

**URBanisme Aménagement  
et Développement Durable**

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



**DEPARTEMENT DU TARN**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GAILLAC - GRAULHET**

**REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TECOU**

*PLU approuvé par délibération du Conseil  
Communautaire en date du 12/11/2018*

*Le Président : M. Paul SALVADOR*



Pour le Président,  
Par déléation :

Pascal NÉEL  
Vice-Président

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

## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Técou 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.101-2 du Code de l'Urbanisme**, les orientations qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

## LES PRINCIPAUX ENJEUX DE LA COMMUNE

Situées à 5 minutes au sud de Gaillac, la commune de Técou comporte un contexte agricole et viticole dominant, qui structure les paysages à travers la diversité de ses cultures. Elle comporte de nombreux intérêts paysagers, qui participent à l'identité rurale du territoire. Ce contexte rural doit être préservé en assurant le développement et la diversification de l'agriculture.

Le village constitue le principal pôle d'équipement de la commune. Son développement doit être privilégié et organisé de manière à optimiser les équipements publics et scolaires notamment. Néanmoins l'offre en terrain à bâtir sur les hameaux n'est pas suffisante pour conserver l'attractivité de la commune.

Le hameau des Pigots est concerné par des contraintes de sécurité et de nuisances, il est éloigné du village et son développement doit être limité.

Les hameaux anciens de Pagezou, du Nay ainsi que le secteur de Gineste sont proches du village et en lien directe avec celui-ci, ils ont connu un développement urbain important. Leur développement doit s'accompagner de mesures d'aménagement paysager qui contribuera à améliorer le cadre de vie des habitants.

Les autres secteurs d'habitat diffus (Tenchou, Camp de Grèze, Carbonières, Baratou, Fon de Jammes, Les Grèzes) sont déconnectés du village. Ces secteurs ne devront pas se développer au-delà de l'enveloppe urbaine existante afin de protéger les terres agricoles et les paysages.

Pour les constructions anciennes qui comportent un intérêt architectural ou patrimonial, l'évolution du bâti existant devra être privilégiée sans gêner l'agriculture.

Les espaces boisés, les zones humides et les abords des cours d'eau constituent des zones sensibles en terme de diversité biologique. La protection de ces espaces sera renforcée par le maintien des haies et bosquets qui prolongent ces continuités.

La commune comporte des risques naturels (zone inondable) à prendre en compte.

Técou compte peu de logements vacants, ce qui implique une faible possibilité d'accueil de population dans le bâti existant. Ainsi le rythme de construction devra être plus soutenu afin de conserver une croissance démographique en adéquation avec la capacité des équipements de la commune.

La création de logements sociaux en périphérie du village permettrait de répondre aux exigences du PLH (Programme Local de l'Habitat) et aux besoins de la population.

L'emploi local repose sur l'agriculture et deux entités formées par la cave de Técou et le centre de ressources de Tarn et Dadou.

Le maintien et le développement de l'agriculture passe par une limitation de la consommation de terres agricoles. Concernant l'activité artisanale ou industrielle, leur développement est lié à la proximité des voies de communication.

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

## LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

### ✓ Développer l'urbanisation sur le village

→ La commune souhaite développer l'urbanisation principalement sur le quart Nord-Ouest du village, zone la moins pentue et la mieux équipée en terme de réseaux. Le développement urbain permettra de conforter les équipements publics et en particulier l'école ;

→ Les zones de développement de l'habitat seront reliées avec les zones urbaines périphériques par des liaisons routières, douces et des espaces publics qui renforcent les liens entre les populations ;

→ Le développement de l'urbanisation du village se fera par des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'organiser les déplacements, d'améliorer la forme urbaine et de maîtriser la consommation d'espace agricole;

→ La densification du bâti sera privilégiée dans les zones raccordables à l'assainissement collectif dans le respect de l'urbanisation ancienne du village.

### ✓ Assurer un développement maîtrisé des deux principaux hameaux proches ou en lien avec le village

→ Les hameaux du Nay et de Gineste connaîtront un développement permettant d'améliorer la forme urbaine et la qualité de vies des habitants par le renforcement du caractère urbain. Ceci permettra de diversifier l'offre en terrain à bâtir.

