

COMMUNE DE CORDES-TOLOSANNES TARN ET GARONNE (82)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

P.L.U.
Plan local d'urbanisme

2

• ÉLABORATION

> Arrêté le :

> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

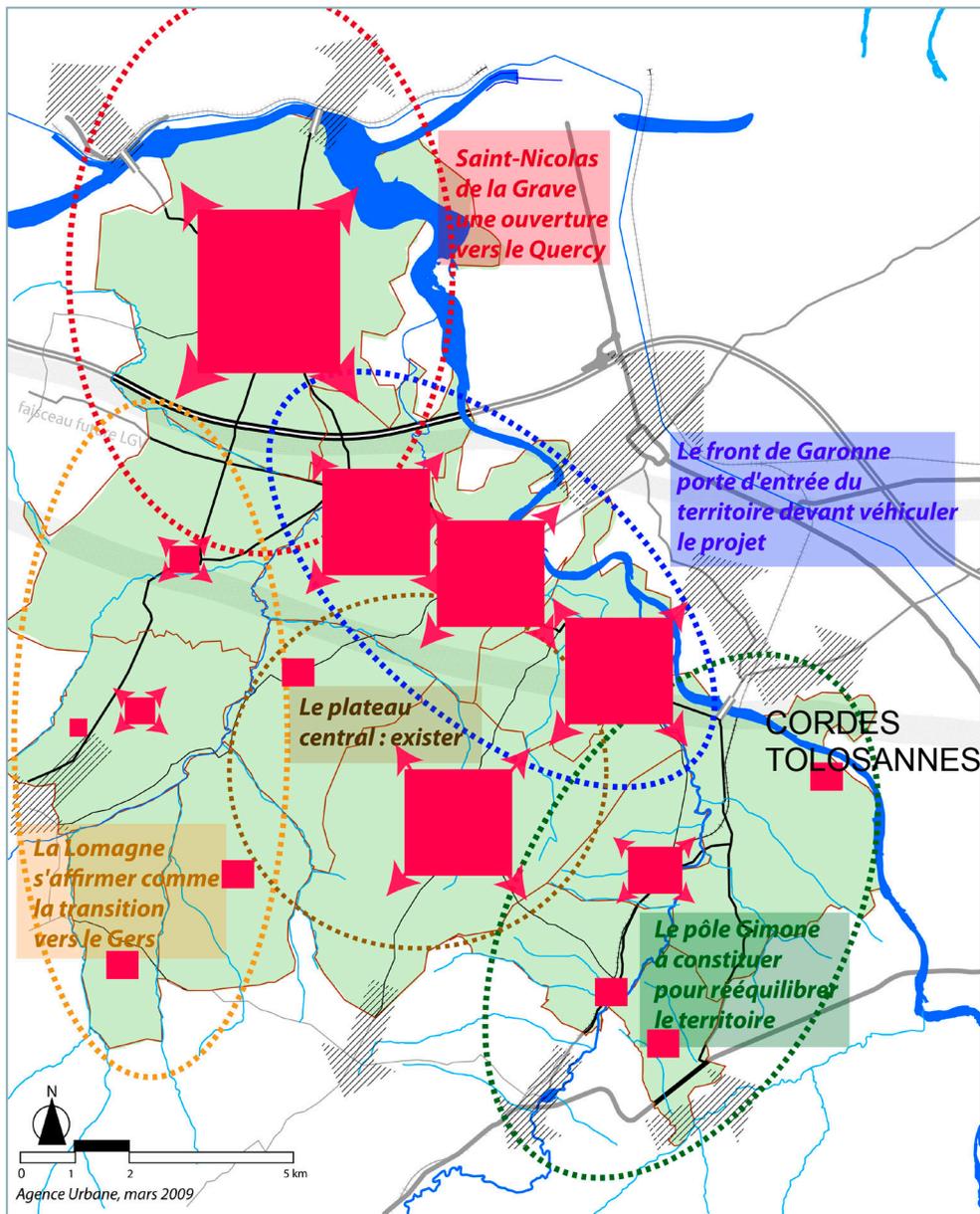
• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



Le projet de développement durable de la commune de Cordes Tolosannes s'inscrit en continuité avec la démarche du PADD initiée à l'échelle intercommunale. Il s'appuie sur les orientations générales définies en mars 2009 par la communauté de communes Sère Garonne Gimone et précise les axes de développement retenus.

