

Plan Local d'Urbanisme Commune de Cazes-Mondenard

Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADDs



Date du débat Conseil Municipal	13 Décembre 2016
Date d'arrêt du PLU	19 mars 2019
Date d'approbation du PLU	10 mars 2020
Exécutoire le	24 juillet 2020

CAZES-MONDENARD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables -

INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Son rôle est de présenter les objectifs retenus par la commune en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de préservation des paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers...

Le **projet communal** doit être élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois SRU et ENE (article L101-2 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à 7 objectifs fondamentaux, que sont :

1) L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4) La sécurité et la salubrité publiques ;

5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

C'est sur la base de ces objectifs, **exprimés sous la forme d'orientations générales**, que sont définies les règles et prescriptions diverses traduites dans le PLU :

- le zonage,
- le règlement,
- les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de révision du PLU engagée en 2015 par la commune prévoit, conformément à l'article R.153-9 du code de l'urbanisme, de **soumettre les orientations générales du PADD à un débat en Conseil Municipal**.

Cette étape doit permettre de fixer **le cadre voulu pour l'aménagement et l'évolution du territoire à un horizon d'environ 15 ans**, ce qui déterminera les choix à venir de traductions techniques dans le PLU.

Il s'agit d'un cadre évolutif, susceptible d'être adapté et étoffé jusqu'à l'arrêt du PLU, en tenant compte des concertations avec les personnes publiques et la population.

Les orientations générales du PADD de CAZES-MONDENARD

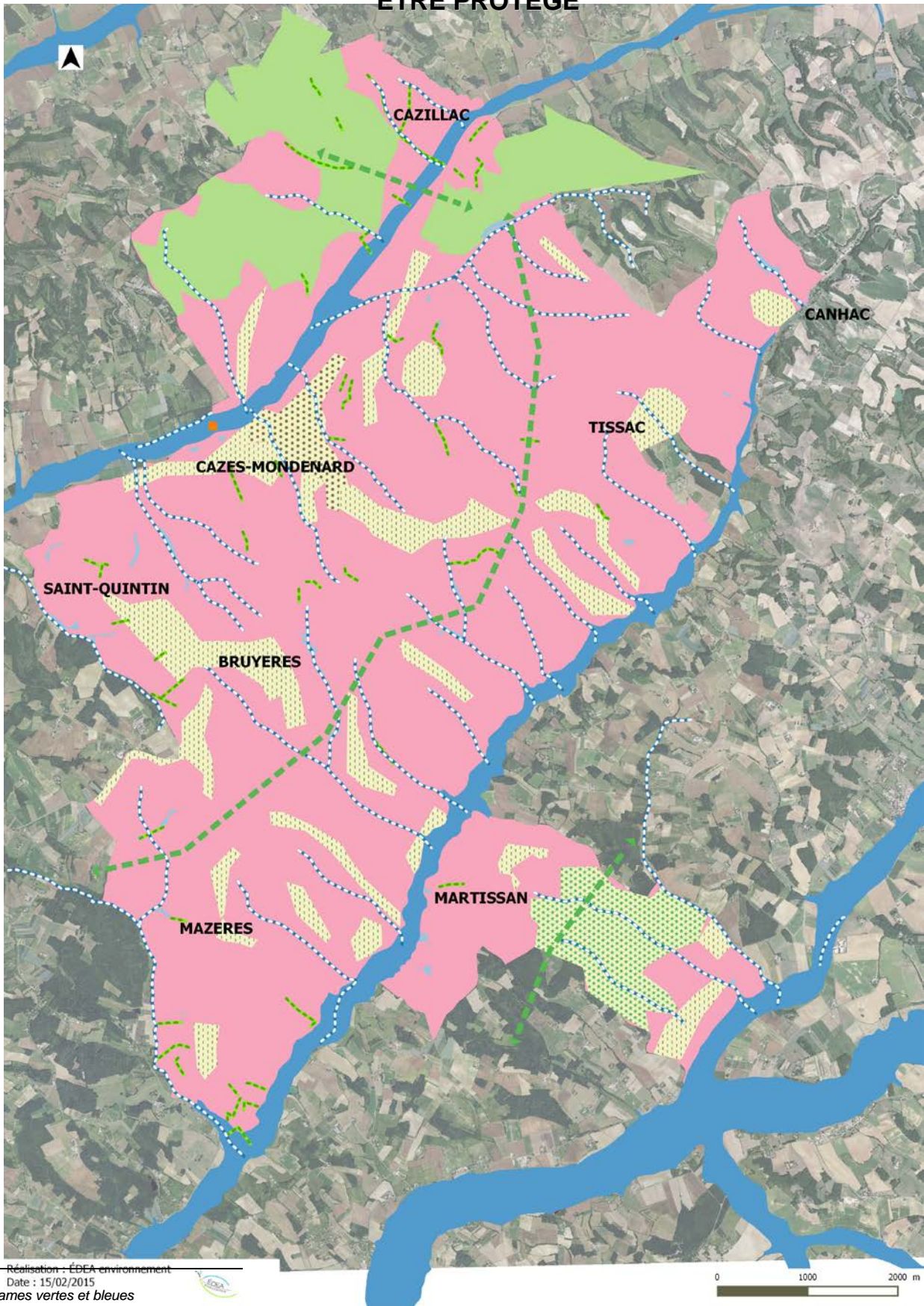
Élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, et au regard des enjeux dégagés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 3 grandes orientations :

