

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

**CASTELSARRASIN**

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

**REVISION 1**

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
13 décembre 2016	16 août 2017	18 septembre 2017	20 décembre 2017



## CONTENU ET PORTEE DU PADD

---

La loi « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un « **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** » (PADD) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par la commune dans le respect du principe de développement durable.

Ce principe vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Pour ce faire il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- *La protection de l'environnement et du cadre de vie*
- *L'équité et la cohésion sociale*
- *L'efficacité économique*

Véritable expression du projet communal dans l'organisation de son territoire, le PADD prend en considération de manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques concernant la commune pour définir ses grandes orientations, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de paysages et de patrimoine.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définies à partir du diagnostic, sont une partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme. Même si la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du PADD, les principes et les orientations qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Le PADD doit être un document **simple, accessible à tous les citoyens** et doit permettre un débat clair en Conseil Communautaire.

## ELEMENTS DE CADRAGE

- La **commune de Castelsarrasin** est située à l'Ouest du département du **Tarn-et-Garonne**, à 22 km de Montauban, 53 km d'Agen et 68 km de Toulouse.
- **Castelsarrasin** est traversée par plusieurs axes de communication :
  - L'**Autoroute n°62** reliant Bordeaux à Toulouse par l'échangeur situé au Nord-Ouest de la commune.
  - Les **Routes Départementales n°813** et **n°958** qui permettent de rejoindre Castelsarrasin depuis Grisolles au Sud, Montauban à l'Est et Marmande à l'Ouest.
  - La **ligne ferroviaire Toulouse-Montauban-Agen-Bordeaux** qui passe en gare de Castelsarrasin.
- Elle est membre de la **Communauté de Communes Terres de Confluences** regroupant 6 communes et 28 462 habitants en 2011. Dans le cadre de sa compétence « aménagement de l'espace », cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concourt à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Trois Provinces.
- **En 2012**, Castelsarrasin compte **13 295 habitants** et affiche une densité de 173 habitants/km<sup>2</sup>. Le territoire s'étend sur une superficie de **76,77 km<sup>2</sup>**.
- Le recensement INSEE de 2012 fait apparaître une augmentation de la population par rapport à 2006 (**12 740 habitants**) soit + 555 habitants supplémentaires.
- La **forte croissance démographique entre 1999 et 2006** (+ 1 388 habitants) s'explique notamment par des changements de définitions apportés par l'INSEE qui comptabilise désormais les militaires comme résidents de la commune.
- Les ménages d'une ou deux personnes représentent **68,06 % des foyers** de la commune en 2011.
- Depuis le recensement de 1968, **le nombre de logements n'a cessé d'augmenter** pour atteindre 5 960 résidences en 2011 contre 3 580 en 1968 soit 2 380 logements supplémentaires.
- En 2011, **l'habitat individuel est largement dominant** : 71,85 % des logements sont des maisons contre seulement 28,15 % d'appartements.
- Selon les données communales, en 2011, la commune compte **651 logements sociaux**, soit 12 % du parc.
- En 2011, **460 logements sont vacants** sur la commune, soit 7,7 % du parc.
- La commune est dotée de tous les commerces et services inhérents à une Sous-Préfecture offrant un **cadre de vie de qualité** à ses habitants.
- Située à la **confluence de la Garonne et du Tarn**, la commune se compose de plusieurs entités distinctes :
  - La terrasse basse de la Garonne
  - La terrasse basse du Tarn
  - La terrasse moyenne de Castelsarrasin
  - La bastide
- La **structure de Castelsarrasin** s'est constituée de différentes formes urbaines :
  - Le centre ancien dense, jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle
  - Une première couronne, fin du XIX<sup>ème</sup> siècle
  - Les friches industrielles, entre de canal latéral et le chemin de fer
  - Les hameaux
  - L'habitat diffus des ensembles pavillonnaires, du XX<sup>ème</sup> siècle à nos jours

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

---

Le diagnostic stratégique a mis en évidence plusieurs enseignements en termes de fonctionnement et d'évolution de la commune.

Castelsarrasin a une **vocation fortement résidentielle** mais possède encore des activités et des paysages agricoles marquants, notamment par la présence de grandes cultures.

Le **centre-ville** regroupe une offre variée de services et la plupart des équipements. Les commerces y sont variés mais présentent un taux de vacance élevé.