Dans ce contexte intercommunal, Corde-Tolosanne est ainsi identifié comme:

COMMUNE STRUCTURANTE DU PÔLE GIMONE

dont les orientations générales sont :

- SE DÉVELOPPER POUR RÉÉQUILIBRER LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
- HIÉRARCHISER ET PROGRAMMER CE DÉVELOPPEMENT.

Les orientations générales du PADDi

-  Un territoire rural, agricole, respectueux de son environnement spécifique.
-  Un territoire qui « dialogue » avec les territoires extérieurs.
-  Un territoire qui programme un développement acceptable et durable pour préserver ses orientations de développement
-  Un territoire qui diffuse son développement sur les communes du pôle Gimone.

Articulés autour d'un objectif commun à l'échelle intercommunale :

VIVRE UNE RURALITÉ SPÉCIFIQUE

les axes du PADD de Cordes Tolosannes se déclinent comme suit:

- ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS
- MAINTENIR L'ACTIVITÉ DU TERRITOIRE
- INTÉGRER L'URBANISATION AU PAYSAGE
- PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

- Cordes Tolosannes se positionne pour maintenir la population existante et limiter le développement de l'urbanisation au promontoire du bourg et au contour du hameau.

La commune souhaite accueillir d'ici 2025 **une quarantaine d'habitants supplémentaires** tant dans des logements existants (vacants ou en mutation), que dans les logements neufs dans les dents creuses restantes.

Ce potentiel d'évolution (environ 19%) est en dessous des objectifs d'évolution de la population générale à l'échelle intercommunale fixée à 29% dans le PADDi.

Ceci s'explique par :

- son potentiel morphologique et le foncier déjà consommé.
- la volonté de protéger des enveloppes urbaines existantes qui font la qualité de la commune de Cordes-Tolosanne : un village promontoire « qui voit » et « que l'on voit »
- les problèmes rencontrés pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation concernant l'arrivée des réseaux (assainissement, eau, électricité...) : sous dimensionnement des réseaux existants et problèmes de financement pour mise aux normes.

A échéance 2025 :

- > **Une quarantaine d'habitants supplémentaires (3 habts / an)**
- > **Réinvestissement de la vacance restante : 3 logements concernés (juillet 2012)**
- > **constructions neuves dans les dents creuses : environ une vingtaine de logements possibles**

Rappel : Cordes

2008: 257 habitants

2,4 personnes/ménage

1999-2008: + 0,1 habitants / an

- Les liens sociaux seront renforcés à travers le réinvestissement du bourg (mutation et vacance) et le complément des dents creuses

- réinvestir des logements vacants dans le cadre d'une politique intercommunale en cours d'achèvement en juillet 2012 : **3 logements concernés;**

- compléter des dents creuses dans le bourg et au lieu dit « les bouquets » et « Clamens » : **moins de 20 logements supplémentaires**

