



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE D'ESCATALENS



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU POUR LE PROJET DE COEUR DE BIODIVERSITE

2

PADD

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
boulloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 01/10/2025

Dossier n°210714



AGE Environnement

Ingénierie et conseils pour l'environnement, l'eau et l'urbanisme

Département de Tarn-et-Garonne

Commune d'Escatalens

- Plan Local d'Urbanisme -

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

2

Projet arrêté le

Projet publié le

Projet approuvé le

Février 2010

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet seul le schéma de synthèse final est modifié

Sommaire

INTRODUCTION.....	2
MAITRISER ET GERER LES TERRITOIRES URBANISES.....	6
FAVORISER L'ACTIVITE.....	9
PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE	10
PRENDRE EN COMPTE DES FACTEURS DE RISQUES NATURELS	12

INTRODUCTION

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la Loi SRU (article L121-1 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à 3 objectifs fondamentaux, que sont :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi / habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à quatre objectifs du développement durable :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune et favoriser la mixité,
- faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des équipements et des espaces publics de qualité,
- valoriser le patrimoine, en mettant en valeur le paysage et l'identité locale,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels.

Le contenu du PADD a été défini dans l'article L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi « Urbanisme et Habitat », le PADD n'est pas directement opposable ; il s'agit d'un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal.

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, en exprimant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Suite au débat au sein du conseil municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement, un projet global a été fixé par la commune. Les objectifs définis par la commune répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

**Accueillir une nouvelle population et permettre les activités
tout en protégeant le patrimoine bâti et naturel.**

Du fait d'une pression foncière relativement forte, la commune d'Escatalens souhaite créer son document d'urbanisme adapté au nouveau contexte local. *D'une population actuelle d'environ 1 000 habitants, la commune souhaite accueillir environ 800 à 1000 habitants supplémentaires dans les 20 prochaines années.*

Sa volonté est de continuer d'accueillir une population nouvelle, en offrant un cadre de vie de qualité ; mais elle souhaite également préserver son patrimoine rural. Pour cela, le projet d'aménagement et de développement durable détermine quatre objectifs majeurs :

➤ **Maîtriser et gérer les territoires urbanisés**

Dans ce but, la commune conduira une politique de recomposition du bâti en densifiant le bourg et les quartiers périphériques ; de nouveaux quartiers en lien avec le village seront créés ; la densification du bâti et son extension raisonnée lui assurera un développement harmonieux et homogène.

Une réflexion sera menée sur l'amélioration des liaisons, la sécurisation des accès et de la circulation au sein des espaces bâtis

La mise en valeur de son patrimoine architectural et l'incitation à la prise en compte des aspects paysagers sont la préoccupation de la commune.

➤ **Favoriser l'activité**

En affectant autant que possible l'ensemble des espaces producteurs aux activités agricoles, il s'agira d'éviter des implantations pouvant gêner cet exercice en limitant la surconsommation de l'espace. L'installation de nouvelles activités passera la création de zones spécifiques. Il sera tenu compte des activités d'exploitation de carrières.

➤ ***Préserver et valoriser le patrimoine***

Le projet vise à mener une politique volontaire de protection des espaces naturels, des ressources et des paysages (identité et qualité). En valorisant le patrimoine naturel local et en protégeant ses ressources la commune souhaite devenir plus attractive et conserver son caractère. La mise en place de parcours de randonnée permettra de découvrir ses richesses.

La protection du patrimoine archéologique (sites archéologiques, respect du périmètre de protection des Monuments Historiques) est également une volonté forte de la commune.

➤ ***Prise en compte des risques naturels***

La prise en compte des contraintes naturelles sera la préoccupation de la commune : risques d'inondation, de mouvements de terrain et de feux de forêt.

Ces objectifs sont déclinés en sous-objectifs, et précisés à l'aide de prescriptions et de préconisations. La protection des paysages n'a pas été érigée en orientation générale, mais elle reste un fil rouge récurrent.

P.A.D.D.

Maîtriser et gérer les territoires urbanisés

DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'ESPACE URBAIN

➤ *Densifier et développer de façon maîtrisée les zones bâties*

Le village :

- Poursuivre la densification par l'utilisation des dents creuses encore disponibles pour la construction, dans les secteurs desservis ou pouvant l'être par le réseau d'assainissement ;
- Etendre le village à des quartiers périphériques en ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation et en les aménageant en continuité avec l'organisation du village (densité, maillage des voies, aspect et position habitations, ...) – en réalisant les équipements nécessaires. Mise en place d'une réflexion sur les priorités d'ouverture de ces zones.

Les quartiers périphériques et les hameaux :

- Densifier et circonscrire le secteur de bâti existant par l'utilisation des dents creuses dans le hameau de « Saysses » ;
- Limiter l'étalement urbain en étendant de façon limitée et raisonnée dans le quartier de « Vergnague » et les secteurs entre le village et le canal.

Le reste de la commune :

Stopper l'urbanisation linéaire le long des voies et mettre un terme au mitage.

➤ *Favoriser la mixité*

- Proposer une mixité de l'offre de terrains à bâtir pour répondre à la demande des foyers de différentes catégories sociales ;
- Favoriser la mixité sociale lors des opérations d'aménagement.

➤ *Faciliter l'intégration urbaine de la population*

Aménagement d'espaces publics pour favoriser la vie locale et l'intégration des nouveaux habitants, à prévoir notamment dans les nouveaux quartiers (espaces de jeux, espaces détente, promenade, ...) et au sein du village.

