Nombre de logements  
attendus : 1 à 2





Nombre de logements attendus : 1 à 2



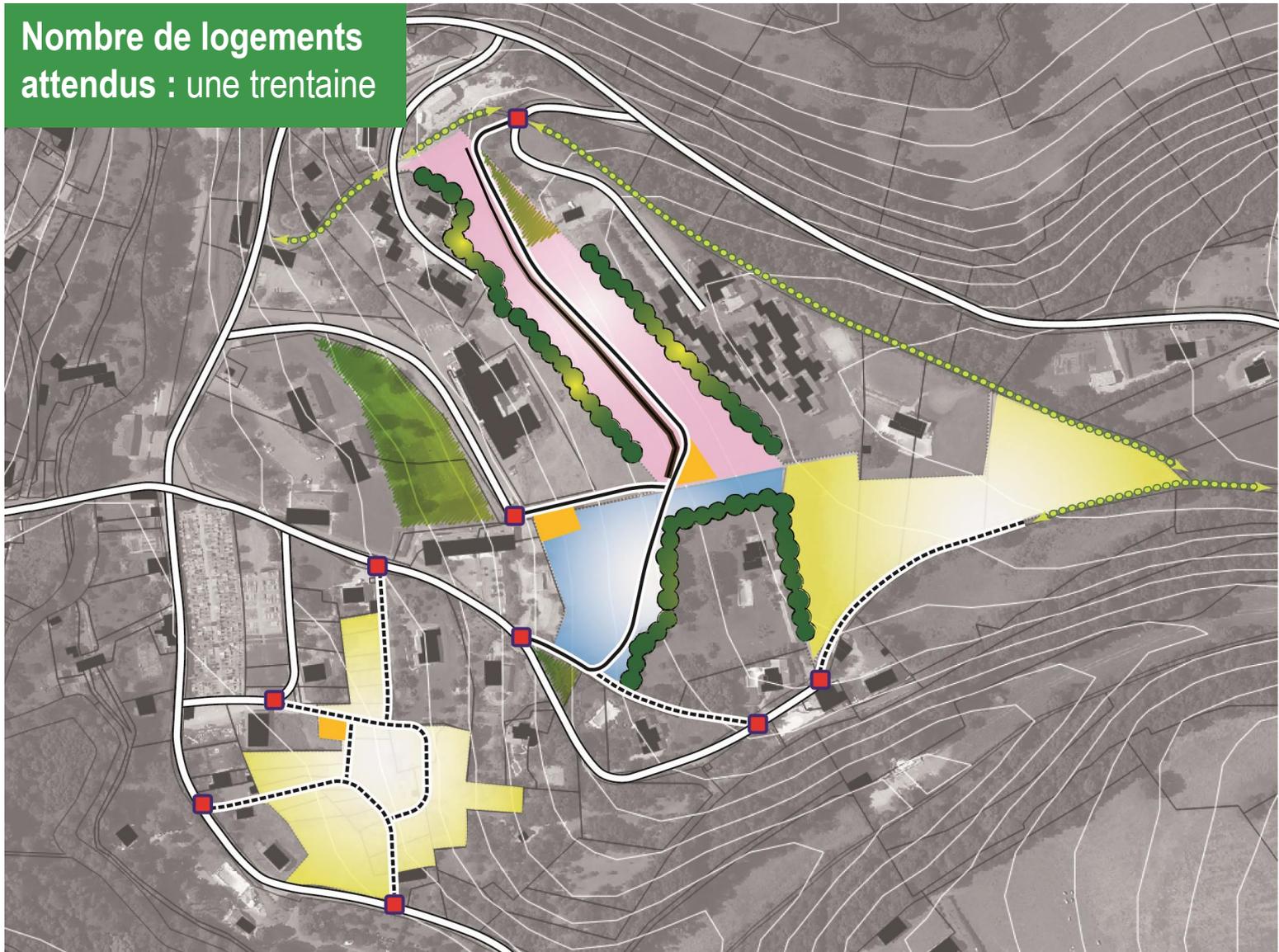
Nombre de logements  
attendus : 2 à 3



# Caylus > Camp del Bosc - Condamines



Nombre de logements attendus : une trentaine



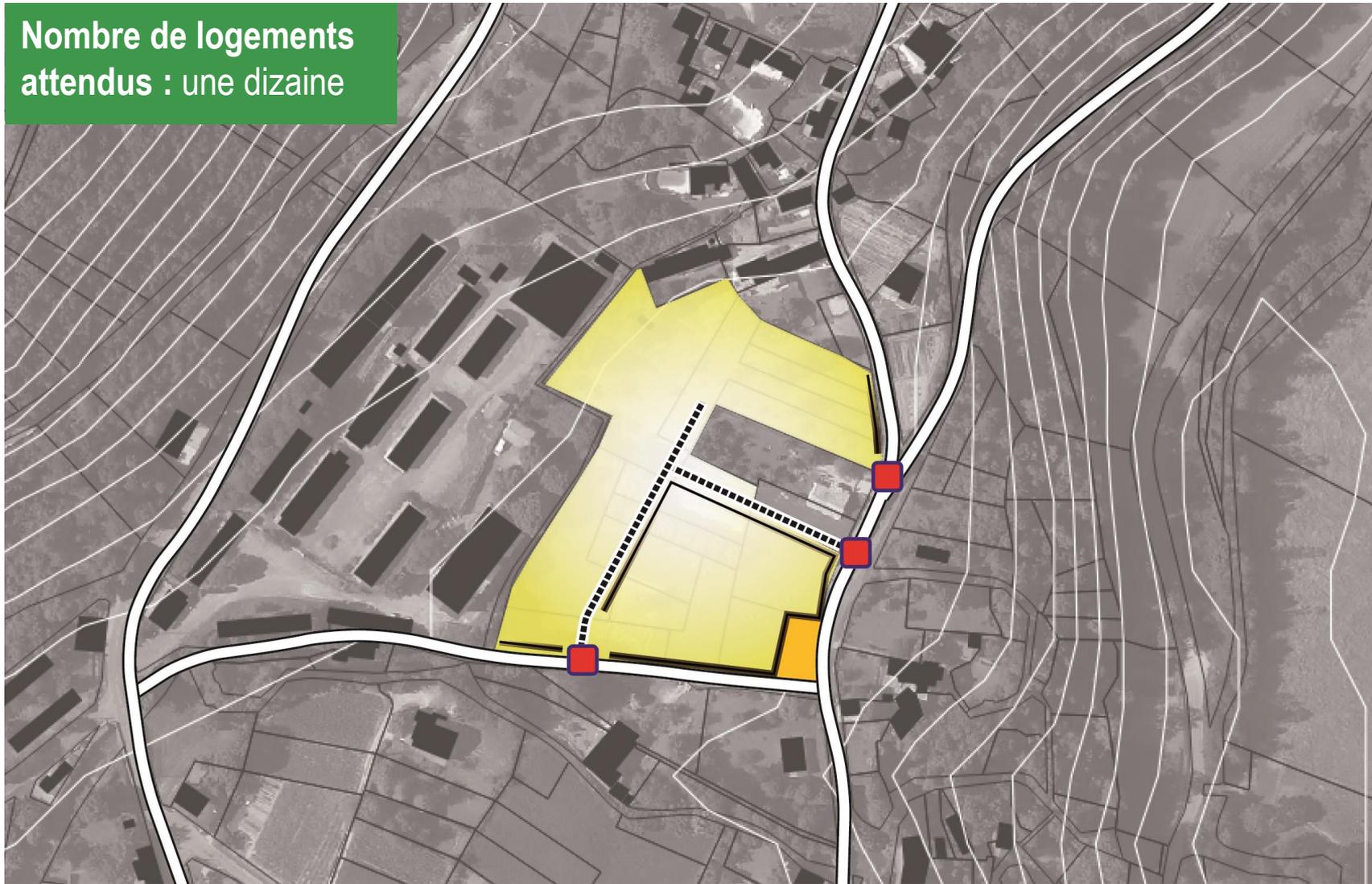
PLUi