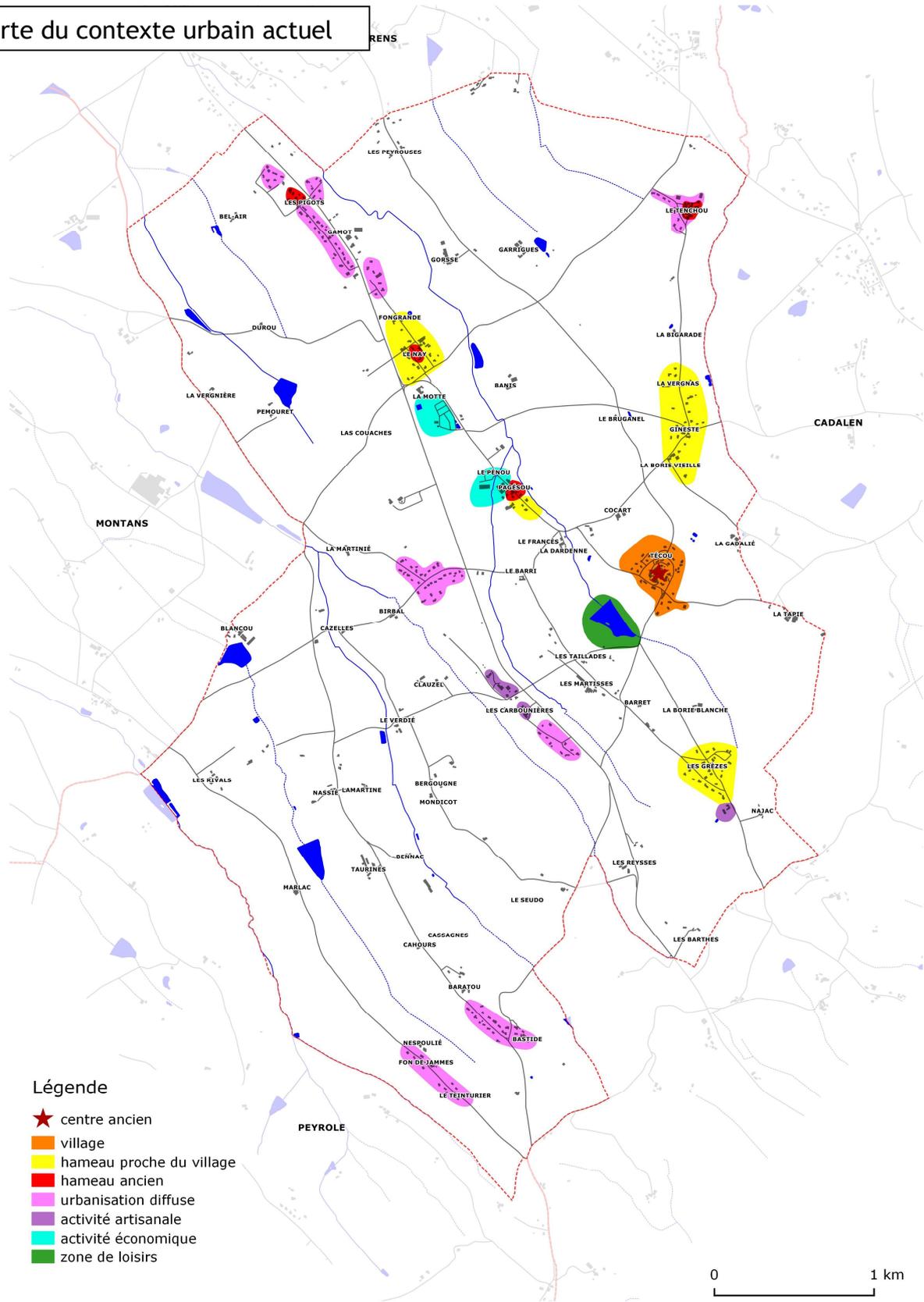
### ✓ Compléter la forme urbaine du hameau de Pagezou

→ Le hameau de Pagezou a connu un développement urbain qui engendre une forme urbaine incomplète. Il pourra accueillir quelques constructions nouvelles de manière à améliorer la forme urbaine.