- 1- Cazes-Mondenard, un patrimoine, un territoire agricole et naturel et des ressources naturelles à valoriser et à protéger*
- 2- Relancer une croissance démographique maîtrisée grâce à de nouveaux projets urbains et une offre de logements diversifiée*
- 3- Conserver le rôle de pôle économique et de services de Cazes-Mondenard*

ORIENTATION 1 :

CAZES-MONDENARD, UN PATRIMOINE, UN TERRITOIRE AGRICOLE ET NATUREL ET DES RESSOURCES NATURELLES A VALORISER ET PROTEGER

LE PATRIMOINE NATUREL ET ECOLOGIQUE¹ DE CAZES-MONDENARD DOIT ETRE PROTEGE



Réalisation : EDEA environnement
Date : 15/02/2015



1 les trames vertes et bleues

OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- ◀ ■ ■ ▶ Conforter les continuités écologiques
 - Préserver et restaurer les haies
 - Préserver les vallons de toute urbanisation
 - Limiter l'évolution des zones d'habitat diffus
 - Maintenir et faire entrer la nature en ville
 - Préserver et valoriser les zones humides
 - Protéger les cours d'eau et leurs berges
 - Protéger les espaces naturels
 - Préserver les réservoirs de biodiversité
 - Préserver l'espace bocager
 - Rétablir les continuités dans la Trame bleue

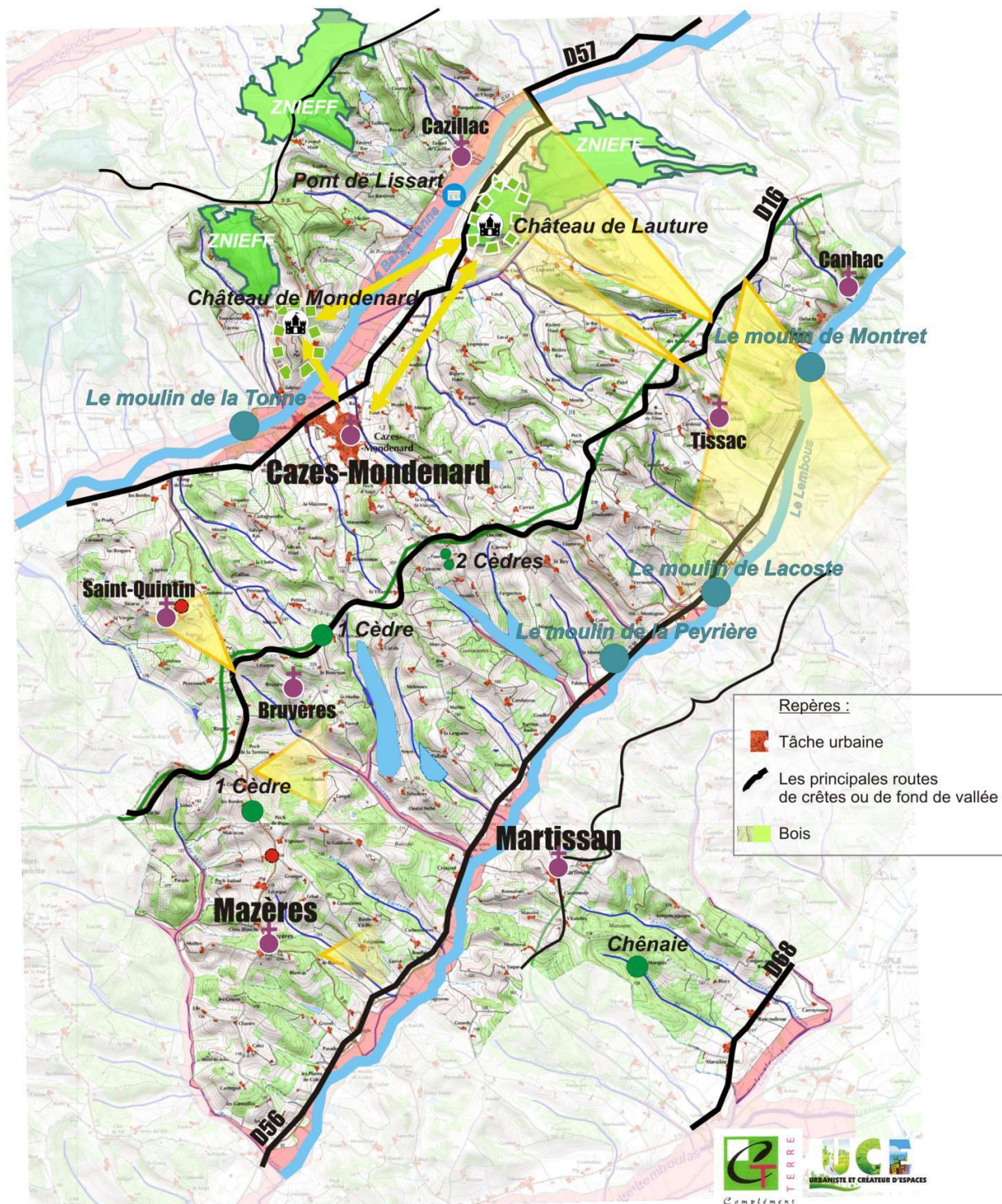
PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- ❖ **Une attention portée sur la qualité d'intégration urbaine des constructions nouvelles, particulièrement dans le centre du village** (respect des compositions urbaines, des gabarits et des alignements bâtis ...) **sans interdire l'innovation architecturale** qui contribue au rayonnement de la commune et de ses équipements.
- ❖ **Stopper l'étalement urbain au sein de la vallée de la Barguelonne en contrebas du village.**
- ❖ **La préservation du patrimoine bâti et paysager rural, en facilitant sa réhabilitation ou sa régénération.**