Nombre de logements  
attendus : 5 à 10

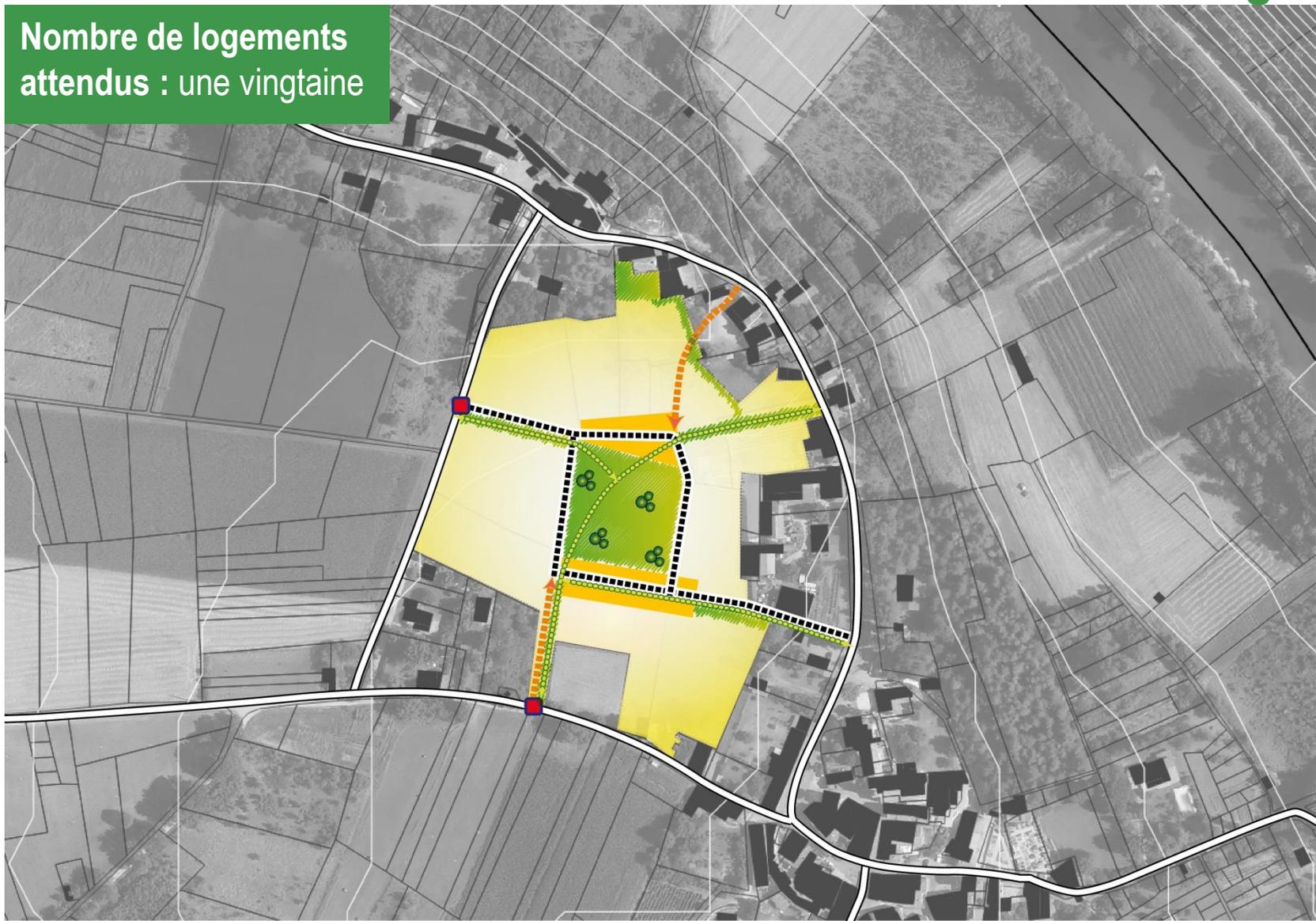


PLUi

Nombre de logements attendus : une dizaine



Nombre de logements attendus : une vingtaine





Nombre de logements attendus : 3 à 5



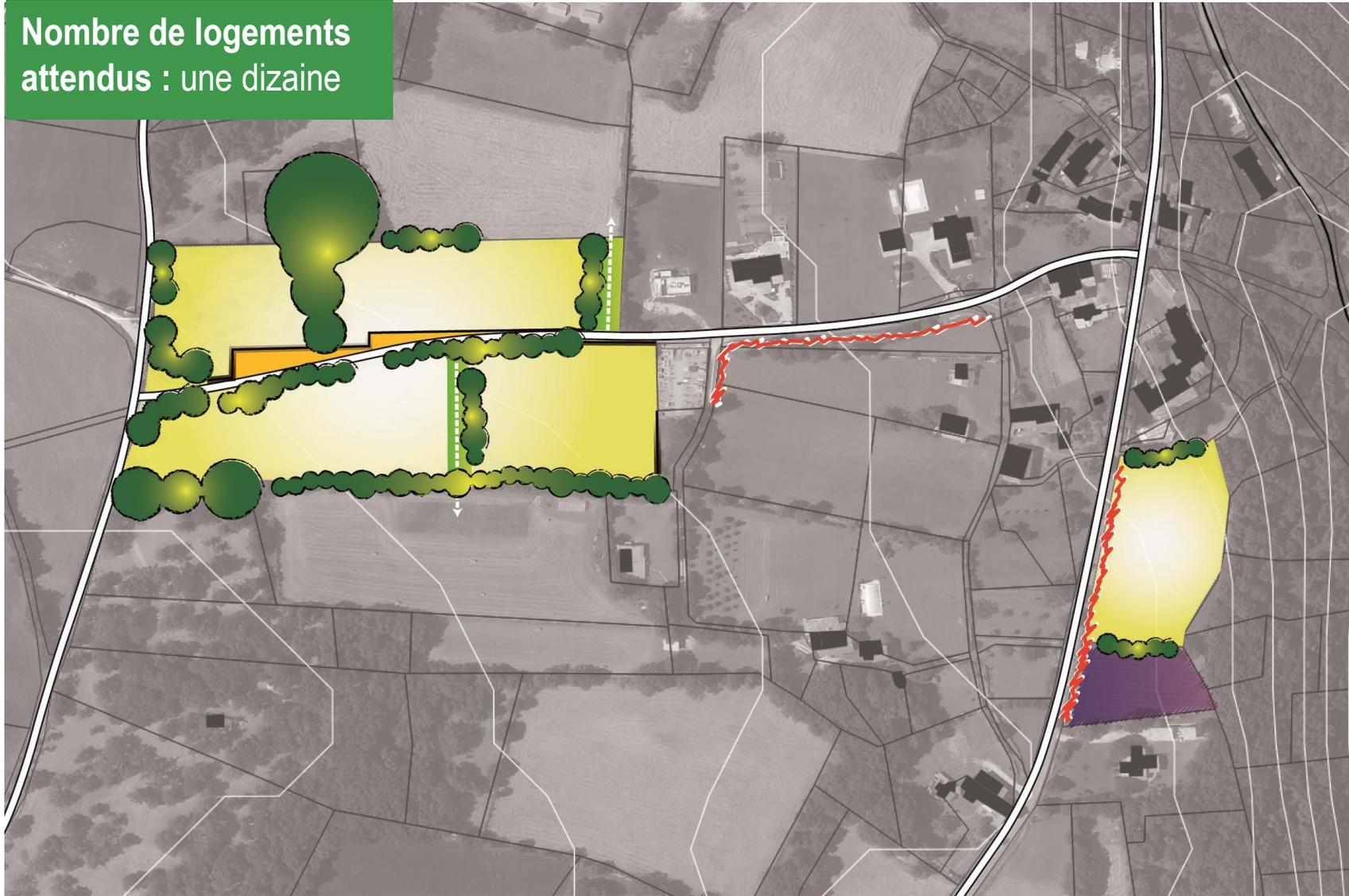


Nombre de logements attendus : 5 à 6