### ✓ Finaliser l'urbanisation des secteurs d'habitat diffus éloignés, déconnectés du village et faiblement équipés

→ Les zones d'habitat diffus (le Camp de Grèze, Carbonières, Baratou, Fon de Jammes et Les Grèzes) qui comportent des parcelles libres au sein des parties actuellement urbanisées (dents creuses) équipées en terme de réseaux, pourront accueillir quelques constructions sans créer d'étalement urbain.

Carte du contexte urbain actuel



✓ **Protéger le bâti de caractère en privilégiant l'évolution du bâti**

→ Les constructions qui comportent du bâti de caractère pourront le faire évoluer (changement de destination, extension limitée, annexes) dans le respect de l'architecture ancienne le cas échéant et des paysages et sans gêner l'activité agricole périphérique dès lors que les réseaux sont suffisants.

✓ **Développer les activités économiques**

→ Les activités industrielles et artisanales notamment celles en lien avec la cave, seront développées sur le secteur de Pagézou à proximité de la cave.

→ 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 adaptés afin de les rendre plus attractifs ;

→ L'activité agricole et ses voies de diversification (agro-tourisme...) seront privilégiées à proximité des exploitations en place afin de protéger les paysages et les terres agricoles. Pour les nouvelles exploitations, leur implantation devra s'insérer dans le contexte paysager.

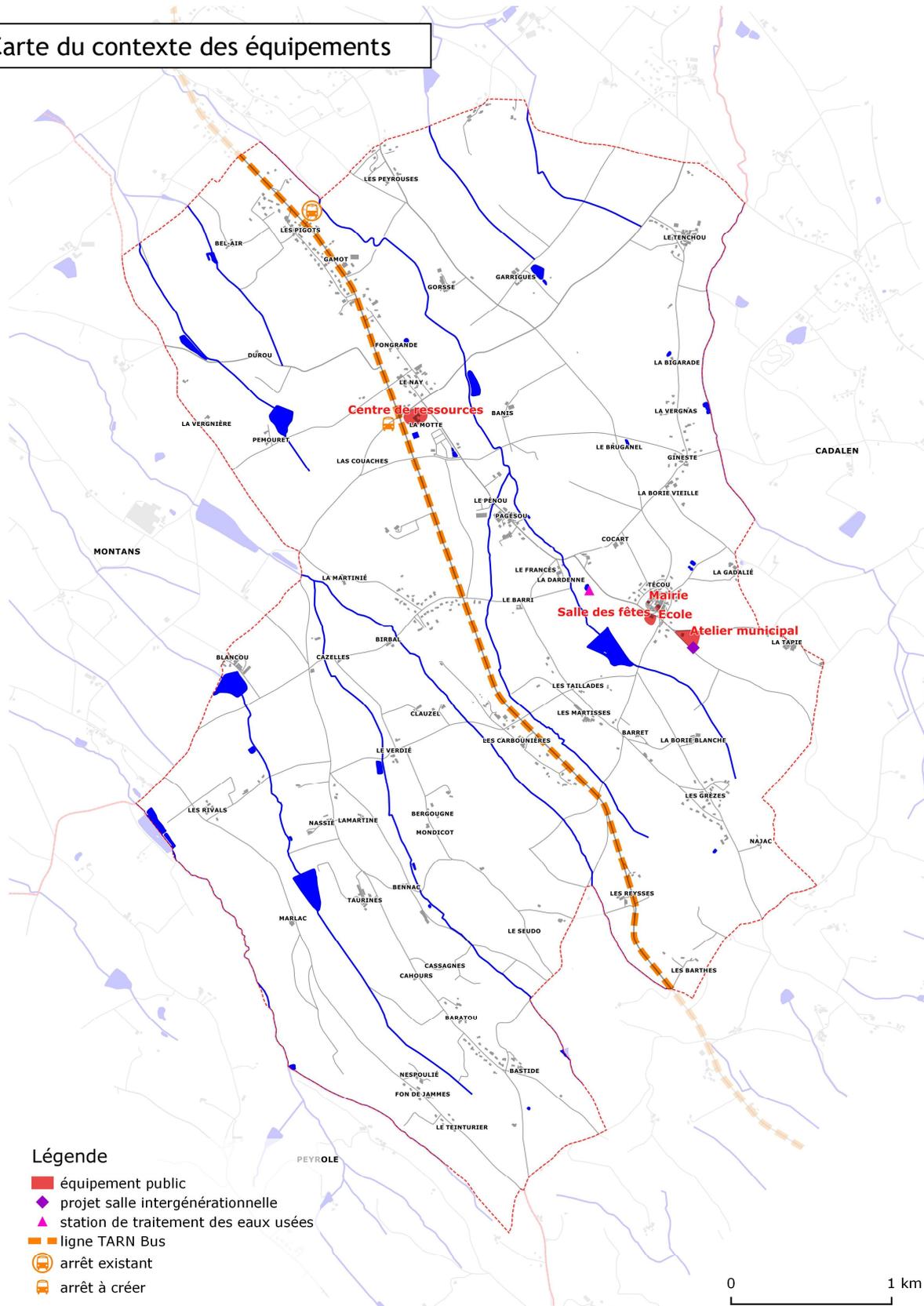
→ L'activité touristique est peu présente, elle pourra se développer dans le bâti ancien et aux abords du lac. Les activités d'hébergement ou de restauration pourront y être autorisées.