La commune dispose d'un patrimoine naturel et bâti très intéressant qu'il est important de protéger afin de conserver l'identité et la qualité du cadre de vie de Cazes-Mondenard :

- o Le patrimoine bâti exceptionnel tel que l'église inscrite aux Monuments historiques de Bruyères.
- o Le patrimoine bâti remarquable au sein de la commune et notamment :
 - les châteaux de Mondenard et de Lauture.
 - Certains moulins
- o Les éléments de petit patrimoine bâti (croix, pigeonniers,...) ou végétal (arbres, haies...).
- o Certaines vues paysagères
- o Autoriser le changement de destination de certains bâtiments.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET DU PAYSAGE RURAL



Éléments devant être préservés, réhabilités ou régénérés

	Points de vues à préserver		Éléments du patrimoine et des milieux naturels
	Éléments du patrimoine bâti remarquable		Le Pech de la corniche de Mondenard, le boisement du château de Lauture
	Eglises		Éléments protégés :
	Petits édifices religieux (croix, statue,...)		ZNIEFF
	Châteaux		Vallées remarquables et leur zone inondable de « la Barguelonne » et du « Lembous » à préserver et à valoriser
	Moulins		Zones humides identitaires / protégées
	Pont de Lissart		Arbres isolés remarquables, signal paysager naturel, arbre-roï , arbre repère, massif boisé

INTEGRER LES LIGNES DE FORCE ECOLOGIQUES ET DU PAYSAGE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT

- ❖ **Intégrer ou préserver "des îlots verts" au sein des sites d'urbanisation et, si possible des espaces urbains déjà constitués, qui :**
 - accompagnent le développement et la densité urbaine,
 - contribuent au bien-être des habitants,
 - constituent des espaces potentiels de rencontre sociale.
- ❖ **Poursuivre la mise en continuité des liaisons douces** reliant espaces urbains et ruraux, la ville et ses périphéries, et les différents sites urbanisés :
 - les aménagements piétons et cyclables du centre du village vers la vallée de la Barguelonne pour mener vers le site du stade.
 - les sentiers de promenades et de randonnées irrigant le territoire communal.

CONSERVER ET PROTEGER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE L'AGRICULTURE

- ❖ **Conserver l'intégrité des espaces agricoles, maintenir les sièges d'exploitation et leur vocation**

Préserver les grandes unités agricoles et les secteurs irrigables non-inscrits au sein de l'urbanisation.
- ❖ **Autoriser la mise en valeur du bâti rural traditionnel pour encourager la diversification des activités agricoles vers l'agrotourisme, la restauration, la vente de produits locaux, l'hébergement, etc...**

Certains bâtiments pourront alors être réhabilités pour l'accueil de ces activités.

Autoriser le changement de destination des bâtiments en hébergement touristique, tourisme vert, transformation et vente des produits à la ferme.

ENCOURAGER LES PRATIQUES PROTEGEANT ET ECONOMISANT LES RESSOURCES NATURELLES

- ❖ **Encourager les bonnes pratiques en matière de consommation énergétique et de la qualité de l'air :**
 - Autoriser la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables sur le bâti, le cas échéant en compatibilité avec son caractère patrimonial (panneaux solaires sur les toitures des constructions...).
 - Les futures constructions devront intégrer dans leur implantation et leur gabarit les principes d'ensoleillement.
- ❖ **Renforcer la qualité des eaux en maîtrisant les secteurs à urbaniser en fonction des conditions d'assainissement.**

- ❖ **Réaliser des aménagements pluviaux afin d'améliorer l'existant et de maîtriser les ruissellements issus de l'urbanisation future de la commune.**
- ❖ **Développer et inciter à la réalisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales au sein des projets privés et publics. L'objectif est de favoriser la récupération/utilisation de cette ressource conformément à l'arrêté interministériel afin de réduire :**
 - Les risques de ruissellements et d'inondation
 - Les risques de saturations des réseaux existants en cas de fortes précipitations
 - La consommation de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.

REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS POUR L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

Dans le cadre des nouvelles dispositions législatives en la matière, la révision du PLU s'inscrit dans une réduction de l'utilisation des espaces agricoles ou naturels pour l'urbanisation notamment à destination d'habitat.

❖ **Les objectifs quantitatifs :**

Les orientations du PADD prévoient la consommation foncière :

- D'environ 10 hectares pour l'accueil de logements entre 2016 et 2030 (densité de 8 à 10 logements/ha).
- D'environ 3 hectares pour l'accueil d'activités économiques.

Une consommation foncière totale d'environ **13 hectares**.

❖ **Les objectifs spatiaux :**

- *Les espaces au sein de l'enveloppe urbaine du village et des hameaux* : un travail de fond sur la réhabilitation urbaine, la rénovation des logements, l'aménagement des espaces interstitiels non bâtis, (souvent équipés) devra être mené.
- Les capacités d'urbanisation devant être réduites par rapport au POS en vigueur au moment de la révision générale, les capacités d'urbanisation sont recentrées sur la valorisation des espaces de :
 - "dents creuses" dans les enveloppes urbaines existantes.
 - secteurs de renouvellement urbain notamment sur la reconversion des stations fruitières au sein du village et de constructions inoccupées et désaffectées.
- La production de formes urbaines et bâties plus économes en foncier, et la mixité de logements dans certains sites d'urbanisation future.

ORIENTATION 2 :

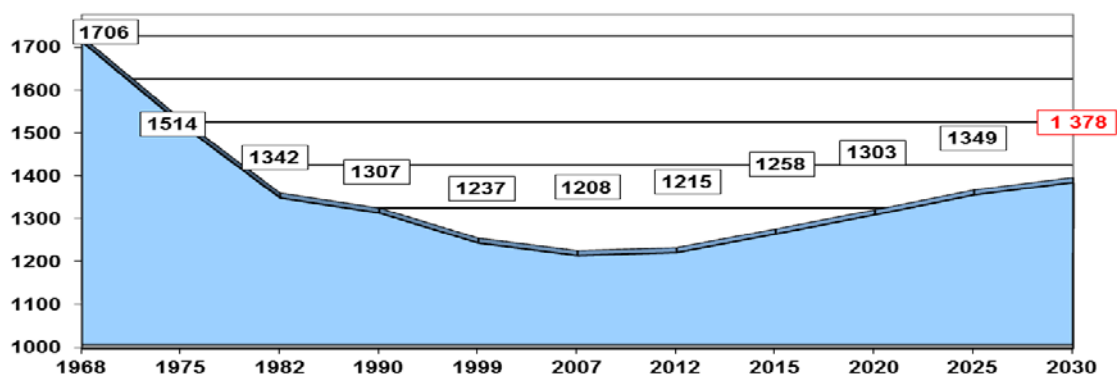
RELANCER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE GRACE A DE NOUVEAUX PROJETS URBAINS ET UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

PROJETER UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE JUSQU'EN 2030 COHERENTE AVEC LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PRESENTS SUR LA COMMUNE

Le projet communal s'inscrit dans un objectif d'environ 1378 habitants à l'horizon 2030 (soit environ 163 habitants supplémentaires) conformément aux perspectives de dynamiques démographiques des aires urbaines Montauban-Moissac et Lafrançaise.

L'évolution démographique est raisonnable avec une croissance de 0,7% par an pour garantir un fonctionnement durable des équipements publics

Projection de l'évolution de la population



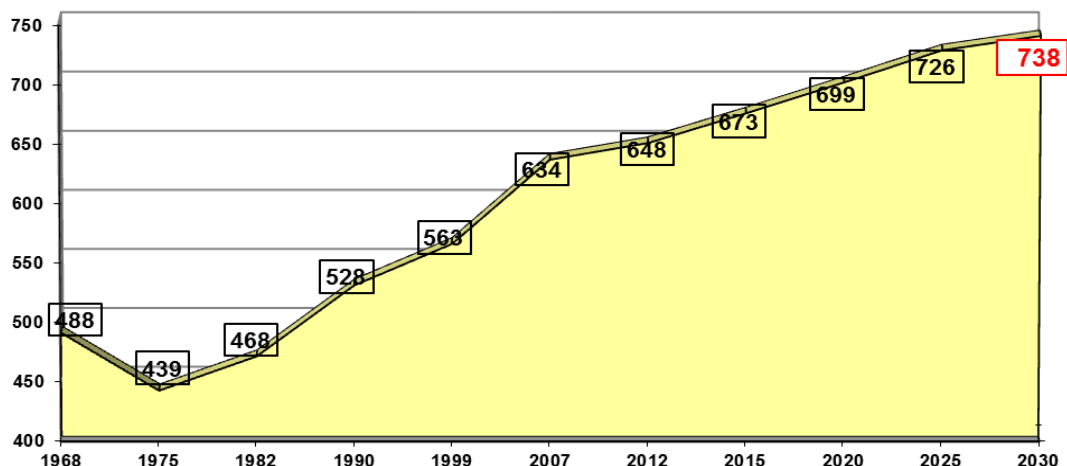
Pour répondre à cette ambition démographique, compenser le desserrement des ménages et la restructuration du parc de logements existants, il s'agit de prévoir :

