

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## LE CAYLAR

Département de l'Hérault



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

4



Prescrit par D.C.M. du 16.10.2002  
Arrêté par D.C.M. du 06.06.2008  
Approuvé par D.C.M. du 25.05.2009

**MAIRIE DU CAYLAR**  
Maison des Services Publics  
34520 LE CAYLAR  
Tél: 04.67.44.50.28

**Chargée d'Etudes:**  
Monique KAREN Urbaniste  
Hameau de Masclac  
34380 N-Dame de Londres  
Tél: 04.67.55.09.99

**Conduite d'Etudes:**  
Marie-Claude NAPOLI  
DDE SAT Nord - 16 ter Route de Montpellier  
34800 Clermont l'Hérault  
Tél: 04.67.88.46.80

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Un territoire évolue au gré de différents critères qui sont en interaction permanente. Au moment de définir les perspectives d'avenir qui seront retranscrites dans le Plan Local d'Urbanisme, il s'agit de prendre en compte la multiplicité des critères relatifs à la sécurité des personnes, aux exigences sanitaires, sociales, économiques, législatives, environnementales et paysagères.

L'étude d'environnement et l'analyse de l'état initial nous ont permis de faire le diagnostic du territoire tel qu'il nous est aujourd'hui transmis après avoir été façonné par la nature et les générations qui nous ont précédées. De ce diagnostic, découle l'énoncé des points nécessitant une réflexion. Le projet d'aménagement et de développement durable permet la définition et la formalisation des enjeux et des objectifs communaux. Cet énoncé a pour but d'orienter les choix moteur du développement permettant d'envisager l'évolution de la commune au travers d'une meilleure maîtrise. Ce que nous transmettrons aux générations à venir dépendra des moyens mis en œuvre à l'issue de cette démarche.

Les objectifs communaux sont les suivants:

- 1) Développer l'urbanisation de façon maîtrisée et cohérente pour répondre aux besoins en logement des habitants actuels et futurs.
  - En menant une réflexion sur les formes urbaines et notamment sur l'équilibre entre le centre et les zones d'extension périphériques
  - En favorisant la diversité et la mixité sociale
- 2) Favoriser l'essor économique permettant à la population du Caylar de travailler sur place.
  - Par le soutien aux activités agricoles
  - Par le développement de l'activité touristique
- 3) Améliorer la qualité de vie des habitants.
  - Par l'amélioration des paysages urbains
  - Par la mise en adéquation des équipements et infrastructures avec l'augmentation de la population
- 4) Protéger et mettre en valeur les paysages
  - Par la sauvegarde des paysages agricoles et des sites naturels exceptionnels
  - Par la mise en valeur du patrimoine

## **DÉVELOPPER L'URBANISATION DE FAÇON MAÎTRISÉE ET COHÉRENTE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS.**

En menant une réflexion sur les formes urbaines et notamment sur l'équilibre entre le centre et les zones d'extension périphériques:

La revitalisation et la rénovation du centre ancien et la densification du tissu urbain, doivent être prioritaires par rapport à des opérations de construction à la périphérie du bourg, d'autant qu'elles n'entraînent aucune extension des équipements publics existants. Les actions de mise en valeur du bâti doivent être encouragées de façon à permettre de sortir des logements de leur état d'abandon, de vacance et d'insalubrité. Deux actions concomitantes permettront d'atteindre cet objectif: limiter au maximum l'extension périphérique du village, et adapter aux nécessités de la vie actuelle le tissu urbain aujourd'hui en voie de devenir ruine (aménagement de parkings, traitement de cheminements publics piétons).

En favorisant la diversité et la mixité sociale

La volonté communale est de favoriser la mixité sociale en proposant des logements sociaux de façon à satisfaire les besoins de la population à venir, qu'on estime pouvoir augmenter de 100 personnes dans les 10 années à venir.

Pour y parvenir, la municipalité envisage, sur les parcelles ou les maisons propriété de la commune, le montage d'opérations de construction ou d'aménagement de logements locatifs qui répondent aux besoins présents et futurs qui ne peuvent être satisfaits par les initiatives privées.

La construction d'une maison de retraite d'une capacité plus importante permettra, à terme, de satisfaire une demande croissante.

## **FAVORISER L'ESSOR ÉCONOMIQUE PERMETTANT A LA POPULATION DU CAYLAR DE TRAVAILLER SUR PLACE**

Par le soutien aux activités agricoles

L'un des enjeux essentiels pour la dynamique agricole est la sauvegarde des surfaces assurant la ressource pastorale pour les stocks hivernaux et les pâturages de printemps. C'est le garant de la pérennité des exploitations agricoles existantes, créatrices d'emploi et témoin de la tradition rurale ancestrale.