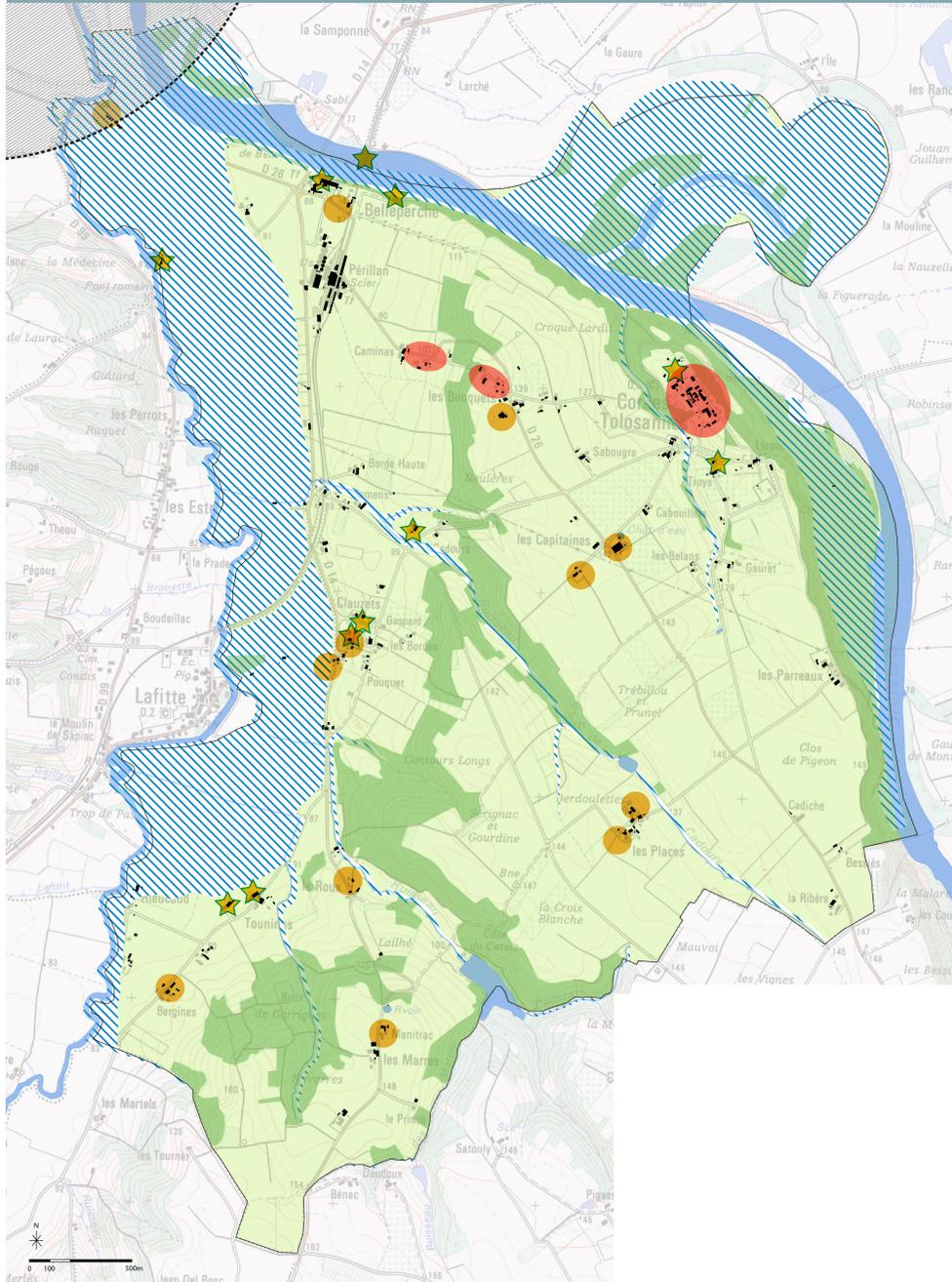
Les nouveaux habitants bénéficieront des espaces publics, équipements du bourg et commerces existants : place de la Mairie, médiathèque, restaurant...

- Cordes Tolosannes souhaite la mise en place d'une politique collective d'équipements ou services publics complémentaires

- organisation de services aux personnes âgées : portage repas, aide ménagère, hébergement spécifique ou amélioration de l'habitat pour personnes âgées;

- réfection de l'ensemble des réseaux sur le village : électricité, assainissement, eau potable

MAINTENIR L'ACTIVITÉ DU TERRITOIRE



• La viabilité de l'agriculture à travers le foncier sera prioritaire

Le PLU affirme l'identité rurale de Cordes Tolosannes en préservant les terres agricoles et en offrant les conditions favorables à une pérennisation de son agriculture :

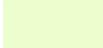
- en protégeant les terres agricoles, notamment les terres les plus riches et/ou valorisées (irrigation, contrats environnementaux, labellisation...) en les classant en zone A;
- en préservant un foncier agricole homogène et des corridors agricoles viables;
- en limitant les conflits d'usage agriculture/urbanisation afin de ne pas contraindre le développement ultérieur des exploitations.