L'attractivité de la cave pourrait servir au développement touristique par des aménagements de transit.

→ Les autres activités économiques pourront se développer dans la continuité des activités en place sans gêner les riverains et usagers de la route.

→ L'activité équestre sera confortée sur les sites en place. L'implantation d'activités équestres (élevage, pension, équitation...) sera possible dès lors qu'une étude économique le justifie et que les réseaux et l'accès ou la desserte routière est adaptée au projet. Ceci permettra le développement des activités équestres sans miter le paysage.

Carte du contexte des équipements



## LA POLITIQUE D'EQUIPEMENT

### ✓ Développer les équipements publics à proximité du village :

→ La commune souhaite créer une salle de rencontre intergénérationnelle à proximité du village dans le prolongement des ateliers municipaux mais suffisamment éloignée des habitations afin de limiter les nuisances et renforcer le lien social ;

→ Il est primordial pour la commune de maintenir le nombre de classe pour ne pas perdre en qualité d'enseignement et d'optimiser les investissements et le fonctionnement de l'école. Le renouvellement de la population passe par un rythme de construction plus soutenu et la création de logement locatif.

### ✓ Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements :

→ Les nouveaux accès sur les RD (voie de transit) seront regroupés et limités en dehors des parties urbanisées ;

→ Le caractère urbain des hameaux des Pigots, du Nay et de Pagezou sera accentué par des aménagements routiers, une organisation des sens de circulation et une urbanisation garante de l'aménagement des abords des voies ;

→ L'aménagement des espaces publics du village et des hameaux (voies et place) permettra d'assurer la sécurité des usagers, d'améliorer le cadre de vie et de faciliter l'accès aux équipements et services ;

→ Le développement du réseau piétonnier permettrait de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager de la commune tout en reliant les hameaux des Pigots, du Nay, de Gineste et de Pagezou.

→ La commune bénéficie d'une desserte par le transport collectif qui permet un accès privilégié aux zones d'équipements et de commerces de Gaillac. Cette desserte sera développée par l'aménagement d'un nouvel arrêt de bus au Nay.

### ✓ Limiter les investissements en terme de réseaux :

→ L'assainissement collectif sera privilégié sur les secteurs de développement urbain du village. La station d'épuration sera agrandie afin de l'adapter au développement prévu.