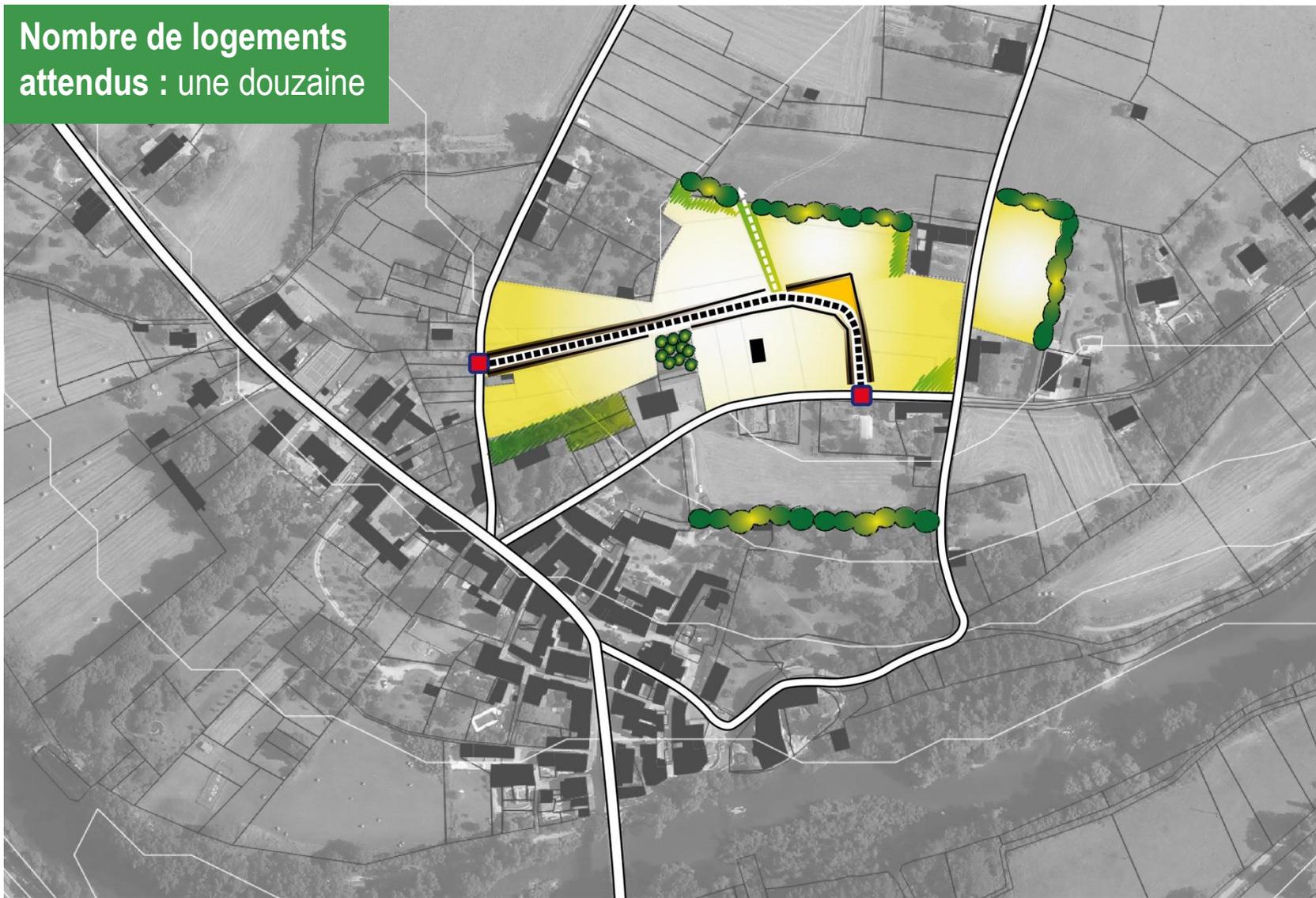
PLUi

Nombre de logements attendus : une dizaine



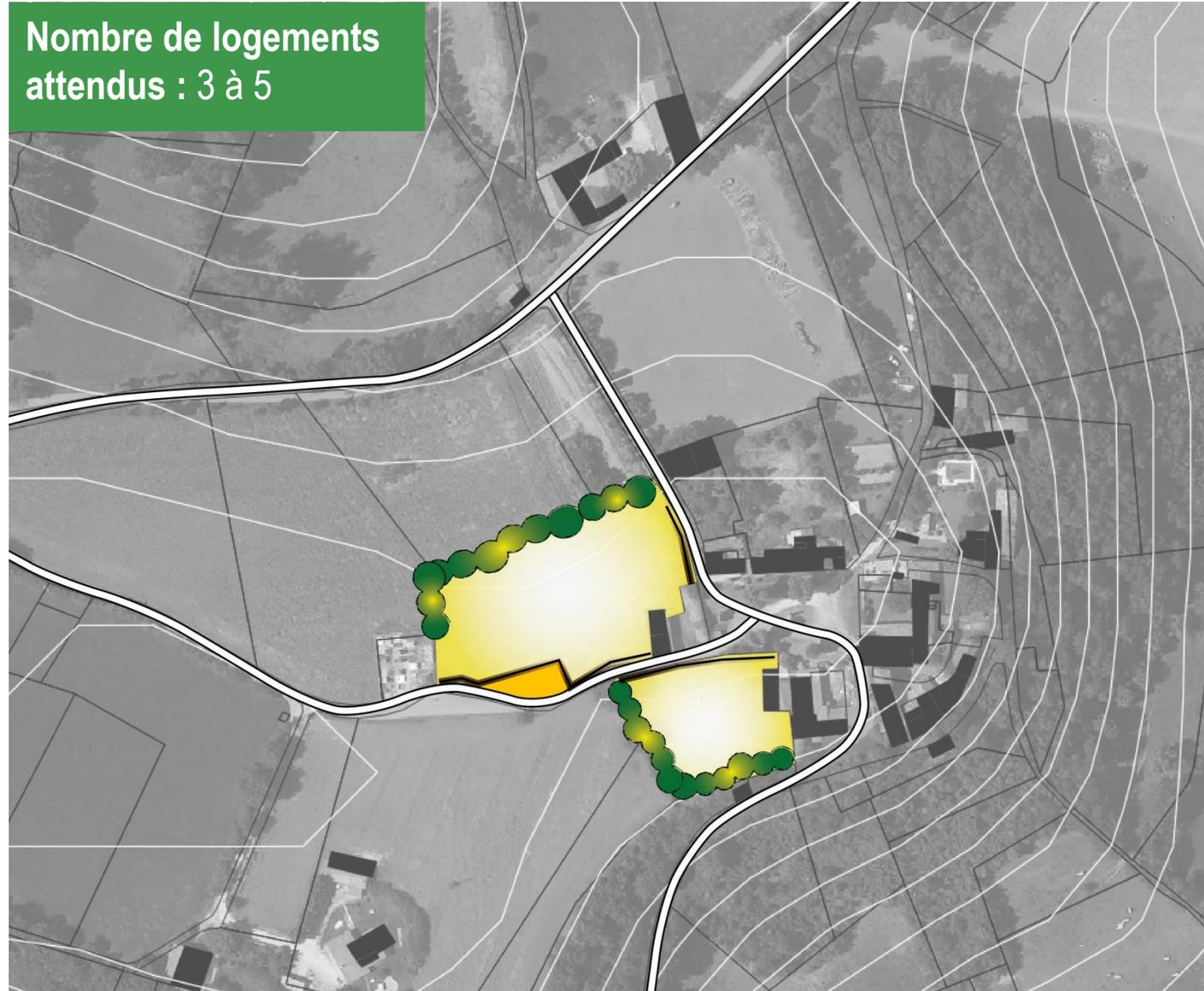


Nombre de logements attendus : une douzaine





Nombre de logements attendus : 3 à 5





Nombre de logements attendus : 1 à 2





Nombre de logements attendus : une dizaine



