

URBanisme **A**ménagement
et **D**éveloppement **D**urable

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



**DEPARTEMENT
DU TARN**

COMMUNE DE CESTAYROLS

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 16/12/2015*

Le Maire : M. Jean DERRIEUX



**3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Cestayrols fait suite au diagnostic territorial. Il est l'**expression des orientations du projet de la municipalité** et constitue un **cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme** qu'engagera la commune dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Il définit, dans le **respect des objectifs et principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme**, les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

LE PROJET COMMUNAL

Situées au cœur du vignoble Gaillacois, la commune de Cestayrols se caractérise par un contexte agricole dominant, qui structure les paysages à travers la diversité de ses cultures et la présence des vignes. Elle comporte de nombreux bâtiments aujourd'hui délaissés (ancienne grange, remise...), qui participent à l'identité rurale du territoire.

Cette identité doit être préservée en assurant le développement et la diversification de l'agriculture. L'évolution du bâti doit permettre la mise en valeur du patrimoine rural et le maintien de la population dans le bâti ancien, en particulier dans les espaces ruraux (petits hameaux et écarts).

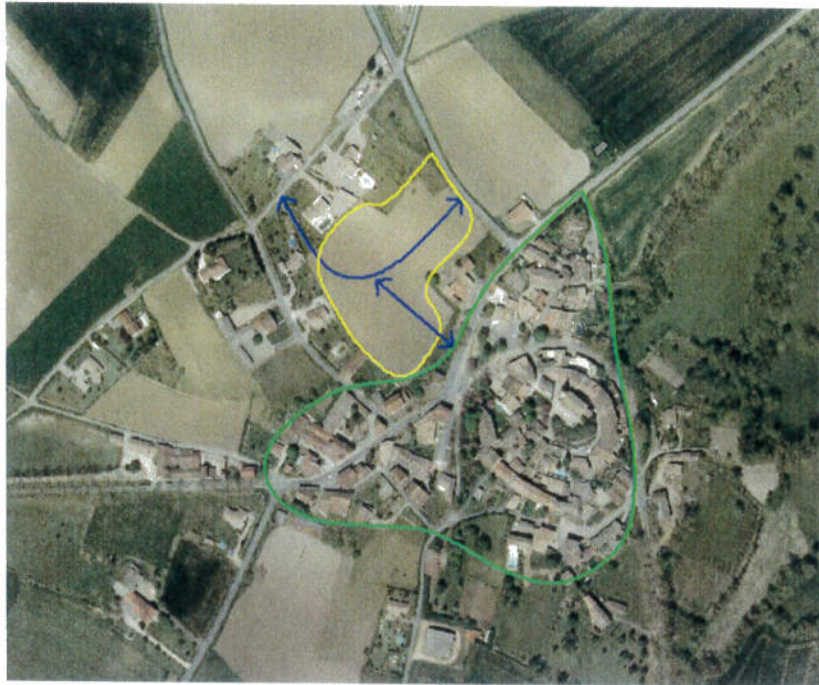
Les espaces boisés et les abords des cours d'eau constituent des zones sensibles en terme de diversité biologique.

La protection de ces espaces permettra d'assurer le maintien des paysages et des continuités écologiques, renforcées par le maintien des haies et bosquets qui prolongent ses continuités.

Le village de Cestayrols est structuré par son centre historique et patrimonial qui constitue un facteur d'attractivité.

La réhabilitation du bâti ancien doit être une priorité, renforcée par l'aménagement des espaces publics (rue et ruelles en particulier), qui structurent le bâti. Le développement du village au Nord permettra une densification, en cohérence avec le centre ancien, tant dans les volumes des constructions, que dans l'implantation du bâti. Le développement permettra de créer des liens piétons, notamment avec le centre ancien et les équipements (école, salle des fêtes ...)

La cartographie page suivante retranscrit les principales orientations de développement, il est susceptible d'évoluer à la marge et les limites et les orientations sont indicatives.



Liaison routière à créer



Secteur de développement prioritaire



Centre ancien à réhabiliter

Le hameau de Lincarque est situé sur une crête, avec une urbanisation qui s'étire le long de la voie. L'absence d'espace public fort et de densité urbaine lui donne un caractère rural très marqué.

Son développement doit permettre de conforter l'espace public par l'aménagement des abords de la voie et un développement qui limite l'étalement urbain.

Sur les zones d'habitat diffus, le faible niveau d'équipement et l'impact de l'urbanisation récente sur l'activité agricole et les paysages sont importants.