- la réalisation d'environ 80 logements neufs (15% de ces nouveaux logements devraient être réalisés au sein du tissu urbain existant)
- la réhabilitation d'une dizaine de logements.

à l'horizon 2030.

La croissance de la population devrait induire un rythme de construction d'environ 6 logements par an sur la commune.

Projection du parc de logements



REEQUILIBRER L'ACCUEIL DES FUTURS HABITANTS AU SEIN DE LA COMMUNE

Répartir les nouveaux logements nécessaires pour accueillir l'évolution démographique prévue pour 2030 :

❖ Renforcer l'urbanisation du village de Cazes-Mondenard :

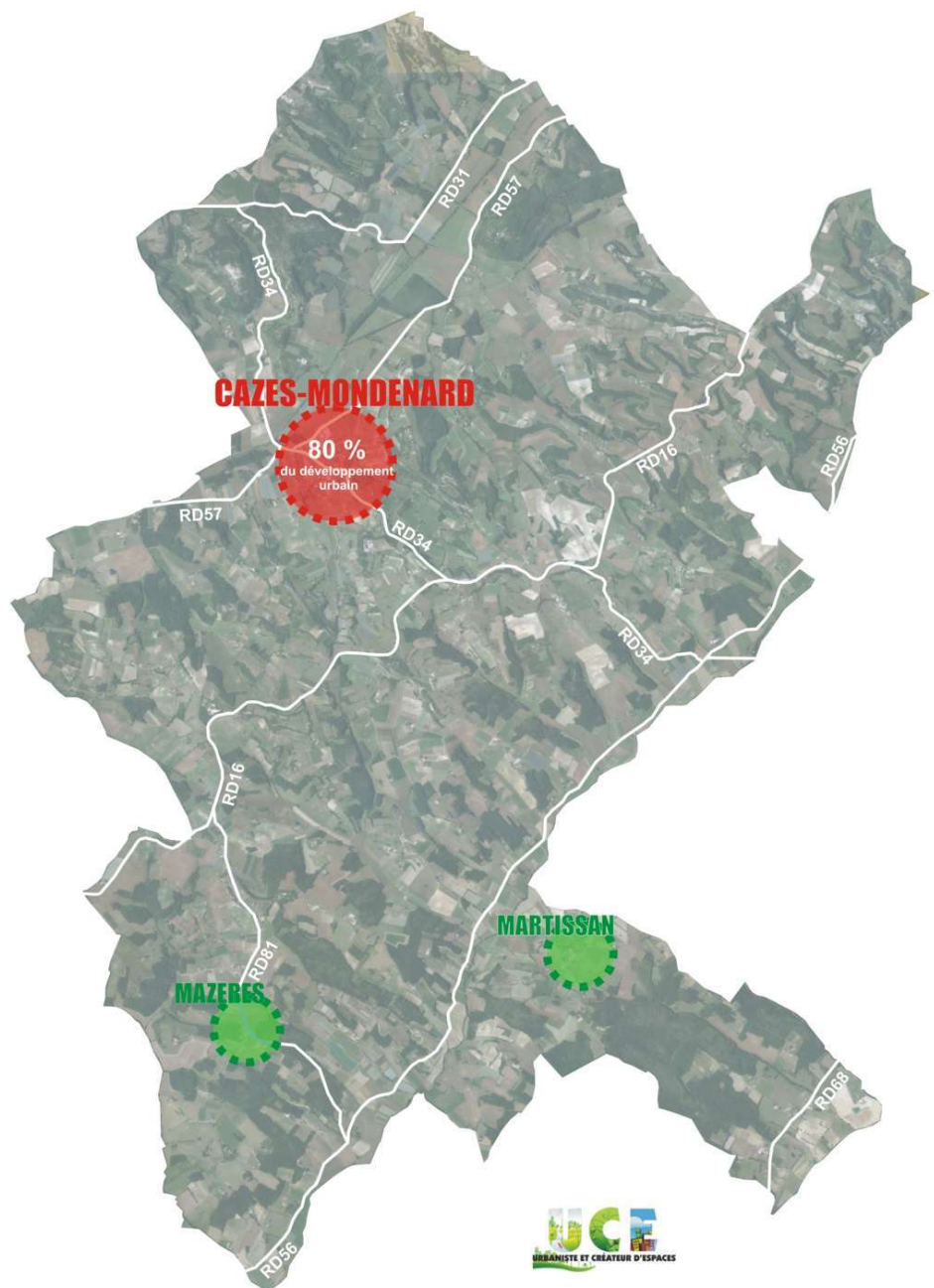
L'unité urbaine principale de la commune concentre l'ensemble des activités commerciales, des équipements, des réseaux et des services ainsi que la plus forte densité urbaine, doit être renforcée par une urbanisation en continue et au sein des espaces interstitiels.