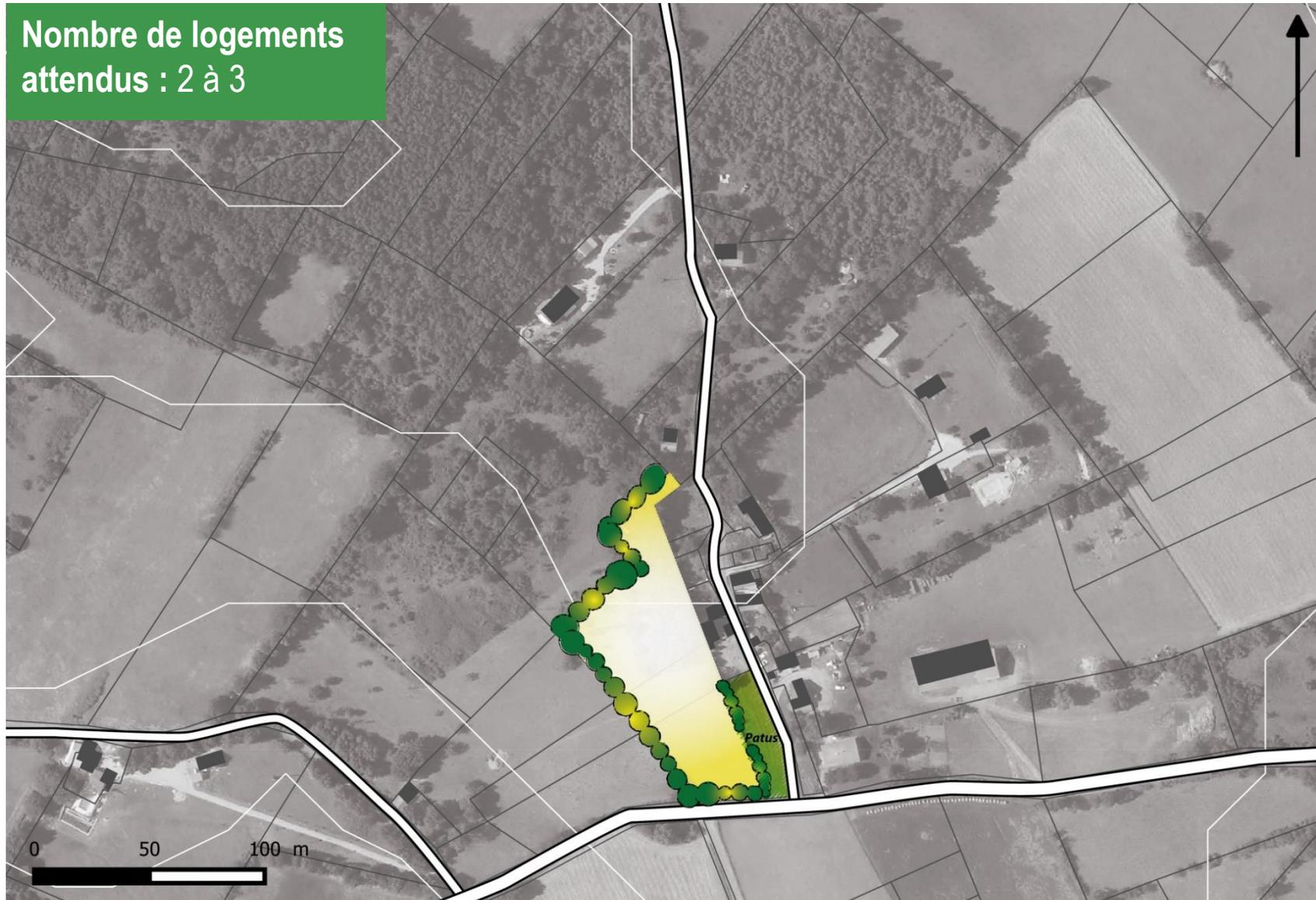


Nombre de logements attendus : 4 à 5





Nombre de logements attendus : 2 à 3





Nombre de logements attendus : 15 à 20

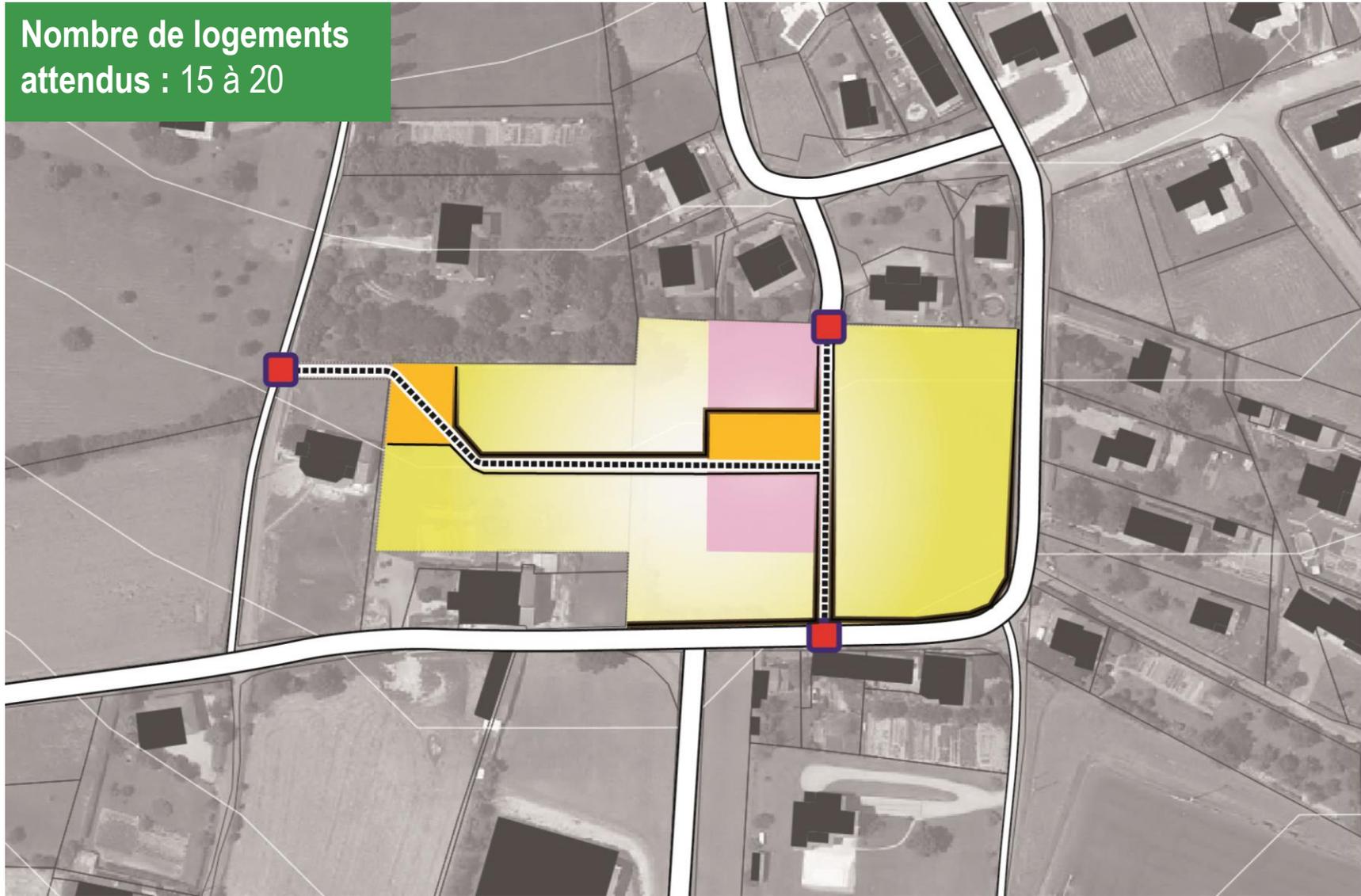


Nombre de logements  
attendus : 5 à 10



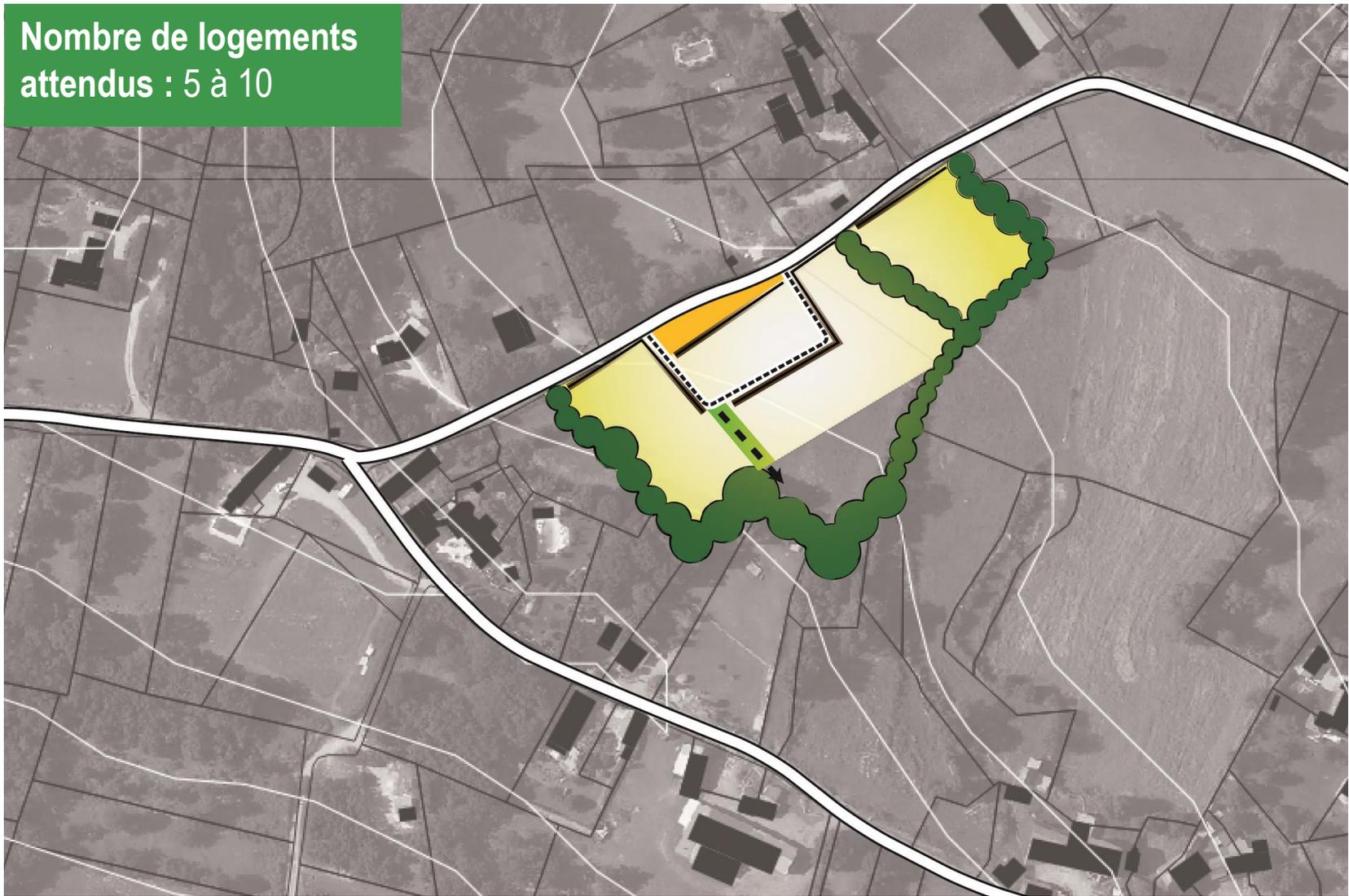


Nombre de logements attendus : 15 à 20