Les **zones d'activités** se sont implantées à proximité des grands axes de communication (A62, RD813 et voie de chemin de fer) principalement au Nord et à l'Est du centre-ville.

L'**étalement** urbain important a des incidences sur le fonctionnement de la commune, l'intégration des populations et le maintien des espaces naturels et agricoles.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Castelsarrasin se décline selon 4 principes directeurs :

**Axe 1 : Préserver l'environnement**

**Axe 2 : Inscrire Castelsarrasin dans une dynamique de pôle économique attractif et structurant**

**Axe 3 : Offrir à chacun une qualité de vie**

**Axe 4 : Accompagner les mobilités**

## AXE 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

### **ORIENTATION 1 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES PRESENTANT DES INTERETS ECOLOGIQUES, PAYSAGERS ET ECONOMIQUES**

- Protéger les espaces agricoles et naturels en fixant clairement et à long terme leur devenir et en veillant à ne pas créer d'enclaves agricoles
- Assurer une gestion efficace des eaux pluviales en privilégiant la rétention à la parcelle ou, par défaut, l'infiltration dans le sol et en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi qu'en élaborant un schéma de gestion des eaux pluviales et usées
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur la commune : Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)...
- Prendre en compte le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (SDAGE) ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

*Les zones inondables et les secteurs à risques non urbanisés seront classés en zones N ou A.*

*Les périmètres de protection seront pris en compte dans le zonage.*

- Identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du territoire
  - Valoriser et protéger le patrimoine et les sites remarquables : ZNIEFF, Natura 2000
  - Protéger les zones humides et améliorer la qualité des cours d'eaux
  - Protéger les espaces boisés, les haies, les ripisylves et la trame bocagère qui sont rares sur la commune
  - Restaurer les continuités écologiques dégradées

*Mettre en œuvre tous les moyens réglementaires pour une protection efficace des espaces boisés et des trames « vertes » et « bleues »*

- Lutter contre les nuisances liées aux conflits d'usage entre espaces agricoles, naturels et bâtis (habitat et activités)
- Recentrer l'urbanisation autour des activités, services et pôles urbains existants (centre-ville, Courbieu et Gandalou), des hameaux existants (Saint-Martin et Cloutiers) ainsi que des équipements existants en capacité ou à renforcer
- Reconstruire la ville sur la ville en urbanisant les espaces interstitiels et en optimisant l'utilisation des espaces disponibles

## AXE 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

### **ORIENTATION 2 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, BATI ET VEGETAL**

- Préserver la qualité urbaine du centre-ville à travers une unité architecturale

*Prescriptions architecturales à définir dans les articles 11 du règlement*



*Poursuivre les « opérations façades » et préciser le périmètre concerné par ces opérations dans les annexes du PLU*

- Mettre en valeur les hameaux de caractère et leur environnement naturel
- Préserver les éléments remarquables présents sur la commune à l'aide de protections spéciales (monuments inscrits, classés), mais aussi l'ensemble du petit patrimoine vernaculaire (pigeonniers, croix de rogation,...) et des éléments paysagers remarquables (alignements d'arbres, arbres isolés,...)

*Identifier le bâti et les éléments remarquables dans le PLU afin de les préserver et de les valoriser*



*Photos d'illustrations données à titre d'exemple →*

### **ORIENTATION 3 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES DE RENCONTRE ET DE LOISIRS**

- Préserver la qualité des parcs urbains et des espaces verts existants qui participent à la qualité de vie à Castelsarrasin
- Valoriser les espaces naturels comme lieu de loisirs et de promenade
- Favoriser l'ouverture et l'accès au fleuve Garonne et renforcer le maillage avec le bourg
- Favoriser la création de jardins partagés / familiaux notamment en zone inondable