❖ Rationaliser et maîtriser les hameaux de Mazères et Martissant :

Compléter le développement urbain de ces hameaux traditionnels en accueillant un nombre mesuré de logements au sein de dents creuses (moins de 10). Cette urbanisation devra être à l'échelle du hameau et amortira les investissements publics réalisés en matière de réseaux. 20% du développement urbain maximum.

❖ Geler le phénomène de mitage et d'urbanisation linéaire :

Dans les secteurs non situés en continuité des noyaux urbains existants ou hors des hameaux identifiés dans le PADD, la constructibilité de nouveaux logements sera nulle afin de ne pas porter atteinte à l'environnement, les sites et les paysages.



PROMOUVOIR DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DURABLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le développement urbain est à concevoir dans le cadre d'un urbanisme de projet en privilégiant le village et 2 hameaux au travers d'opération de renouvellement, de densification et d'extensions limitées.

❖ **Donner des limites à l'urbanisation Cazes-Mondenard, Mazères et Martissan**

Définir l'enveloppe urbaine des principaux sites urbains délimitant clairement la limite entre les espaces urbains et ruraux.

❖ **Densifier le tissu urbain en comblant les dents creuses desservis par les réseaux**

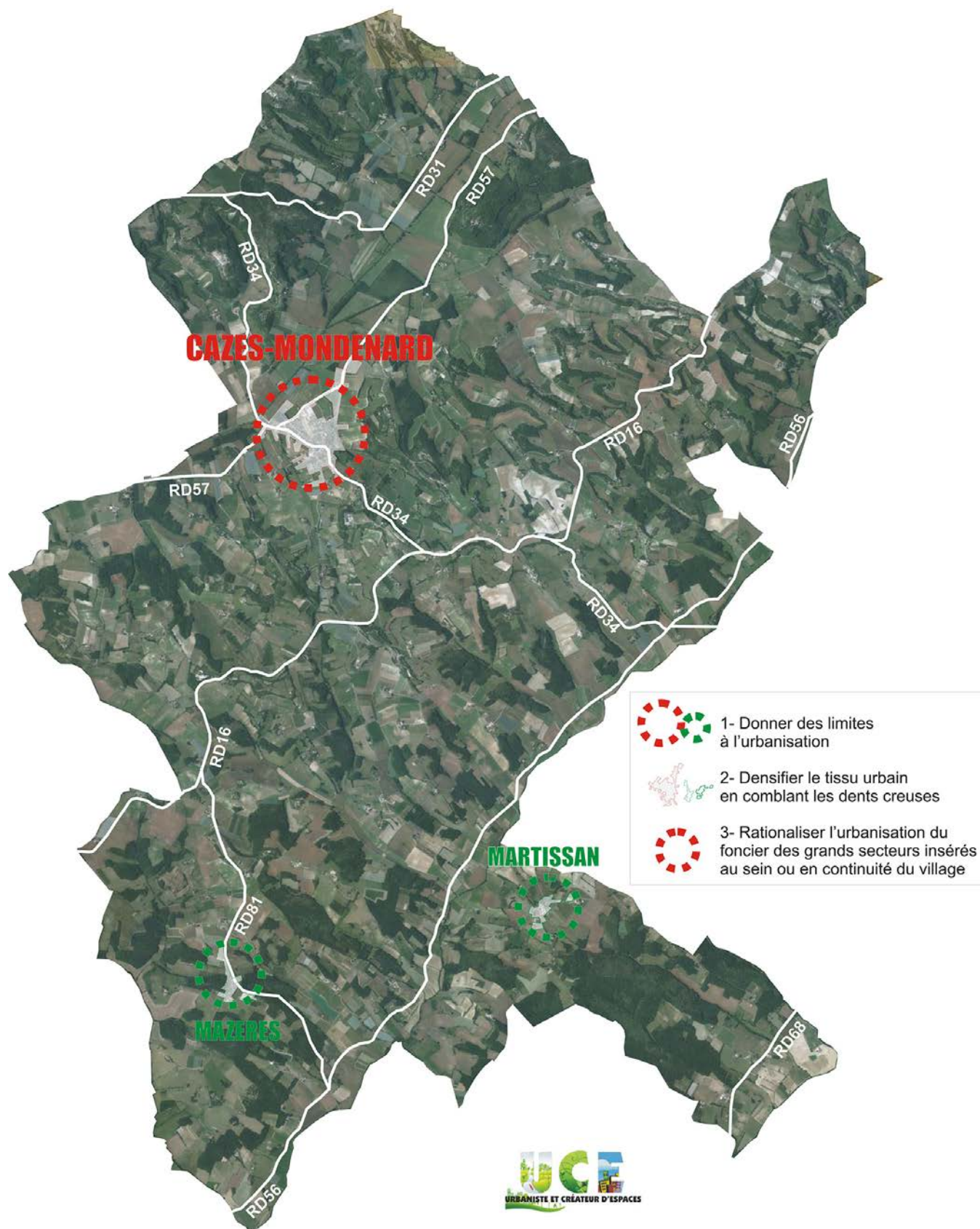
Renforcer l'urbanisation au sein du village et des hameaux afin de contribuer à une bonne gestion des services, des équipements, des réseaux et des déplacements.