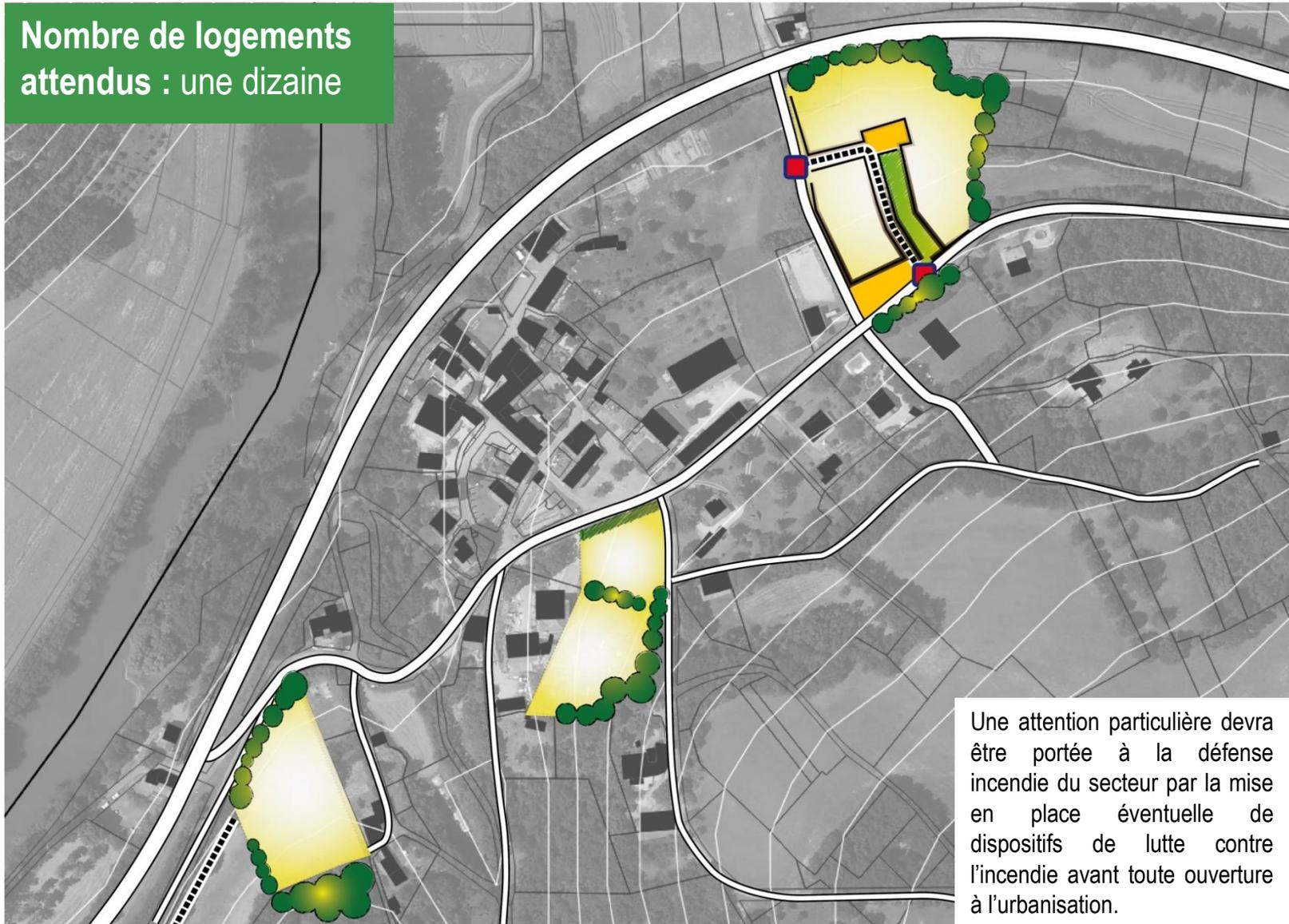




Nombre de logements attendus : 5 à 10



Nombre de logements attendus : une dizaine



Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur par la mise en place éventuelle de dispositifs de lutte contre l'incendie avant toute ouverture à l'urbanisation.