*Imposer des espaces verts communs dans les opérations d'ensemble*

### **ORIENTATION 4 : METTRE EN VALEUR LES ENTREES DE VILLE**

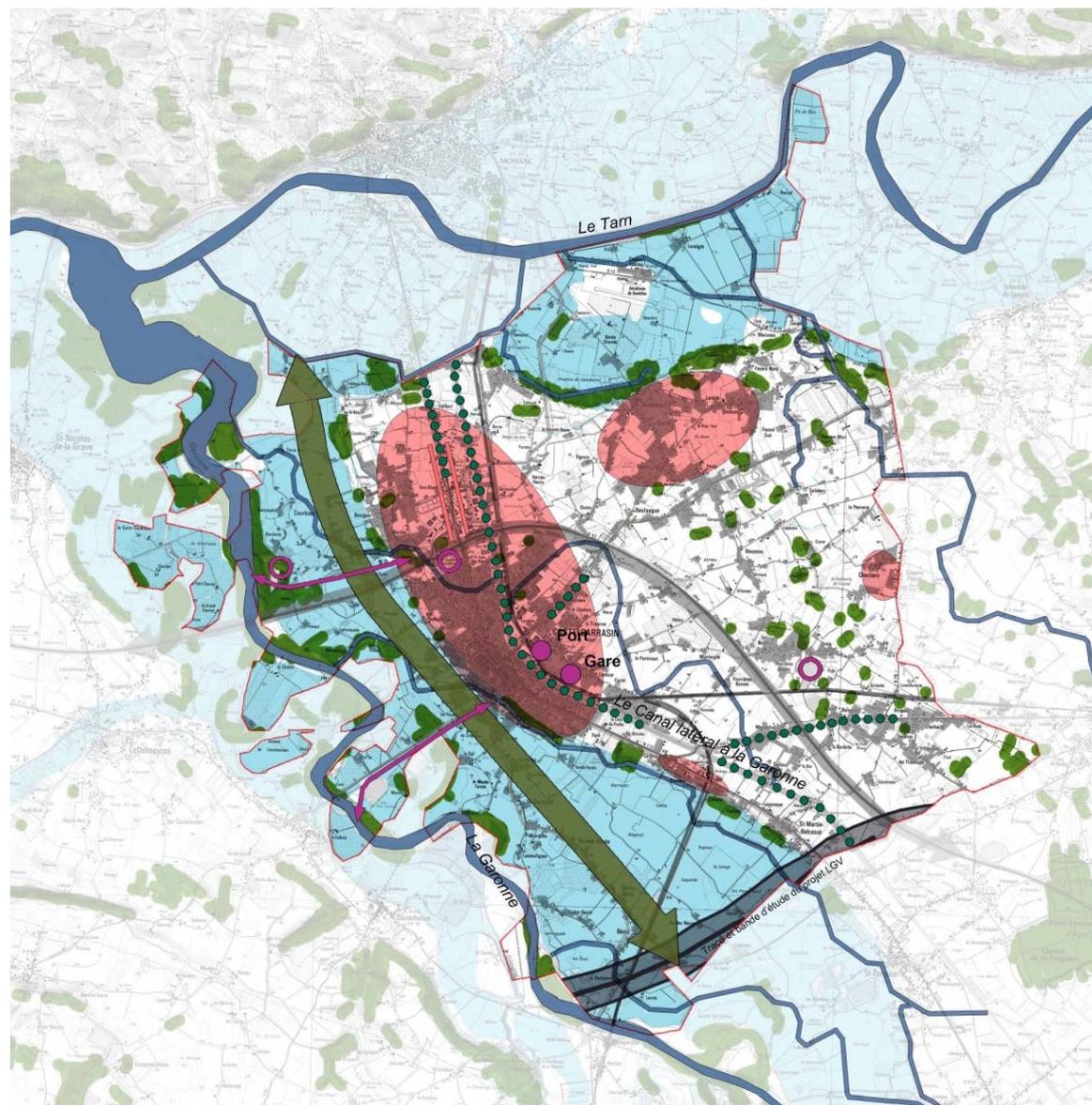
- Requalifier, sécuriser et améliorer le traitement paysager des grands axes de communication (RD 813 et RD 958) notamment aux entrées de ville

*Photos et esquisses d'illustrations données à titre d'exemple :*



## AXE 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

-  Bâti existant
-  Protéger les espaces agricoles et naturels
-  Prendre en compte le SDAGE (Ruisseaux et fossés mères)
-  Identifier les réservoirs de biodiversités
-  Préserver le corridor écologique
-  Préserver les alignements d'arbres
-  Favoriser l'accès à la Garonne
-  Mettre en valeur les espaces de rencontre et de loisirs
-  Mettre en valeur l'entrée de ville
-  Recentrer l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain



## AXE 2 : INSCRIRE CASTELSARRASIN DANS UNE DYNAMIQUE DE POLE ECONOMIQUE ATTRACTIF ET STRUCTURANT

### **ORIENTATION 1 : ATTEINDRE UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION COHERENTE AVEC LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DE LA COMMUNE**