→ Sur les zones d'habitat diffus, la capacité des réseaux électriques, d'eau potable y est limitée et la défense incendie doit être renforcée, 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 et les réseaux d'énergie seront favorisés en particulier sur les zones habités (village, Le Nay, Les Pigots et Pagezou notamment) afin d'assurer une attractivité optimale de la commune.

## LA POLITIQUE D'URBANISME

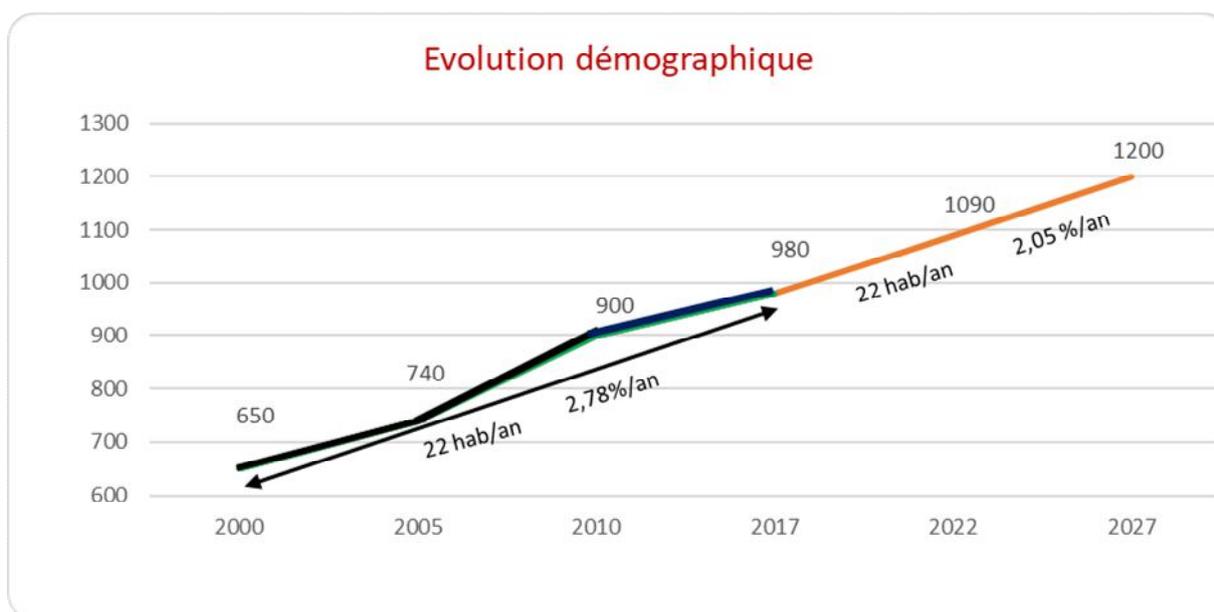
### ✓ Assurer une croissance démographique soutenue

La commune de Técou compte 980 habitants en 2017. L'objectif est d'atteindre une croissance démographique de 2,05 % par an, en cohérence avec la croissance des 10 dernières années. La population communale devrait atteindre environ 1200 habitants à l'horizon 2027.

Compte tenu du nombre limité de logements vacants et du faible potentiel de densification du bâti existant, la commune doit permettre la création de 9,5 logements neufs par an et 5 par le changement de destination dans le bâti ancien.

2017	Evolution	2027
980 habitants 380 résidences principales	+ 220 habitants soit 2,05 % /an + 95 logements neufs +5 logements (changement de destination)	1200 habitants* 480 résidences principales

\* en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages : 30 habitants en moins en 10 ans (passage de 2,44 personnes par foyer à 2,40).



Le projet prévoit une réduction importante des surfaces consommées par logement ainsi l'urbanisation consommera moins de 10 ha sur les 10 prochaines années. Le développement dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif permettra d'assurer une densité urbaine compatible aux objectifs du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), du PLH (Programme Local de l'Habitat) et du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

✓ **Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain:**

Production de logement dans le bâti existant

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
10 logements vacants en 2012 et 25 changements de destination possibles	5 logements à créer en résidence principale par le changement de destination	Economie de 5000 m <sup>2</sup> de surface agricole.