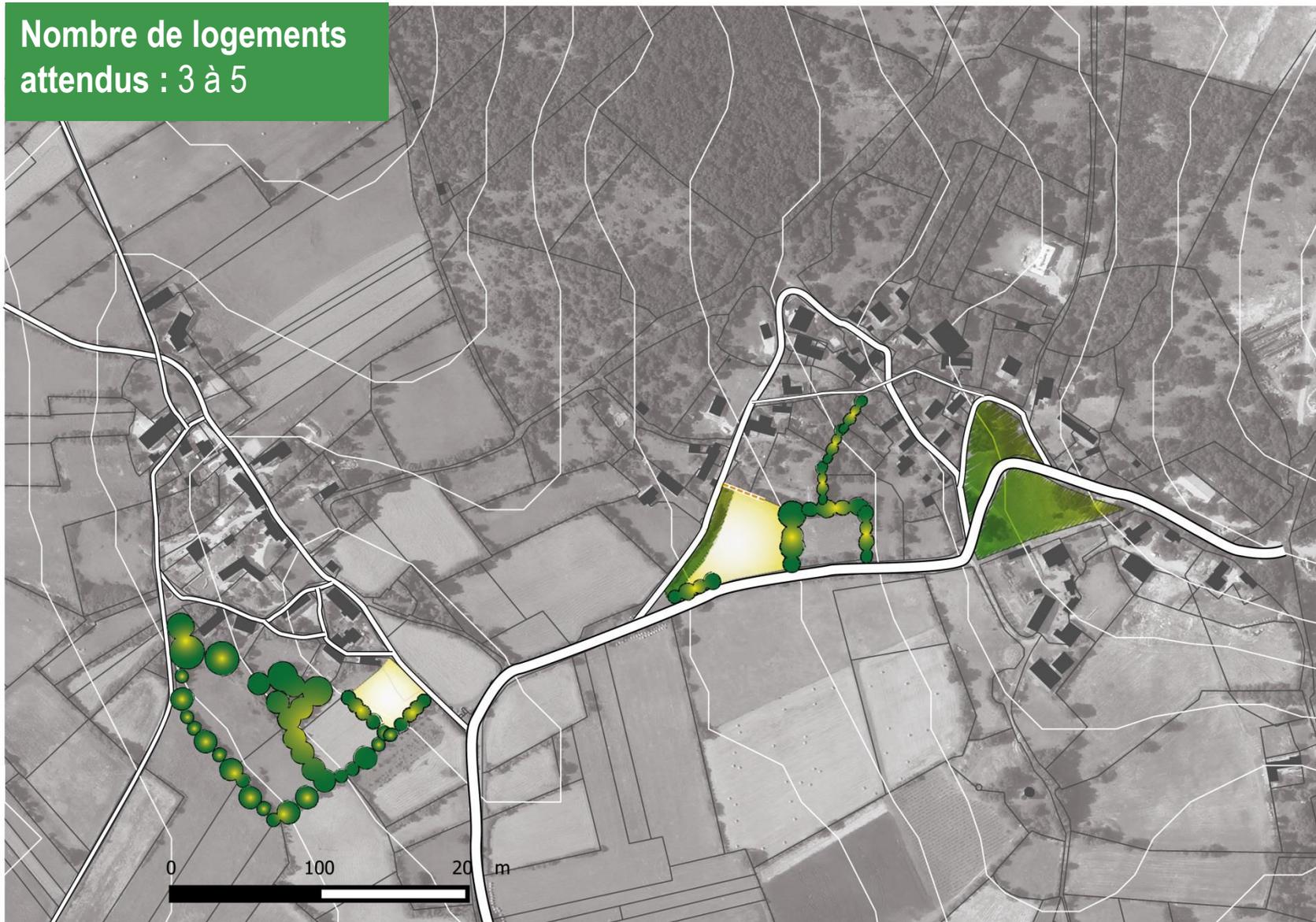


Nombre de logements attendus : une quinzaine





Nombre de logements attendus : 3 à 5



PLUi

Nombre de logements attendus : une trentaine





Nombre de logements attendus : environ 5





Nombre de logements attendus : une trentaine





Nombre de logements attendus : une dizaine





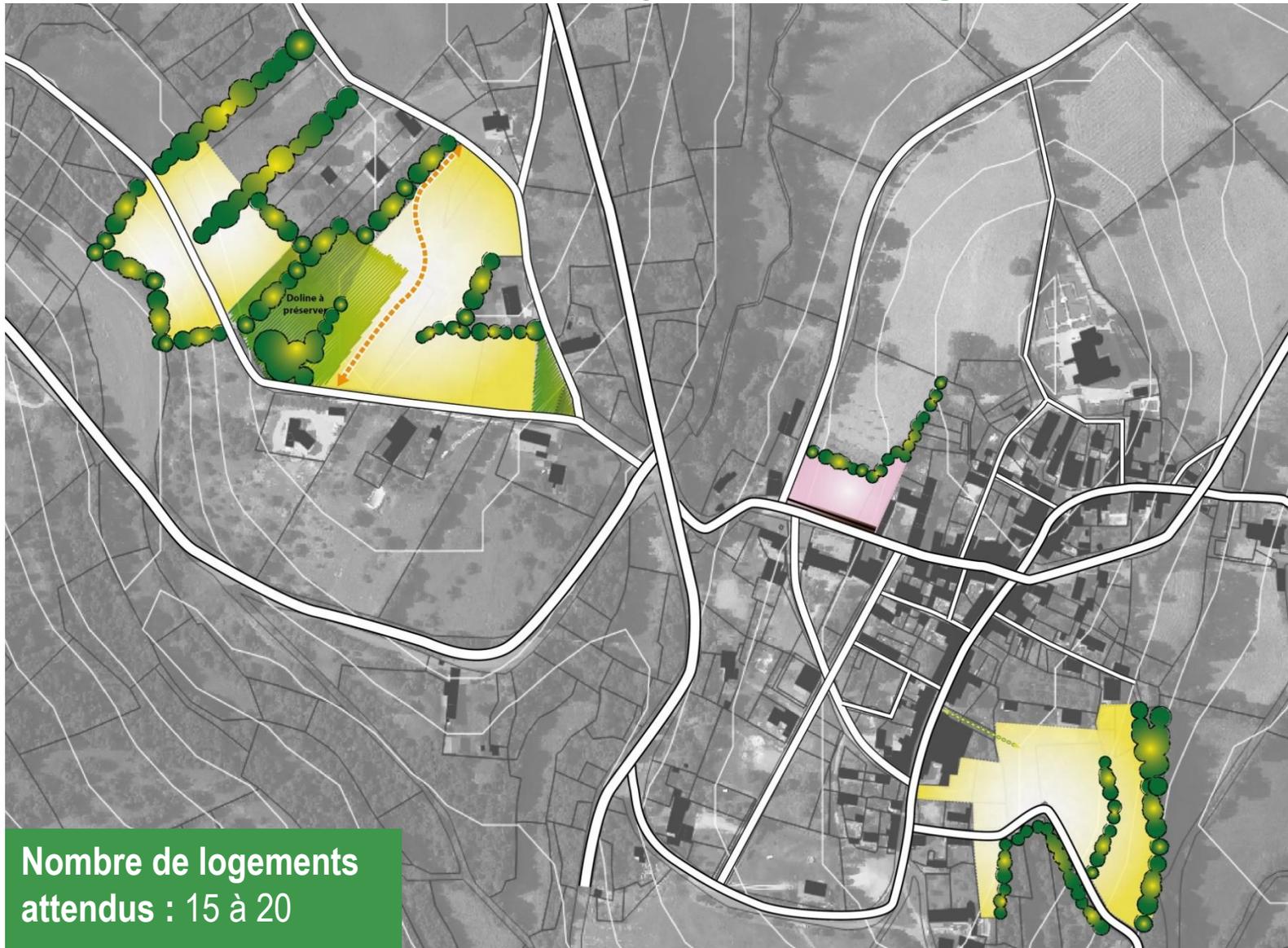
Nombre de logements attendus : 4 à 5





Nombre de logements attendus : 5 à 10





**Nombre de logements attendus : 15 à 20**



Nombre de logements attendus : une vingtaine





Nombre de logements attendus : 1 à 2



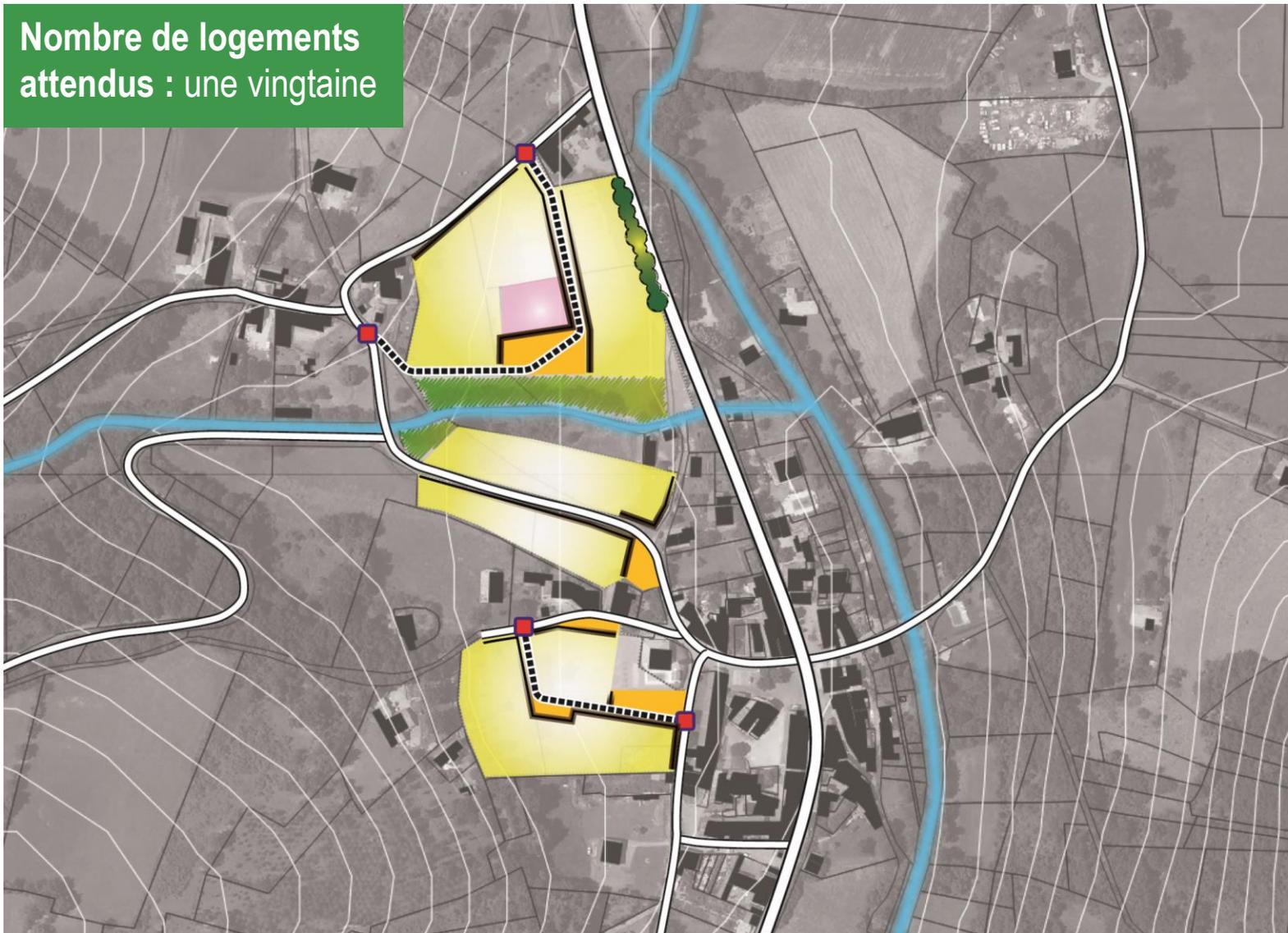


Nombre de logements attendus : 1 à 2



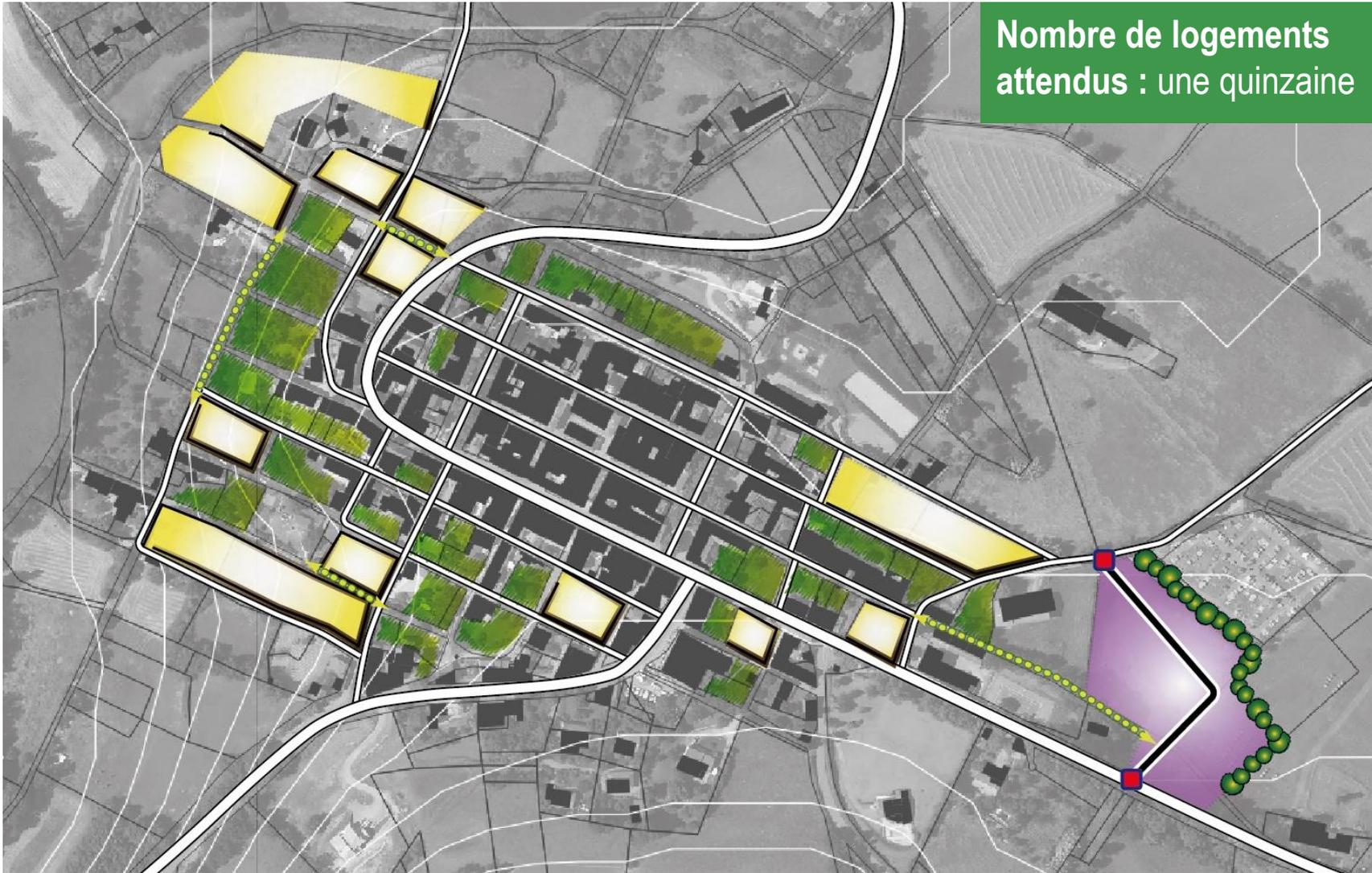


Nombre de logements attendus : une vingtaine





Nombre de logements attendus : une quinzaine





Nombre de logements attendus : 15 à 20





## **PARTIE 3**

# **Dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal**

# Orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal



PLUi

L'armature commerciale du territoire s'appuie principalement sur les polarités de Saint-Antonin-Noble Val et Caylus, et dans une moindre mesure celles de Parisot, Varen et Laguépie. Il s'agit donc principalement d'une offre de proximité permettant de répondre aux besoins quotidiens. Cette offre répond également aux besoins liés au tourisme. Toutefois, les habitants du territoire doivent se rendre sur des polarités voisines pour bénéficier d'une offre plus large en matière de commerces : Villefranche de Rouergue, Caussade, Montauban ...