- Accueillir 4 200 habitants supplémentaires d'ici 2027 tout en assurant une gestion économe des sols (évolution basée sur la croissance démographique moyenne annuelle favorisée établie à 2%)
- Prévoir des capacités foncières suffisantes sur le territoire afin d'offrir la possibilité d'un développement et d'un renouvellement urbain répondant aux objectifs de développement démographique

*Conserver environ 210 ha ouverts à l'urbanisation pour permettre la création de 2 500 nouveaux logements*

### **ORIENTATION 2 : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

- Réduire d'environ 50% les espaces urbanisables par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS) soit environ 350 hectares à déclasser
- Favoriser des formes d'habitat plus économes en espace telles que l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire (habitat groupé : petits collectifs, maisons de ville, individuel groupé)
- L'analyse des permis de construire a permis de déterminer que 122 ha ont été consommés ces 8 dernières années pour accueillir 775 habitants supplémentaires soit une densité de 6 habitants / ha. En faisant une projection sur les 8 années à venir avec les objectifs du PLU, 144 ha seraient urbanisés (soit 22 ha de plus que pour les 8 dernières années) mais ils permettraient d'accueillir 3 360 habitants supplémentaires soit 4 fois plus

avec une densité de 23 habitants / ha. En multipliant ainsi la densité par 4, le PLU répond aux objectifs de modération de la consommation de l'espace.

### **ORIENTATION 3 : SOUTENIR ET ENCOURAGER L'ACTIVITE AGRICOLE**

- Pérenniser les activités agricoles existantes
- Préserver les espaces dédiés à l'agriculture sous toutes ses formes (terres cultivées, irriguées ou d'épandage) compte tenu des enjeux forts de cette activité sur le territoire
- Accompagner les initiatives de diversification de l'agriculture autour de projets innovants

*Porter une attention particulière aux conditions réglementaires favorables pour le maintien et la diversification de l'activité agricole*

### **ORIENTATION 4 : RENFORCER L'IMAGE TOURISTIQUE**

- Inscrire le Canal latéral à la Garonne, le port et la gare dans un projet urbain d'ensemble
- Développer le potentiel touristique de la commune en profitant de la dynamique portée par le Canal latéral à la Garonne
- Renforcer le lien et les cheminements entre le Canal et le centre-ville afin de faciliter l'arrivée des touristes en centre-ville
- Diversifier les hébergements touristiques sur la commune notamment avec la création d'un camping

## AXE 2 : INSCRIRE CASTELSARRASIN DANS UNE DYNAMIQUE DE POLE ECONOMIQUE ATTRACTIF ET STRUCTURANT

*Prévoir un sous-secteur « zone naturelle à vocation de loisirs » (NL) pour accueillir le futur camping au lieu-dit « Saint-Jean-des-Vignes »*

### **ORIENTATION 5 : FAVORISER LES DYNAMIQUES INTERCOMMUNALES**

- Requalifier la liaison entre Castelsarrasin et Moissac
- Conforter le rôle structurant et la complémentarité de cette entité
- Intégrer la future caserne intercommunale au projet de PLU

### **ORIENTATION 6 : MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE COMMERCES DU CENTRE-VILLE ET ZONES D'ACTIVITES**

- Accompagner les commerces de centre-ville notamment en améliorant l'accessibilité et le stationnement
- Prendre en compte l'étude de dynamisation du commerce en centre-ville en cours d'élaboration

*Conditions réglementaires favorables au maintien et à la création de commerces de proximité*

*Prévoir un règlement spécifique pour imposer une vocation commerciale aux rez-de-chaussée sur certains secteurs limités du centre-ville*



### **ORIENTATION 7 : FAVORISER L'INSTALLATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES**

- Permettre l'achèvement de la zone d'activités de Barres
- Permettre la réalisation des ZAC de Terre Blanche et Fleury
- Pérenniser les zones d'activités existantes (L'Artel, Le Chantre et Marches)