Production de logement par densification des espaces déjà bâtis

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
2,5 ha sont libres de construction dans le POS (nécessite un redécoupage parcellaire)	1 ha devrait se libérer sans impact sur l'activité agricole	Economie d'1 ha de surface agricole.

Gestion des activités économiques

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
1 seule entreprise (pépiniériste) s'est installée sur 2 ha	2,5 ha sur Pagezou (à côté de la cave)	Conserver le potentiel autour de la cave

Réduction de la consommation d'espace globale

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
26 ha consommés pour 129 logements et 220 habitants	10 ha pour 95 logements et 220 habitants	Réduction de 16 ha de surface

Réduction de la taille moyenne des terrains constructibles

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles construites était de 2011 m <sup>2</sup> par logement	Passer à une consommation de 850 m <sup>2</sup> par logement (hors VRD)	Réduire la taille des parcelles constructible de plus de 1000 m <sup>2</sup> par logement

✓ **Développer la mixité de logement :**

→ La création de logement locatif à caractère social sur le village sera recherchée et favorisée.

→ Le locatif sera privilégié sur le village ce qui permettra d'assurer un renouvellement de population qui peut également servir de tremplin pour l'accession à la propriété.



## LA POLITIQUE EN MATIERE DE PAYSAGE

### ✓ Mettre en valeur le centre ancien

→ Le versant Sud-Ouest (entre le village et le Lac très pentu) et le versant Est conserveront leur caractère agricole afin de conserver les vues identitaires sur le village de Técou.

→ L'intégration paysagère des constructions sera assurée par des règles d'implantation, de densité, de volume, d'aspect extérieur et de plantations afin de conserver l'identité patrimoniale du village ;

### ✓ Protéger le patrimoine rural et végétal

→ Le petit patrimoine (pigeonnier, lavoir...) et les arbres et jardins remarquables seront protégés afin d'assurer leur transmission aux générations futures et d'agrémenter les chemins de randonnée.



Bâti de caractère



Pigeonnier

### ✓ Préserver les paysages naturels

→ Les coteaux offrent des points de vue sur les paysages lointains qui seront protégés par une urbanisation limitée et garante de son intégration par leur volume, leur teinte, le traitement des abords (talus, clôtures...).



Vue depuis le village



Vue depuis le Lac



## LA POLITIQUE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### ✓ Limiter la consommation d'espaces agricoles

→ L'emprise de l'urbanisation diffuse des hameaux éloignés et déconnectés du village sur les espaces agricoles sera limitée afin de ne pas gêner le développement des structures agricoles et de conserver leurs outils de production ;