La commune souhaite voir évoluer l'agriculture vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement (notamment la consommation d'eau) et du paysage : protection des cours d'eau et de leur berges (bandes enherbées, ripisylve), haies, bois.

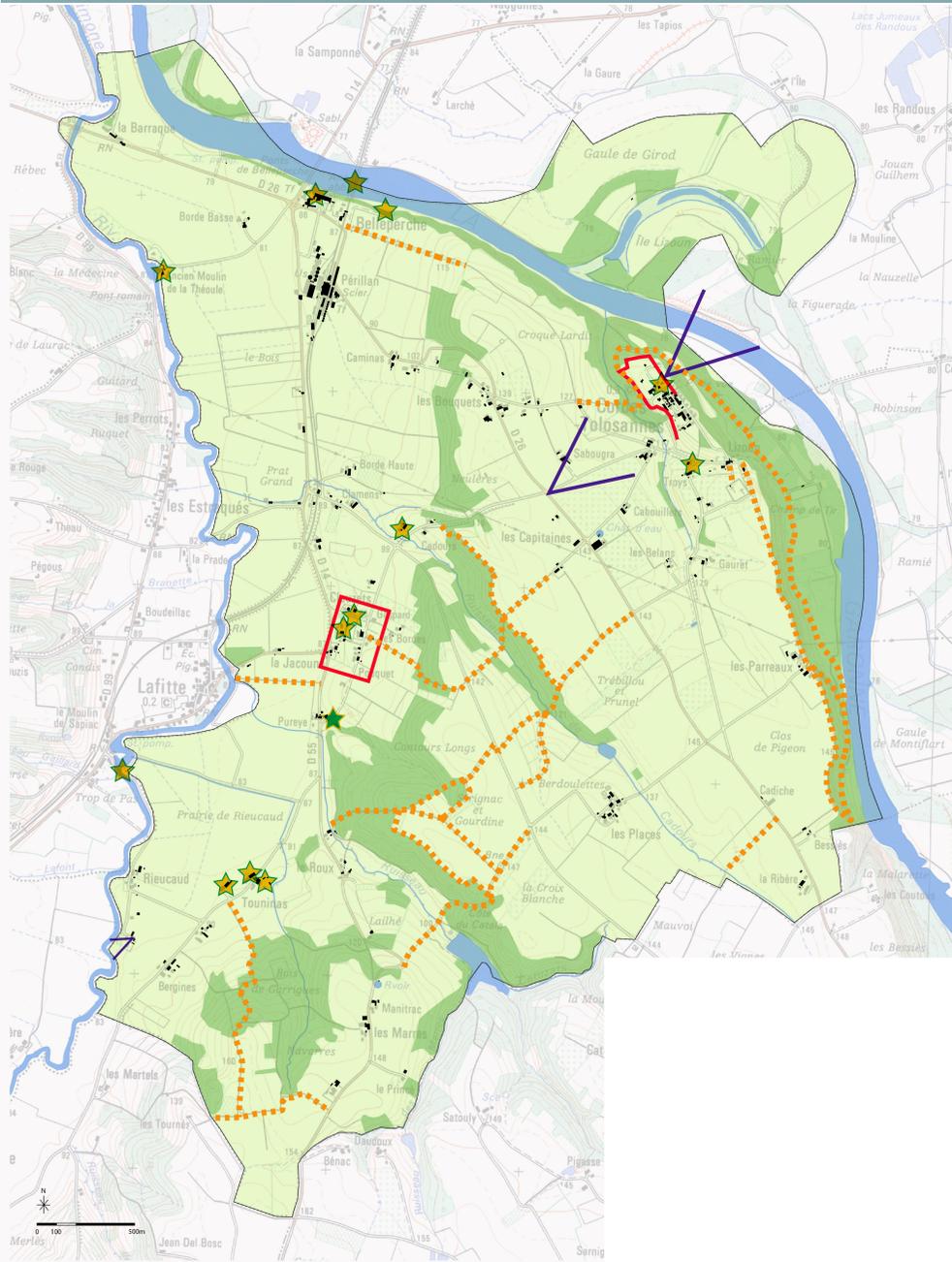
• L'activité économique d'implantation diffuse appuiera le développement urbain