L'augmentation de la surface des zones d'activités doit permettre de favoriser de nouveaux projets innovants faisant lien entre l'agriculture et l'artisanat.

Le bâti agricole doit également faire l'objet d'une protection active pour encourager la transmission des sièges d'exploitation. L'utilisation touristique des anciennes bâtisses doit rester marginale et ne pas se faire au détriment de l'outil de production.

### Par le développement de l'activité touristique

La promotion d'équipements touristiques respectueux de l'environnement caussenard permettra de capter et de fidéliser les gens de passage (entretien des parcours touristiques, valorisation du patrimoine historique). Les potentialités d'expansion du secteur touristique passent par l'augmentation de la capacité d'accueil, quelles que soient les formes de séjour. (Projet de camping).

## **AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS**

### Par l'amélioration des paysages urbains

Les projets de requalification globale du centre du village permettront de dynamiser l'économie touristique mais aussi de rendre le village attrayant pour ceux qui y vivent ou qui souhaitent s'y installer. Il s'agit de préserver l'identité architecturale du causse sans pour autant bloquer l'évolution urbaine.

La première partie de cet objectif impose des mesures d'amélioration du paysage urbain: enfouissement des lignes EDF et téléphoniques, requalification des espaces publics (mobilier urbain, éclairage, plantations, espaces piétonniers) et des entrées de ville (gestion de la publicité et des pré-enseignes), démolition des installations devenues caduques (ancienne station d'épuration, ancien bâtiment du SIVOM).

La seconde partie de cet objectif impose une grande exigence dans la conception des zones d'activités économiques: organisation fonctionnelle entre les pôles économiques et le centre du bourg, répartition des lots, unité du langage architectural, volumétrie du bâti, qualité des matériaux, traitement des espaces libres, maîtrise de la publicité.

La requalification du centre du village impose une réduction du flux de circulation au droit de la place qui peut se traduire par la mise en oeuvre d'un itinéraire de délestage occasionnel.

### Par la mise en adéquation des équipements et infrastructures avec l'augmentation de la population

La filière d'assainissement collectif étant insuffisante pour assurer les besoins de la population grandissante, la municipalité envisage à terme, l'agrandissement des capacités d'épuration. Toutefois, par souci d'optimiser les équipements existants, la zone d'habitat reste resserrée autour de la zone déjà desservie par le réseau d'assainissement public.

Une réflexion globale (urbaine et sociale) mène à la réorganisation des services publics proposés aux habitants (mairie, groupe scolaire, poste, trésorerie, sivom, EDF, France Telecom), mais aussi à la prise en compte des nuisances liées à l'autoroute et à la gestion des déchets.

## **PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES**

### **Par la sauvegarde des paysages agricoles et des sites naturels exceptionnels**

Le maintien des activités pastorales traditionnelles assure l'entretien des grands espaces en évitant la progression des friches qui génèrent la fermeture des milieux. Toutefois, il est important de veiller aux modifications que l'évolution des pratiques agricoles entraîne dans l'utilisation de l'espace: trame des clôtures renforcée par l'évolution de l'élevage bovin ou équin et construction de nouveaux bâtiments d'exploitation dont l'intégration nécessite une attention particulière, notamment lorsqu'ils se situent dans des lieux sensibles du point de vue paysager (sites exceptionnels ou périphérie de la zone urbaine).

Les zones naturelles répertoriées comme étant particulièrement sensibles et citées dans l'inventaire des espaces naturels présentant des écosystèmes riches, des espèces de plantes ou d'animaux menacés feront l'objet d'une protection accrue.

Des zones destinées à l'extension de l'habitat et des zones artisanales font l'objet d'une réflexion sur leur impact paysager.

### **Par la mise en valeur du patrimoine**

Le travail de mise en valeur du patrimoine est de portée à la fois historique, sociale et touristique. Il est la condition nécessaire pour continuer de faire du Caylar une commune ancrée à la fois dans son histoire et dans le temps présent.

Il passe par la réappropriation des maisons du village, par la rénovation des anciennes bergeries, par la possibilité pour des bâtiments abandonnés d'être réhabilités, par l'entretien des outils du passé (balance publique),

Enfin, pour mener à bien différents projets (poursuite des fouilles archéologiques, entretien des escaliers et pas d'âne menant au Roc Castel, travaux de consolidation permettant de valoriser certains vestiges et maçonneries encore en place), la municipalité envisage l'achat de la colline du Roc Castel aujourd'hui propriété privée.