### ✓ Prendre en compte les contraintes agricoles

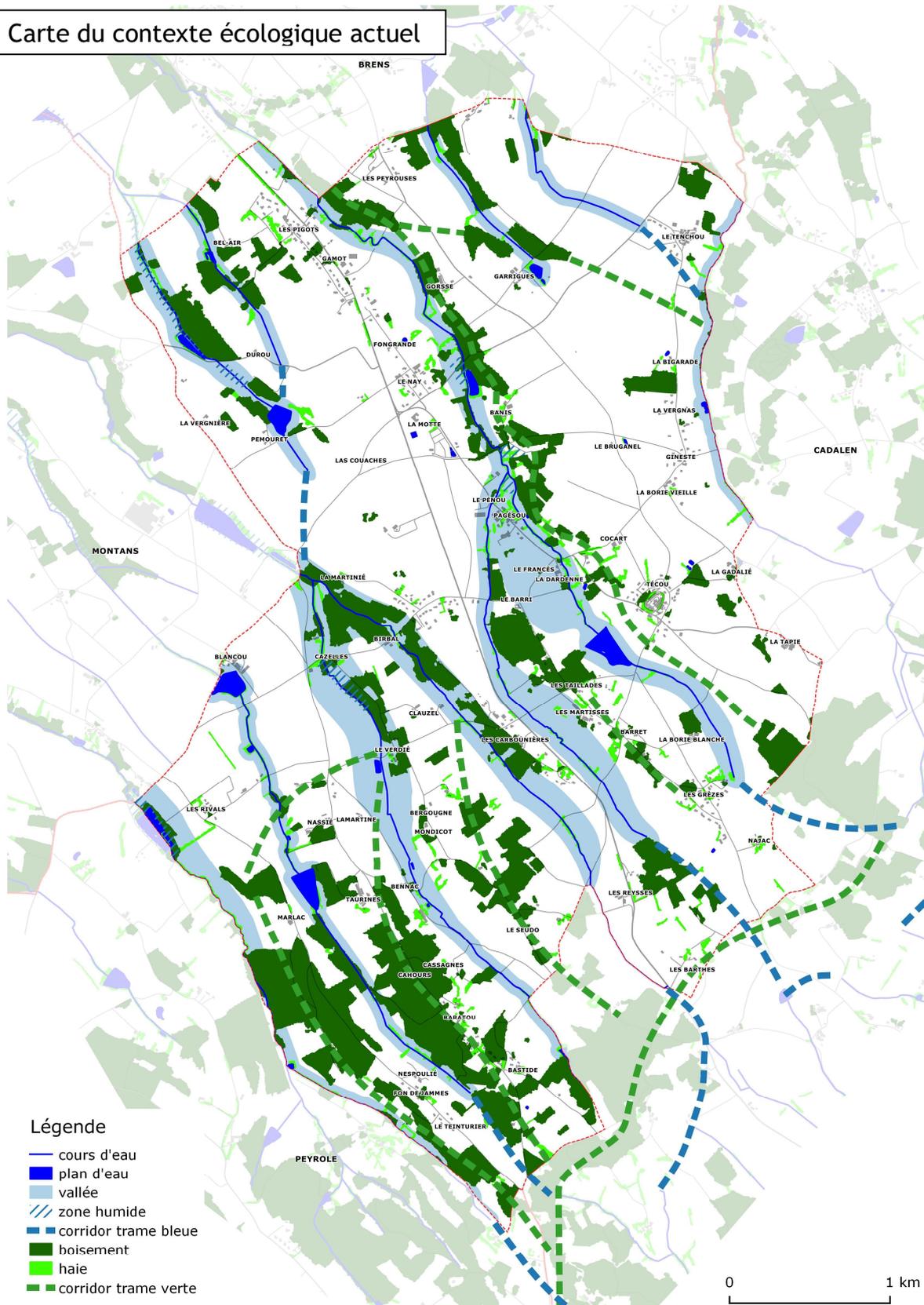
→ Les zones de réciprocité et les zones d'épandage seront prises en compte afin de limiter les conflits d'usage.

→ Les zones AOC en production seront protégées afin de conserver le potentiel viticole de la commune. L'emprise urbaine sur les terres en culture et en vigne sera limitée en dehors du développement du village et leur présence en périphérie de l'urbanisation sera prise en compte par des mesures d'intégration paysagères.

### ✓ Protéger les coteaux boisés

→ Les grands espaces boisés (hors plantations de peupliers et conifères) sont situés sur les coteaux qui constituent des continuités écologiques et leur exploitation ne devra pas compromettre cette entité naturelle. L'exploitation forestière des espaces plantés est à privilégier.

Carte du contexte écologique actuel



- Légende**
- cours d'eau
  - plan d'eau
  - vallée
  - /// zone humide
  - corridor trame bleue
  - boisement
  - haie
  - corridor trame verte

0 1 km

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

### ✓ Protéger les haies et les cours d'eau

→ Les haies seront protégées afin de conserver les qualités paysagères et écologiques principalement dans les continuités écologiques ;

→ Les abords des cours d'eau et les zones humides seront également protégés afin d'assurer la conservation de leur biodiversité et de limiter les risques d'inondation.

### ✓ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels

→ 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 protégées ;

Les orientations sont matérialisées sur le territoire de  
Técou sur les cartes des orientations générales

Carte des orientations générales de développement et d'aménagement