## AXE 2 : INSCRIRE CASTELSARRASIN DANS UNE DYNAMIQUE DE POLE ECONOMIQUE ATTRACTIF ET STRUCTURANT

*Intégrer les projets de ZAC dans le règlement écrit et graphique du PLU*

*Phaser la réalisation des ZAC dans le zonage du PLU*

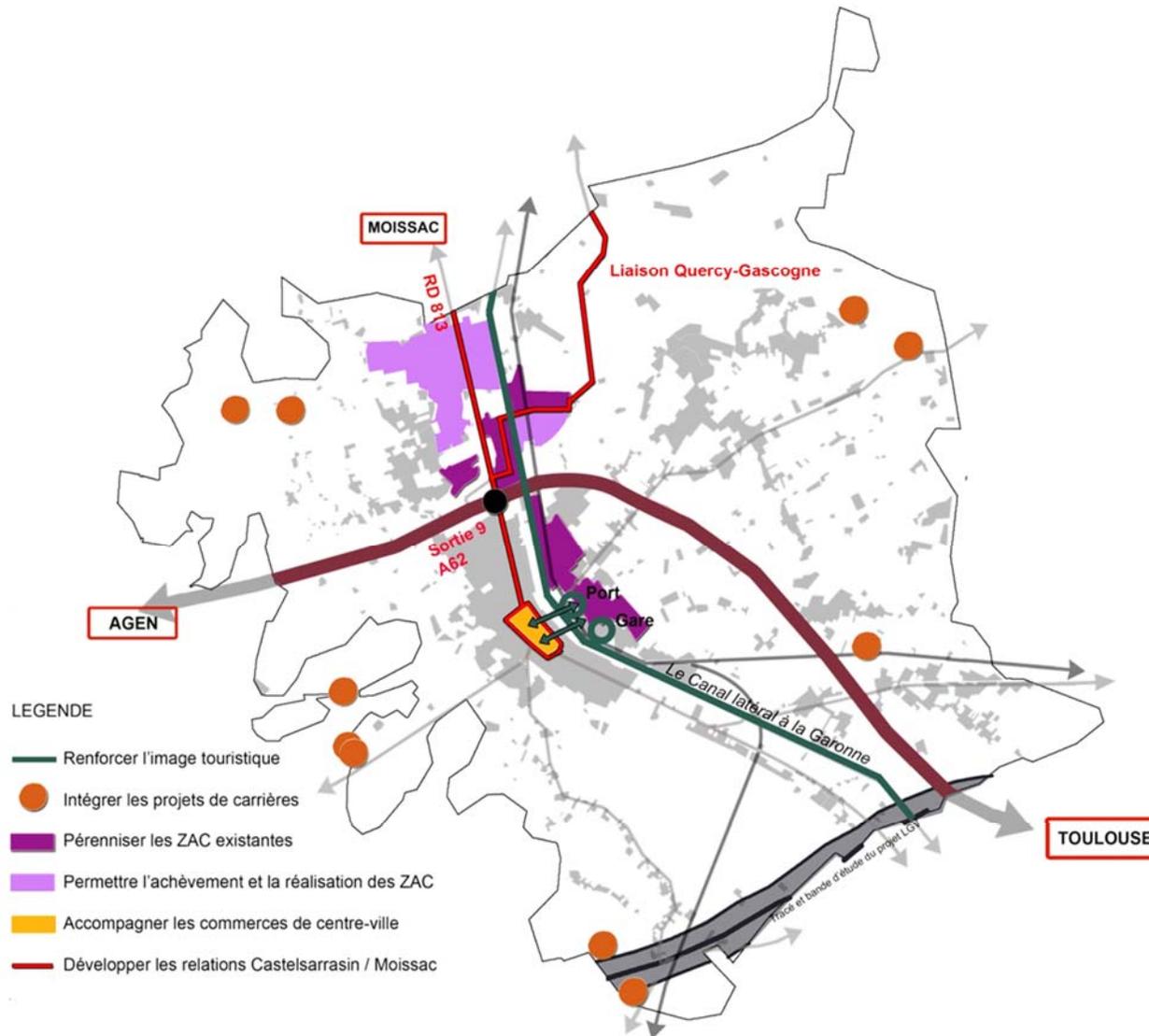
- Favoriser l'agriculture péri-urbaine
- Sédentariser les actifs sur la commune afin de répondre aux besoins des entreprises
- Favoriser l'utilisation des Installations Terminales Embranchées (ITE)

### **ORIENTATION 8 : ADAPTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AUX SPECIFICITES DU TERRITOIRE**

- Intégrer les projets de carrières dans le respect des zones sensibles où elles se situent