Le développement de ces secteurs doit être limité afin de stopper l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole.

Sur les autres hameaux et les constructions isolées, l'intérêt architectural, patrimonial et le faible niveau d'équipement sont déterminants.

L'évolution du bâti existant sera privilégiée.

Le territoire comporte de nombreuses constructions de caractère et d'éléments identitaires de la région (pigeonnier en particulier).

Ces éléments seront protégés afin d'assurer leur transmission aux générations futures.

Cestayrols comporte de nombreux logements vacants et le rythme de construction est d'environ trois logements par an. Le parc de logement compte également peu de logement locatif.

Ce rythme de construction peut être maintenu mais doit être jumelé par un effort pour la réhabilitation du bâti ancien. La création de trois logements locatifs à caractère social sera privilégiée dans le bâti ancien afin de permettre l'accueil de jeunes actifs.

Plus précisément, le PADD est construit autour de 6 thèmes :

LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

- ✓ **Conforter l'urbanisation sur le bourg de Cestayrols**
 - La commune souhaite maîtriser le développement du village par une urbanisation préférentielle qui doit majoritairement se faire au Nord du bourg afin de densifier ce secteur qui a connu une urbanisation récente ;
 - Le développement de l'urbanisation doit majoritairement se faire par des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'organiser les déplacements, la forme urbaine et la maîtrise de la consommation d'espace agricole ;
 - Les zones de développement urbain seront reliées avec les zones urbaines périphériques par des liaisons routières, douces et des espaces publics qui renforcent les liens entre les populations ;
 - Les opérations d'ensemble seront privilégiées dans les zones d'assainissement collectif afin d'assurer une gestion économe de l'espace et une densité du bâti en harmonie avec l'urbanisation ancienne ;

- ✓ **Limiter le développement des principaux hameaux et stopper l'étalement urbain**
 - Le développement maîtrisé de Lincarque se traduira par des extensions limitées de la zone qui amélioreront la forme urbaine garante de la préservation des paysages et de l'activité agricole ;
 - La zone d'habitat diffus de La Viole connaîtra un développement très limité afin de stopper le mitage du paysage néanmoins une amélioration de la forme urbaine sera recherchée (dans les limites de l'enveloppe des constructions existantes) dès lors que l'activité agricole et les paysages ne sont pas impactés.

- ✓ **Protéger le bâti de caractère en privilégiant l'évolution du bâti**
 - Les hameaux et les constructions isolées qui comportent du bâti de caractère pourront le faire évoluer (changement de destination, extensions et annexes) dans le respect de l'architecture ancienne et des paysages et sans gêner l'activité agricole périphérique.

- ✓ **Conforter les activités économiques**
 - Les activités compatibles avec l'habitat, notamment dans le village, seront permises de manière à conforter les services à la population. Le stationnement et les déplacements doux y seront développés afin de les rendre plus attractifs ;
 - L'activité touristique sera confortée au niveau des activités en place (camping notamment), dans le respect du contexte naturel et paysager ;
 - L'activité agricole et ses voies de diversification (agro-tourisme) seront privilégiées à proximité des exploitations en place.

LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT

✓ Conforter les équipements publics :

- Le maintien des services et des équipements publics dans le village permettra de renforcer l'attractivité de la commune ;
- Une bande inconstructible sera conservée autour de la salle des fêtes afin de ne pas exposer de nouvelles habitations aux nuisances potentielles ;
- Les équipements publics et en particulier l'école disposent d'une capacité suffisante pour le maintien de la croissance démographique observée depuis 10 ans.

✓ Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements:

- Les accès sur les RD (voie de transit) seront limités en dehors des parties urbanisées. L'aménagement de la traversée du village permettra d'assurer la sécurité des usagers, d'améliorer le cadre de vie et de renforcer l'attractivité touristique de la commune ;
- L'aménagement des espaces publics et des ruelles du centre ancien permettra d'améliorer le cadre de vie, de faciliter l'accès aux équipements et services et de limiter l'usage de la voiture dans le centre du village.

✓ Limiter les investissements en terme de réseaux :

- Les secteurs de développement de l'urbanisation, qui présentent des équipements insuffisants, en termes d'accès ou de réseaux notamment (extension des zones de collecte de l'assainissement...), connaîtront un développement urbain différé afin de planifier l'urbanisation et de prévoir le financement des travaux ;
- Sur les hameaux, la capacité des réseaux électriques, d'eau potable y est limitée et la défense incendie doit être renforcée, l'assainissement collectif n'est pas envisageable en dehors des zones prévues au schéma d'assainissement, c'est pourquoi les possibilités de développement sont réduites afin de ne pas générer d'investissements importants et de limiter l'incidence sur le milieu naturel et agricole ;
- Le développement des modes de communications numériques sera favorisé en particulier sur les zones habités (village et hameaux) afin d'assurer une attractivité optimale de la commune.