❖ **Rationaliser l'urbanisation du foncier des grands secteurs insérés au sein ou en continuité du village**

Urbaniser en priorité les poches de terrains non bâtis en continuité des quartiers existants. Ces secteurs doivent assurer une cohérence et une continuité du tissu urbain. Ces futurs espaces doivent s'intégrer dans le temps et dans l'espace.

❖ **Définir des orientations d'aménagement d'ensemble, pour organiser les espaces publics, le maillage viaire et mettre en valeur le paysage propre à chaque secteur.**

Les principes d'aménagement durable sur le territoire communal



DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT POUR RENFORCER LE PARCOURS RESIDENTIEL

La commune envisage de rétablir un parcours résidentiel sur son territoire. Cette politique permettra de développer une offre adaptée aux personnes âgées- ce qui permettra la libération de logements plus grands- ou aux familles en difficulté particulière.

❖ **Remobiliser le bâti dégradé au sein du village**

Dans le cadre de l'étude sur l'habitat dégradé, la réhabilitation des logements existants en logement à loyer maîtrisé pourra être incitée.

Quelques bâtiments communaux en cours de désaffectation pourraient être réutilisés comme logements.

❖ **Développer des programmes de logements locatifs dans les futures opérations privées ou publiques :**

La commune pourra inciter au sein de nouvelles zones à urbaniser la construction de quelques logements à loyer maîtrisé.

❖ **Encourager de nouvelles formes d'habitat (semi-collectif et individuel),** qui seront capables de répondre à des modes de vie variés en conciliant une densité modérée et le besoin d'habitat individuel.

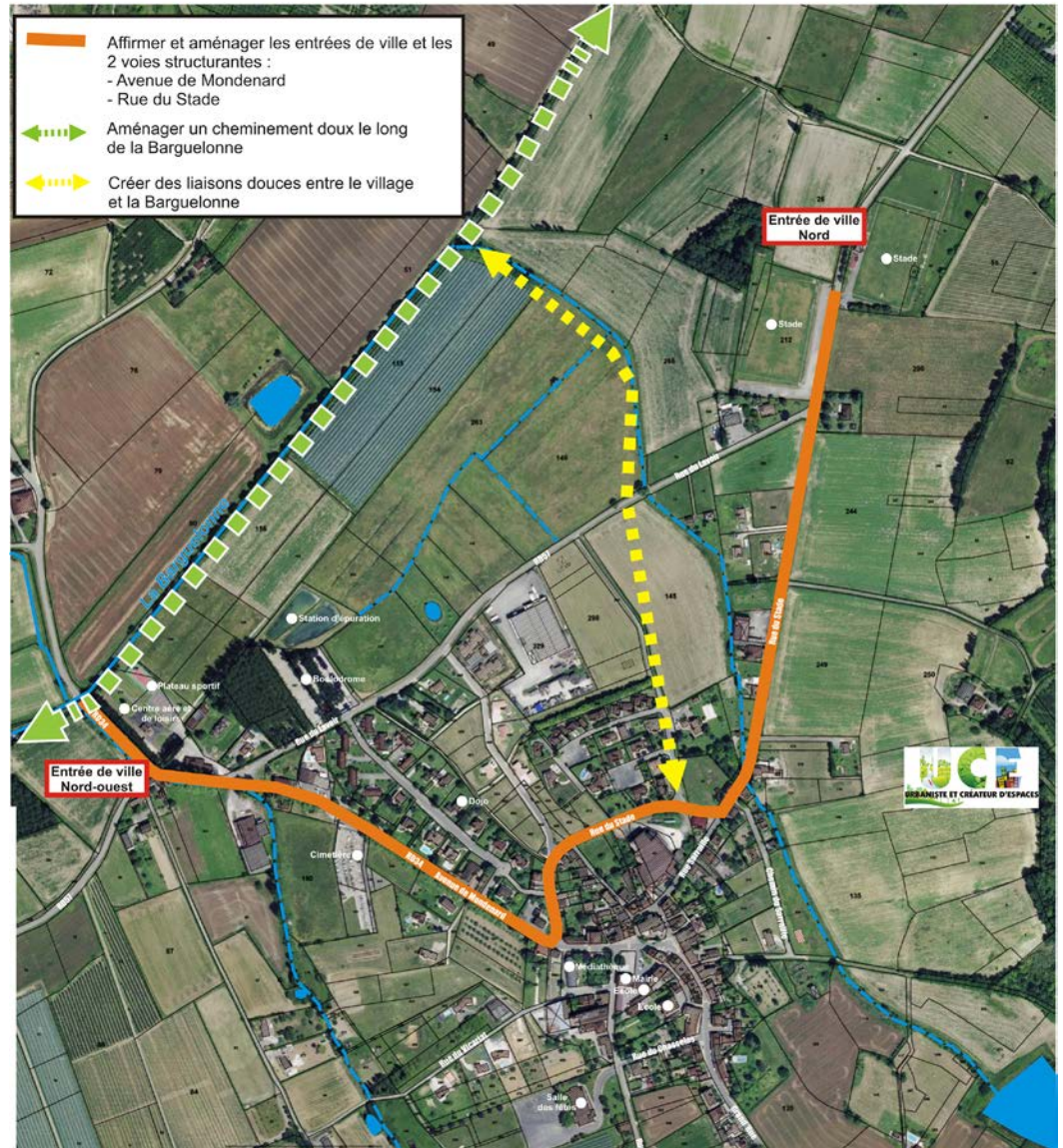
Exemple :

ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET MARQUER LES ENTREES ET LES TRAVERSEES DU VILLAGE

❖ Affirmer et aménager les axes structurants de déplacements et de composition urbaine

- L'entrée de ville Ouest de l'Avenue de Mondenard et de son carrefour avec la rue du Lavoir
- La rue du Stade créant une liaison entre le cœur historique de Cazes-Mondenard et ses nouveaux quartiers.

Affirmer et aménager les axes structurant de déplacements et de composition urbaine



❖ Renforcer les liaisons douces

La commune souhaite définir plusieurs liaisons douces sur son territoire :

- Améliorer la place du piéton au sein du centre-bourg par le réaménagement de certains espaces publics (normes Personnes Mobilité Réduite).
- Maintenir un cheminement piéton sur l'ensemble du bourg pour relier les quartiers entre eux et pour faciliter l'accès aux équipements et commerces.

Cette action sera conduite dans le cadre d'un programme pluri-annuel de réalisation des pistes cyclables et/ou piétonnes.

ORIENTATION 3 :**CONSERVER LE ROLE DE POLE ECONOMIQUE ET DE SERVICES DE CAZES-MONDENARD****RENFORCER LES SERVICES AU SEIN DE LA COMMUNE****❖ Maintenir et conforter l'offre en matière d'équipement public en adéquation avec les besoins de la population**

La commune dispose pour les années à venir de l'essentiel des équipements nécessaires pour ses habitants. En fonction de l'évolution de la population et des besoins, il s'agira :

- ✗ D'adapter ou d'étendre les équipements communaux ou intercommunaux existants ou
- ✗ De les déplacer pour améliorer leur fonctionnement

❖ Développer les communications numériques au sein du territoire communal

La communauté de communes envisage la desserte de l'ensemble des habitations équipées en télécommunication d'une connexion internet ADSL satisfaisant, satellite ou 4G conformément au SDAN du Tarn-et-Garonne.

Tous les nouveaux aménagements devront anticiper les réseaux de télécommunication devant desservir la commune.

PERENNISER LE TISSU COMMERCIAL DE CAZES-MONDENARD**❖ Poursuivre le développement démographique du village pour créer une dynamique plus forte de commerces et services de proximité****❖ Aménager ou réaménager des espaces publics conviviaux**

Créer des liaisons douces entre les quartiers d'habitation, les équipements publics et les commerces.

❖ Conserver les locaux commerciaux de la Grand'Rue

RENFORCER L'OFFRE ARTISANALE ET ECONOMIQUE DE « CAZES-MONDENARD »

- ❖ **Stopper l'implantation anarchique des activités aux abords du village et proposer de nouveaux terrains à usage économique en continuité des zones artisanales existantes :**
 - Aménager les abords de la zone d'activités spontanée existante au carrefour de la RD34/RD57/rue du lavoir, et prévoir son extension éventuelle.
 - Finaliser l'aménagement et le développement des activités au sein de la zone d'activités « Travers de Cazes » et l'étendre en continuité de la rue du Quercy.
- ❖ **Aménager les 2 zones artisanales avec des règles imposant une qualité paysagère facilitant l'insertion des futures constructions au sein de leur environnement.**

ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

- ❖ **Réfléchir à des cheminements pédestres pour soutenir les activités liées au tourisme et aux loisirs**

La commune possède des sentiers de randonnée et de nombreux chemins ruraux qui parcourent le territoire en faisant découvrir ses atouts naturels (forêt, paysage, ruisseaux...) et également architecturaux.

La commune souhaiterait conserver la continuité de ces parcours et continuer de les mettre en valeur, en lien avec la communauté de communes, compétente en la matière.

- ❖ **Autoriser et encourager l'hébergement touristique**
- ❖ **Protéger le patrimoine bâti et historique de la commune.**