*Créer des sous-secteurs spécifiques à destination des carrières*

## AXE 2 : INSCRIRE CASTELSARRASIN DANS UNE DYNAMIQUE DE POLE ECONOMIQUE ATTRACTIF ET STRUCTURANT



## AXE 3 : OFFRIR A CHACUN UNE QUALITE DE VIE

### **ORIENTATION 1 : REEQUILIBRER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET FAVORISER LA MIXITE URBAINE**

- Répondre aux besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat
- Rééquilibrer l'offre entre logements collectifs et logements individuels pour permettre l'accueil d'un large panel de population
- Développer l'offre en petits logements afin de répondre au phénomène de diminution de la taille des ménages

*Prévoir dans le PLU des superficies constructibles pour répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages et pour accueillir de nouveaux habitants*

- Développer l'offre en logements locatifs sociaux notamment à destination des jeunes ménages

*Délimiter des secteurs où, en cas de réalisation de programme de logements, un pourcentage devra être affecté à du logement locatif, notamment social (article L.123-1-16 du Code de l'Urbanisme) et définir dans les programmes des proportions de logements locatifs privés et de logements de type Prêt Locatif Aidé d'Intégration PLAI (60 % du plafond HLM)*

*Offrir des logements en accession à coût maîtrisé en s'appuyant sur la maîtrise foncière et en encourageant la location-accession*

*Travailler sur le règlement afin de cibler la production de logements sociaux*

- Développer les logements adaptés aux seniors pour pallier le vieillissement de la population

### **ORIENTATION 2 : PORTER UNE POLITIQUE D'HABITAT FORTE**

- Valoriser le parc de logement existant afin d'optimiser le bâti et de limiter la consommation d'espace
- Accompagner les projets de réhabilitation pour répondre aux besoins et aux attentes des habitants
- Favoriser la réhabilitation des logements vacants en centre-ville

*Le PLU doit permettre la maîtrise foncière (Emplacements Réservés, droit de préemption), la mise en place de mesures incitatives (conditions réglementaires favorables à la réhabilitation des logements vacants...) et le traitement du bâti vacant.*

## AXE 3 : OFFRIR A CHACUN UNE QUALITE DE VIE

### **ORIENTATION 3 : VALORISER, PERENNISER ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS**

- Maintenir le niveau d'équipements publics, sportifs et culturels

*Permettre la réalisation des équipements prévus dans la ZAC Fleury (piscine intercommunale, centre intercommunal d'incendie et de secours...)*

*Prévoir un emplacement pour l'extension du cimetière, la création d'un funérarium à Notre Dame d'Alem*

- Conserver et développer un tissu d'équipements scolaires et périscolaires
- Prévoir l'extension des écoles de Courbieu, Gandalou et Ducau

*Réserver des emplacements pour l'extension des équipements existants et la création d'un nouveau groupe scolaire*

- Permettre la requalification de l'ancienne caserne des pompiers et de la caserne Banel. Ces deux bâtiments seront bientôt cédés à la commune

*Anticiper les nouvelles fonctions de ces bâtiments dans le document d'urbanisme*

- Permettre l'évolution de la caserne Marescot
- Accentuer et accompagner le développement des réseaux de communication numérique

### **ORIENTATION 4 : FAVORISER UNE URBANISATION RESPECTANT LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables (développement des panneaux solaires et de la géothermie) et les économies d'énergie (amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments)
- Promouvoir les réseaux de chaleur, par exemple les chaufferies bois, dans les nouvelles zones à urbaniser
- Promouvoir l'architecture bioclimatique (orientation du bâti, débords de toitures,...)
- Assurer une bonne qualité de l'air :
  - Encourager les modes de transport non et peu polluants à travers la réalisation de cheminements piétons / cycles et le développement des transports en commun
  - Faciliter le stationnement et imposer des plantations pour fixer davantage le CO<sub>2</sub>.