LA POLITIQUE D'URBANISME

✓ Maintenir la croissance démographique actuelle en consommant moins d'espace:

La commune de Cestayrols compte 480 habitants. Compte tenu du nombre important de logements vacants, l'objectif communal est d'assurer le renouvellement de sa population par un développement urbain maîtrisé, permettant une croissance démographique équivalente à la décennie passée et ainsi atteindre environ 520 habitants à l'horizon 2021.

Pour cela la commune doit permettre la création de 3 logements neufs par an soit une consommation d'espace estimée à environ 3,2 ha* sur 7 ans. Cette surface ne comprend pas les surfaces en densification des espaces urbanisés.

* Besoins en surfaces estimée à $1000 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ans} \times 3 \text{ logements} \times \text{coefficient de rétention de } 1,5$.

2014	Evolution	Objectifs 2021
480 habitants	+ 40 habitants soit 1,2 %/ an	520 habitants**
212 résidences principales	+ 21 logements neufs et 5 réhabilitations	238 résidences principales
20 logements vacants	- 5 logements vacants	15 logements vacants

** en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages (-20 habitants).

La consommation par logement observée ces 10 dernières années est excessive au regard des besoins générés pour l'implantation d'une construction qui doit être réduite afin de préserver les terres agricoles de la commune.

La consommation d'espace devrait ainsi passer de 2502 m^2 par logement à environ 1000 m^2 par logement (voie et espaces publics inclus), soit une réduction de plus de 50%.

La surface globale consommée par an était de 0,75 ha sur les 12 dernières années et passera à 0,34 ha /an.

✓ **Développer la mixité sociale:**

→ Le développement du locatif renforcera la vie sociale du village et des hameaux et permettra d'assurer un renouvellement de population qui sert de tremplin pour l'accession à la propriété ;

→ La création de logements à caractère social dans le bâti ancien est privilégiée afin d'assurer l'accueil de jeunes actifs.

✓ **Préserver l'urbanisation ancienne du centre-bourg**

→ La forme urbaine du bourg sera pérennisée au contact du centre ancien tant par le volume des constructions, que par leur implantation afin de conserver l'identité patrimoniale du village.

LA POLITIQUE DE PAYSAGE

✓ **Préserver et mettre en valeur les paysages**

→ L'aménagement des espaces publics sera poursuivi afin d'améliorer le cadre de vie, et de sécuriser la place du piéton ;

→ L'intégration paysagère des constructions sera assurée par des règles d'implantation, de volume, d'aspect extérieur et de plantations qui garantissent une perception harmonieuse du territoire ;

→ Les entrées de village seront protégées afin de limiter l'impact paysager des constructions.

→ Les points de vue sur le village et les vues lointaines seront protégés afin de conserver les perspectives sur le patrimoine bâti et architectural par la mise en place d'espaces de protection des paysages agricoles ;

→ Le petit patrimoine (pigeonnier, bâti de caractère ...) sera protégé afin d'assurer sa transmission aux générations futures et d'agrémenter les chemins de randonnée.

LA POLITIQUE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

✓ Préserver l'activité agricole

→ L'emprise de l'urbanisation sur les espaces agricoles sera limitée au besoin identifié précédemment afin de permettre le développement des structures agricoles et leurs outils de production ;

→ Les zones de réciprocité et les zones d'épandage seront préservées afin de limiter les conflits d'usage.

LA POLITIQUE DE PRESERVATION ET DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

✓ Préserver les espaces boisés, les haies et les cours d'eau

→ Les espaces forestiers sont majoritairement situés sur les coteaux bordant les vallées. Ces derniers constituent des trames vertes à préserver et leur exploitation ne devra pas compromettre cette entité naturelle ;