- L'implantation économique se fera dans le tissu urbain, donc en dehors d'une zone dédiée. Elle participera de la mixité des fonctions.

Accueillir tout en préservant son identité rurale et agricole

-  Préserver les terres agricoles
-  Préserver les boisements
-  Compléter les dents creuses dans l'urbanisation existante et le bourg
-  Pérenniser les sièges d'exploitation et ne pas compromettre leur développement (Etat des lieux 2010)
-  Se protéger contre les risques d'inondation et préserver les abords des cours d'eau
-  Prendre en compte les incidences de la ligne LGV

INTÉGRER L'URBANISATION AU PAYSAGE



• Les éléments emblématiques du patrimoine et du paysage seront protégés :

- le bourg : village promontoire qui s'inscrit dans un écrin paysager déterminant sa limite. Ses qualités reposent sur : la cohérence du bâti et sa structuration à l'alignement sur rue, la discontinuité de ce bâti qui permet des percées visuelles sur la plaine, ses espaces ouverts et publics qui le ponctuent

- le patrimoine architectural reconnu et protégé (Moulin de la Théoule, Abbaye de Belleperche, Fontaine aux Moines).

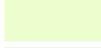
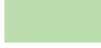
- le patrimoine rural (bâtiments et fermes), témoin des savoir-faire architecturaux locaux, qui marque le territoire communal et les éléments de petit patrimoine qui donnent au paysage sa valeur ajoutée (pigeonniers, puits...)

- le patrimoine végétal : La Roche, versant boisé qui sépare la plaine de la Garonne et sa haute terrasse, de nombreux boisements sur la terrasse haute de la Garonne et d'autres boisements sans éléments remarquables mais dont l'intérêt réside dans le caractère préservé.

- les vues qui donnent à voir et à comprendre le paysage dans lequel Cordes Tolosannes s'inscrit: vue lointaine et large sur la plaine de la Garonne, vue sur le village promontoire

• Les itinéraires de randonnées, situés majoritairement sur les anciens chemins ruraux, éléments de patrimoine) supports de loisirs et de découverte du territoire seront valorisés

Accueillir tout en préservant le patrimoine et les paysages

-  Préserver les paysages agricoles de l'urbanisation
-  Préserver les boisements, les végétaux remarquables
-  Protéger les éléments de ressources environnementales
-  Préserver les vues remarquables
-  Préserver les limites et contours du bourg et du hameau
-  S'appuyer sur les limites paysagères
-  Protéger les éléments bâtis témoins de l'histoire de l'architecture locale
-  Valoriser les chemins ruraux en itinéraires de randonnées



- **Les ressources naturalistes et le patrimoine écologique ordinaire seront pris en compte**

- Les corridors écologiques seront préservés : les coteaux boisés et les abords des cours d'eau seront classés en zone naturelle (N), Certains éléments végétaux et alignements seront protégés en éléments de paysage identifiés et les terres agricoles seront classées en zone agricole (A).

- **Les cours d'eau et les systèmes écologiques associés seront préservés**

- La Gimone, la Garonne et leurs abords mais également l'ensemble des cours d'eau et leur ripisylve seront protégés (zone A ou N et EPI).

- Le projet de station d'épuration permettra de raccorder le village à un système d'assainissement performant et respectueux de l'environnement.