



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn


Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CESTAYROLS

Modification N°1 du PLU approuvée
par délibération communautaire
en date du 16/09/2019

M. le Président : Paul SALVADOR

Pour le Président,
Par déléation :


Pascal NEEL
Vice-Président

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIEES

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1).

Les orientations sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, les orientations d'aménagement et de programmation seront fixées sur les bases des schémas d'aménagement figurant dans le rapport de présentation. Les zones AU0 ont vocation à reprendre les dispositions réglementaires de la zone AU1 lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Le développement des secteurs AU1a et AU1b du village

Parcelles 759 et 760 : Secteur AU1a

Orientations :

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles. Cette voie se terminera en impasse avec une placette de retournement aménagée afin de faire demi-tour aisément.
- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 10 logements par ha sur le secteur AU1a

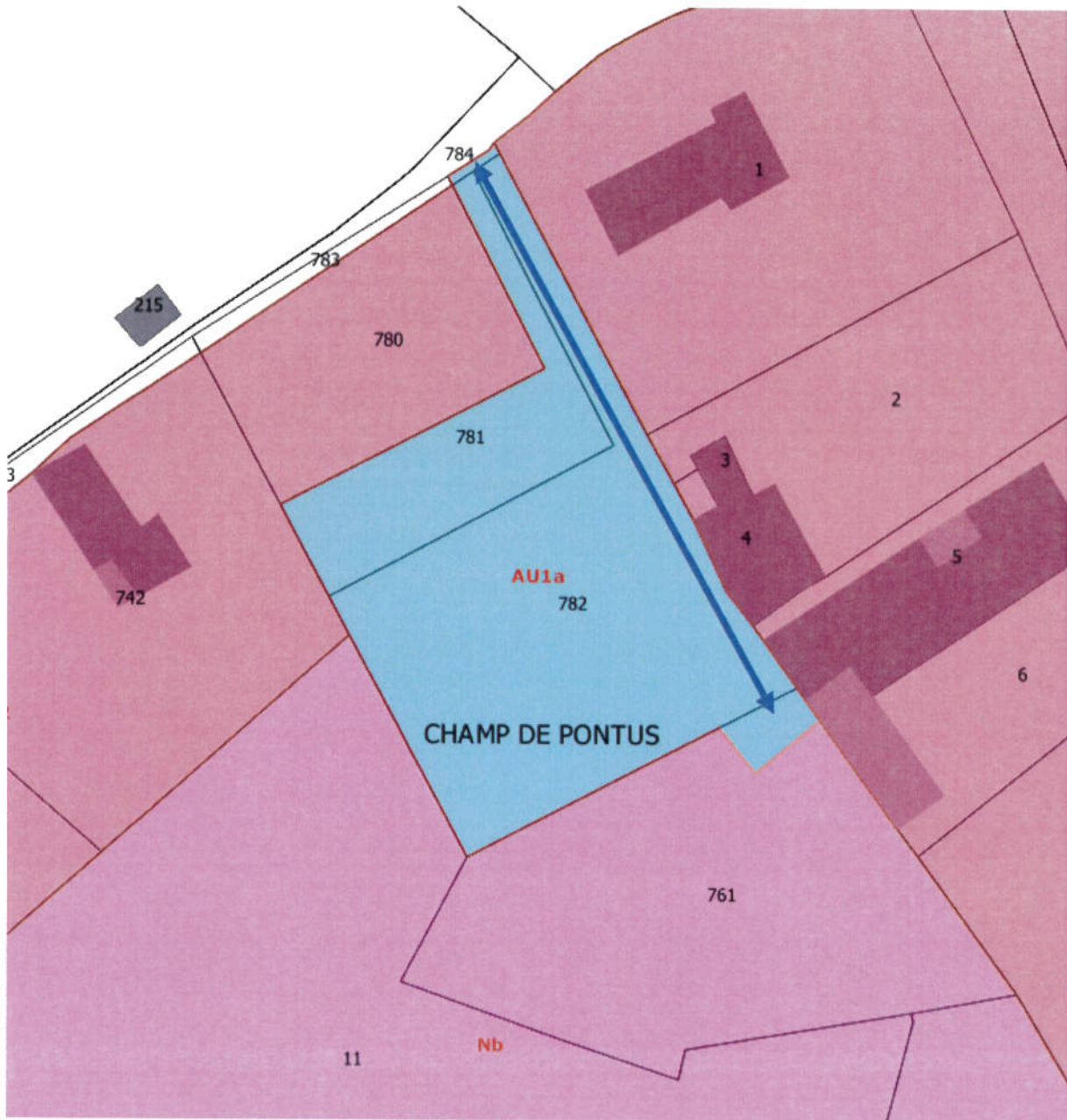
Réseaux :

- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir les lots.
- Les réseaux secs sont présents en limite Nord de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau sera étendu sous la voie à créer.
- En matière de voirie et d'accès : la voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant.

Programmation:

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU.

Plan des orientations d'aménagement et de programmation



Voie à créer

*Parcelles 790 et 791 partie : Secteur AU1a***Orientations :**

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie communale au nord du village et les RD3 et 30.
- L'orientation du bâti devra être parallèle à la pente du terrain afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 10 logements par ha sur le secteur AU1a

Réseaux :

- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- En matière de voirie et d'accès : la voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant une desserte piétonne sécurisée.

Programmation :

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU.

*Parcelle 792 : Secteur AU1b***Orientations :**

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles. Devra relier la zone AU1a à la route départementale.
- Un espace vert et de stationnement sera créé au Sud de la zone afin de créer un lien avec la place de la Mairie.
- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 13 logements par ha sur le secteur AU1b_(hors voies et espaces verts)
- Le bâti devra être implanté de manière à limiter les déblais et remblais.
- Une haie sera créée afin de limiter les phénomènes de ruissellement et assurer des espaces d'intimité à l'intérieur des lots.

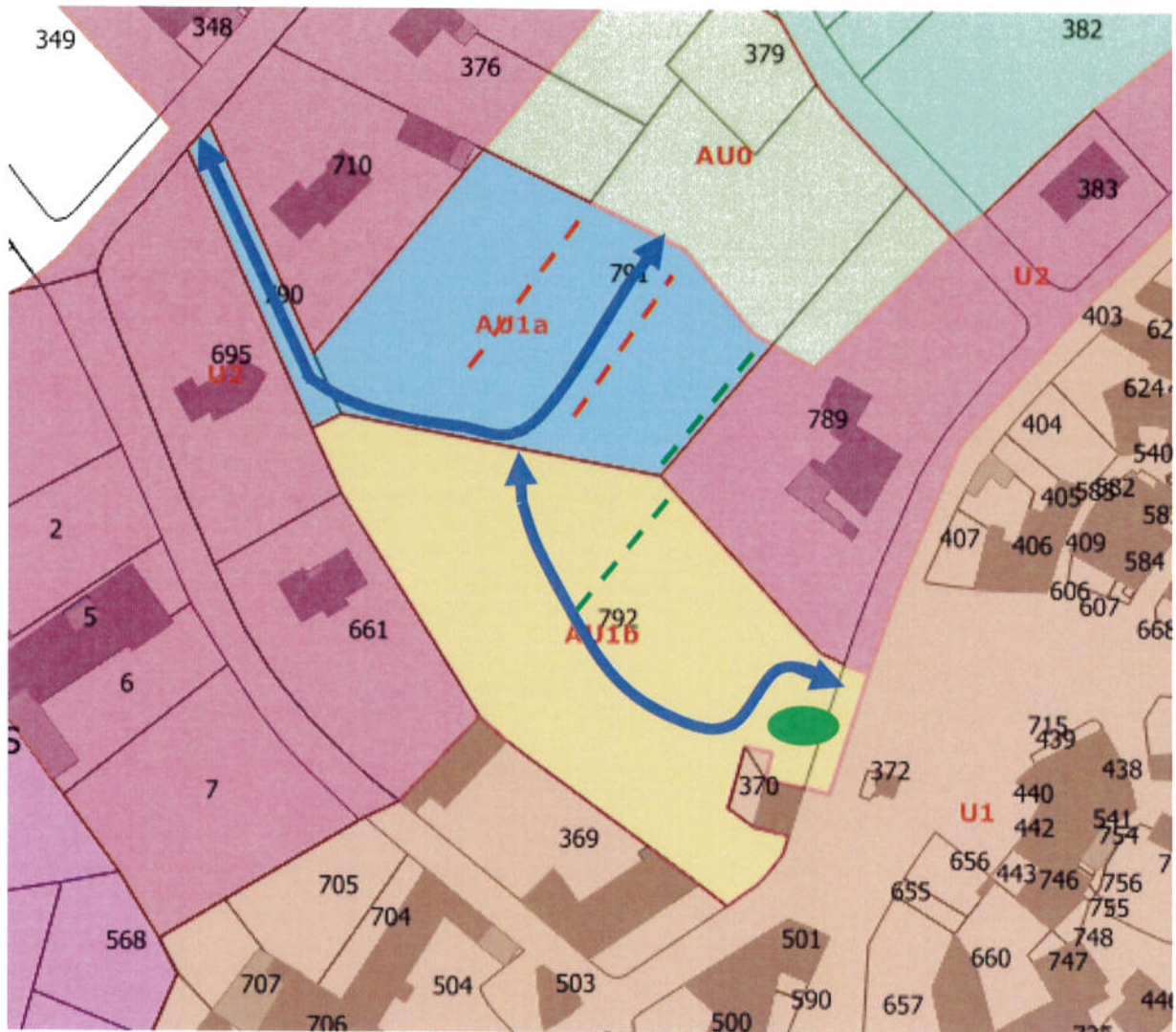
Réseaux :





- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir les lots jusqu'en limite de la zone AU1a.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau sera étendu sous la voie à créer jusqu'en limite de la zone AU1a.
- En matière de voirie et d'accès : la voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant une desserte piétonne sécurisée.

Programmation :

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU.

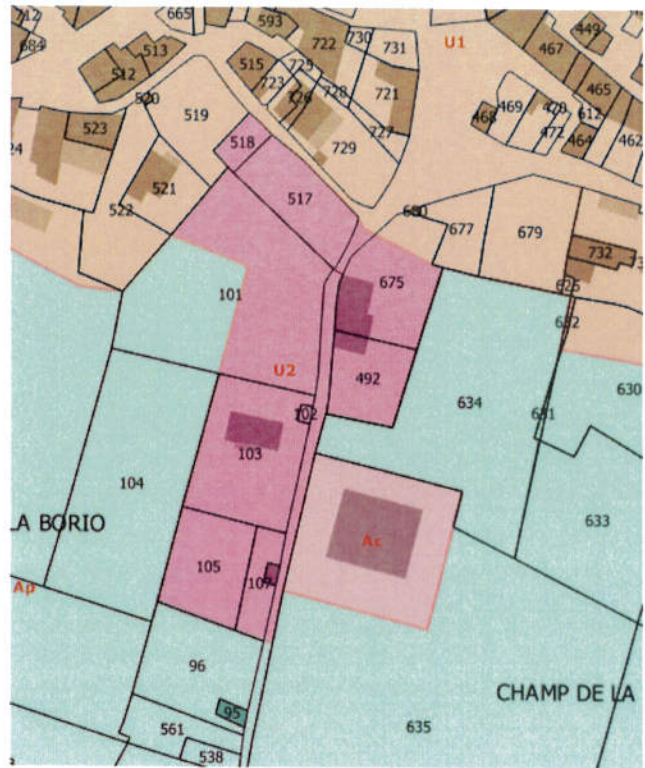
Plan des orientations d'aménagement et de programmation



-  Orientation du bâti
-  Voie à créer
-  Espace vert et de stationnement.
-  Haie à créer

Une orientation d'aménagement et de programmation impose une division parcellaire sur la parcelle 101 au sud du bourg afin d'obtenir une densité de construction compatible au caractère de la zone.

La parcelle est de taille importante et permet l'implantation d'au moins 2 constructions.



Il en est de même sur la parcelle 45 à Lincarque. La parcelle est de taille importante et permet l'implantation d'au moins 2 constructions.