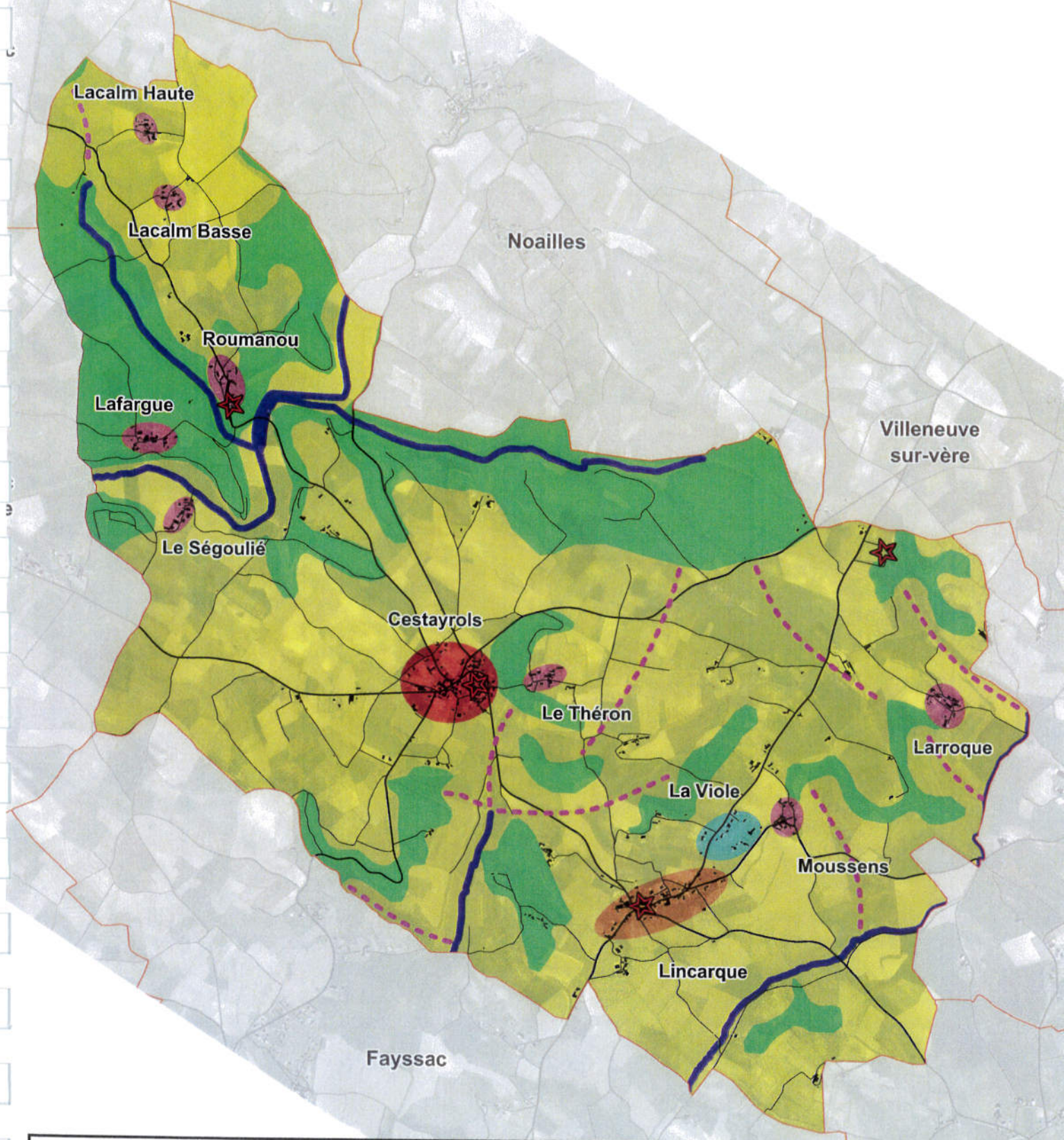
→ Les vallées forment une trame bleue en liaison avec les communes voisines. Des corridors entre les trames vertes et bleues constituent également des continuités écologiques qui seront protégés.

→ Les bois, les haies et les arbres remarquables seront protégés afin de conserver les qualités paysagères et écologiques principalement dans les zones urbanisées ;

→ Les abords des cours d'eau et en particulier de la Vère seront préservés afin d'assurer la conservation de leur biodiversité et de limiter les risques d'inondation.

LES ORIENTATIONS SONT MATERIALISEES SUR LE TERRITOIRE DE CESTAYROLS SUR LA CARTE DES ORIENTATIONS GENERALES

Carte des orientations générales



Légende

- Villages à développer de manière à conforter les équipements en place
- Hameau à conforter par une urbanisation maîtrisée
- Petits hameaux anciens à préserver
- Urbanisation diffuse à limiter
- Espaces boisés à protéger
- Cours d'eau à protéger
- Espaces agricoles à préserver
- - - Continuités écologiques à préserver
- ★ Principaux éléments du patrimoine à protéger



0 1 km