## AXE 4 : ACCOMPAGNER LES MOBILITES

### ORIENTATION 1 : AGIR SUR LES DEPLACEMENTS

- Prendre en compte le **plan de circulation du centre-ville** en cours d'élaboration
- Rechercher un meilleur équilibre entre les différents modes de transports existants pour faciliter les déplacements de chacun sur le territoire
- Limiter les nuisances liées aux infrastructures routières en particulier du fait du trafic des poids lourds en centre-ville
- Veiller au maillage urbain et aux liaisons interquartiers lors des choix d'urbanisation afin d'éviter d'enclaver certains espaces
- Adapter les voiries reliant les différents quartiers en fonction de leur urbanisation future

*Prendre en compte les réseaux viaires existants lors du choix des espaces à urbaniser*

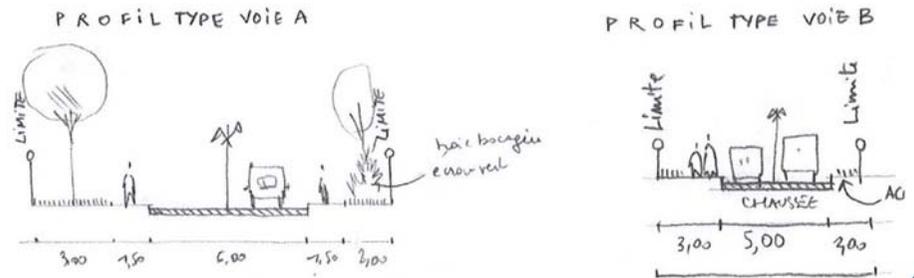
*Prévoir des Emplacements Réservés permettant la requalification de certaines voiries*

- Garantir, pour les personnes handicapées, la continuité de la chaîne de déplacement : voirie, espaces publics et accès aux Etablissements Recevant du Public (ERP)

### ORIENTATION 2 : DEVELOPPER ET ENCOURAGER DE NOUVELLES MOBILITES

- Faciliter l'intermodalité et le développement d'initiatives liées à la mobilité afin de limiter la part de l'automobile dans les déplacements quotidiens

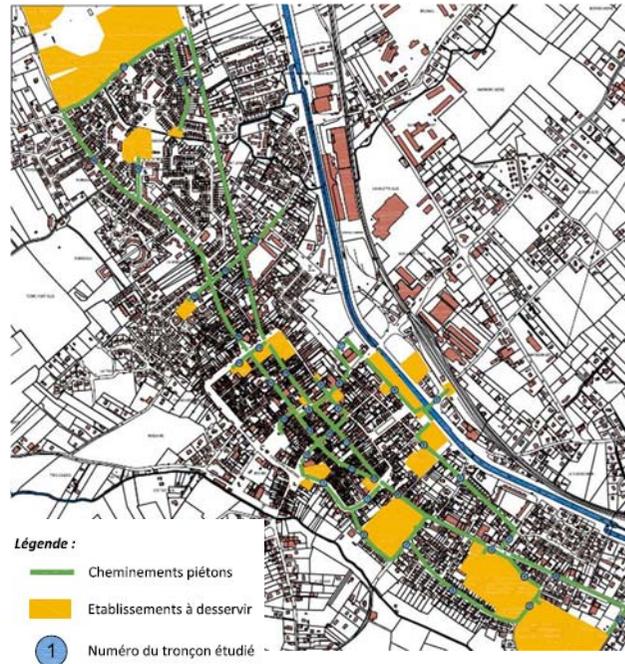
*Imposer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) des profils de voirie intégrant des cheminements doux*



- Repenser les transports en commun au sein de la commune afin de proposer un service adapté aux besoins des habitants en matière d'horaires et de trajets
- Améliorer et sécuriser les circulations piétonnes entre les principaux pôles d'activités, d'éducation et de loisirs de la commune
- Créer des cheminements et un maillage facilitant l'utilisation des cycles sur la commune notamment autour des établissements scolaires
- Intégrer la nouvelle aire de covoiturage dans un schéma de déplacements d'ensemble
- Prendre en compte la future Ligne à Grande Vitesse (LGV) dans le projet communal
- Permettre le développement du réseau de covoiturage « RézoPouce »

## AXE 4 : ACCOMPAGNER LES MOBILITES

*Conforter les cheminements piétons reliant les principaux pôles générateurs de déplacement du centre-ville*



- Utiliser le canal latéral comme élément central dans le maillage des modes actifs sur la commune

*Réserver des Emplacements (E.R.) pour des cheminements doux au départ du canal, du port et de la gare et autour des différents équipements publics*

*La connexion au canal devra être prévue dans les projets urbains. Cette volonté sera affichée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)*

## AXE 4 : ACCOMPAGNER LES MOBILITES