L'artisanat occupe une place importante dans le tissu économique local, comprenant un peu plus de la moitié des établissements. La CC QRGA dispose de la densité artisanale la plus importante du département avec une entreprise pour 33 habitants contre une pour 42 habitants à l'échelle du Tarn et Garonne.

Les orientations relatives à l'équipement commercial sont issues des orientations stratégiques retenues dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables.

## Renforcer les activités artisanales et commerciales

- Développer l'artisanat notamment en lien avec le potentiel de reconquête du parc de logements vacants et accompagner les mutations vers les bâtiments « durables », favoriser le développement de niches autour de la construction durable
- Permettre le développement d'activités au sein des différentes communes (au sein des villages et hameaux ou d'anciens bâtiments agricoles par changement de destination en veillant toutefois à ce que la desserte soit satisfaisante et adaptée aux nouveaux usages).
- Maintenir et développer le commerce de proximité dont le rôle est majeur et valoriser le potentiel de la demande en « consommer local » en lien avec le tourisme, les cantines scolaires ...

## Conforter l'agriculture dans son rôle économique

- valoriser les savoir-faire agricoles traditionnels, les produits de l'agriculture et développer l'agro-tourisme.

En complément, la stratégie retenue en matière d'aménagement vise notamment à conforter le rôle structurant des bourgs-centres, tant ils rassemblent des équipements qui sont utiles et nécessaires à tous les habitants du territoire. La répartition spatiale des logements à produire (neuf & réhabilitation) s'appuie ainsi sur l'armature territoriale en vue notamment de :

- renforcer Caylus et Saint-Antonin-Noble Val dans le rôle de polarités d'équipements et services principales
- consolider les polarités d'équipements et services secondaires : Laguépie, Parisot et Varen

# Localisation préférentielle des commerces



PLUi

La localisation préférentielle des commerces pourra être multiple sur le territoire de manière à s'adapter à la diversité des situations et aux spécificités du territoire :

- Même si QRGA ne compte pas sur son territoire d'importantes zones commerciales comme il peut en exister à Villefranche—de-Rouergue, Caussade ou Montauban, certains sites sont amenés à être conforter à travers les choix du PLUi. Il s'agit notamment de la zone de Fontales à Saint-Antonin-Noble Val ou des Chirous à Caylus. Ces deux sites d'intérêt communautaire ainsi que les autres sites économiques retenus (zones UX et AUX) sont susceptibles d'accueillir des commerces.
- L'installation de commerces n'aura toutefois pas vocation à se réaliser uniquement sur ces sites. Il est nécessaire de permettre aussi à des activités de s'installer dans les villages et hameaux (zones UA, UB, UC et UD dans le règlement graphique et écrit).
- Les anciens bâtiments agricoles repérés comme pouvant changer de destination pourraient également accueillir de l'activité commerciale
- En lien avec le développement du tourisme, les sites identifiés au règlement à vocation touristique peuvent également accueillir des activités commerciales en lien avec leur(s) activité(s).
- Enfin dans le but de conforter et développer l'activité agricole, les exploitations agricoles pourraient mettre en œuvre des locaux commerciaux en vue de réaliser de la vente directe.