FAVORISER LES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS**➤ Conforter les équipements**

- Aménagement du centre-bourg : réalisation de la nouvelle mairie et la médiathèque avec aménagement de la place centrale (kiosque, fontaine) et agencement des stationnements ; extension de la maison de retraite ; projet d'extension de l'école et de la cantine, avec création de la crèche) ;
- création d'espaces de stationnement, notamment au sein des nouveaux quartiers ;
- Réserver des terrains pour la réalisation de futurs équipements à proximité de la salle des fêtes – prévoir un site pour un nouveau cimetière ;
- Créer des espaces publics au sein des nouveaux quartiers, chaque quartier pouvant être identifié par un espace public spécifique.

➤ Améliorer les liaisons

- Limiter voire arrêter les accès directs sur les voies très circulées ;
- Favoriser les déplacements doux au sein du village, entre les quartiers périphériques et le village (aménagement de voies existantes) et à une échelle plus vaste (chemins de randonnée) ;
- Réflexion sur les possibilités de création d'une voie de contournement d'Escatalens, liée aux aménagements réalisés sur Montech (desservant la DRIMM) ;
- Réalisation de navettes vers les équipements extérieurs (grandes infrastructures : gare de Montbartier par exemple), mise en place d'espaces de stationnement pour permettre le covoiturage.

PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**➤ Préserver le paysage et le patrimoine naturel**

- Protéger les secteurs à forte sensibilité paysagère (points de vue, forêts, vallée de la Garonne, abords du canal, ...) ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement naturel en encourageant les aménagements paysagers pour une meilleure intégration du bâti dans le paysage et le respect des zones naturelles alentour ;

- Conserver les espaces verts existants et en aménager de nouveaux au sein des nouvelles zones constructibles.

➡ *Mise en valeur du patrimoine bâti*

- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement urbain en établissant des prescriptions au niveau des caractéristiques du bâti, notamment pour préserver l'identité architecturale communale et régionale ;
- Prise en compte des possibilités de réhabilitation des bâtiments agricoles anciens à valeur patrimoniale.

➡ *Tenir compte des nuisances*

Tenir compte dans les aménagements des nuisances acoustiques générées par les infrastructures routières (autoroute, route nationale, routes départementales) et celles pouvant être produites par les activités.

Il en résulte l'obligation d'isolation acoustique des constructions conformément aux décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Favoriser l'activité

PRESERVER ET PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE

- *Conserver l'intégrité des espaces agricoles sur le territoire communal et trouver un équilibre entre le développement urbain et l'activité agricole*
 - Protéger les sièges d'exploitation existants de toute nouvelle construction pour ne pas gêner l'accroissement et l'extension des exploitations ainsi que pour éviter les conflits de voisinage ;
 - Protéger le territoire à forte valeur agricole ;
 - Eviter le morcellement des surfaces agricoles par une urbanisation diffuse et éparpillée ;
 - Favoriser la petite agriculture (jardins familiaux, petit maraîchage).

- *Protéger et valoriser le patrimoine bâti*

La qualité architecturale d'origine de certains bâtiments agricoles anciens devra être respectée lors de réhabilitations ou de modifications.

Une identification des bâtiments agricoles réhabilitables, à valeur patrimoniale, sera réalisée.

FAVORISER ET PROTEGER LES ACTIVITES

- *Permettre une certaine mixité habitat/activité*

Permettre l'installation de nouvelles activités, non nuisantes (commerces, services,...), dans un secteur proche du centre-bourg, complétant l'activité existante et pouvant accueillir éventuellement de nouveaux emplois.

- *Création d'une zone d'activité mixte*

Permettre l'installation de nouvelles activités au sein d'une zone réservée, hors village, complétant les quelques activités existantes.

Mise en place au sein de cette zone d'un centre éducatif.

➤ *Prendre en compte les activités existantes*

Tenir compte de l'exploitation de carrières (gravières) jusqu'au terme de l'activité - mise en place d'un secteur réservé.

Préserver et valoriser le patrimoine

➤ *Préserver les espaces naturels*

- Préserver et protéger les espaces boisés existants qui participent au paysage : forêt d'Escatalens, forêt domaniale d'Agre, ripysilves et espaces boisés de bord de Garonne - classer en zone naturelle les bords de Garonne (existence de ZNIEFF, PSIC, ZPS, APPB)¹ ;
- Conserver dans la mesure du possible le plus d'espaces naturels possible lors des extensions des secteurs (haies, espaces de « respiration », secteurs tampons, ...).

➤ *Préserver la ressource en eau*

La commune possède sur son territoire un captage pour l'A.E.P. (lieu-dit « Barthonoubal ») pour lequel une étude concernant les périmètres de protection va être réalisée ; il faudra respecter les périmètres établis et les préconisations qui y seront associées.

➤ *Préserver le paysage*

- Encourager les aménagements paysagers dans les nouveaux projets, au sein des nouveaux quartiers ;
- Préserver le talus de terrasse dont les vues sur la vallée ;
- Aménager les espaces publics en tenant compte du patrimoine naturel et bâti ; préserver des espaces naturels dans le tissu urbanisé ;
- Mise en valeur des entrées de ville.

➤ *Protéger le patrimoine archéologique*

- Prendre en compte l'existence du périmètre de protection des Monuments Historiques présents sur le territoire communal (pont suspendu de Bourret) ;

¹ Se reporter au rapport de présentation

- Tenir compte de l'inventaire des sites archéologiques réalisé par le Service Régional de l'Archéologie, dont certains doivent être protégés de toute urbanisation.

➡ *Favoriser le tourisme et les loisirs*

- Favoriser la découverte du territoire par la mise en place de parcours de randonnée permettant de découvrir les richesses patrimoniales bâties (village, ...), les équipements spécifiques du territoire (canal), les paysages (talus, agriculture, plaine alluviale, berges de la Garonne, ...), en aménageant des sentiers et en utilisant des voies existantes (entre forêt d'Escatalens et bords de Garonne). Les aménagements d'une voie verte (vélo route) sur le canal permettront un accès par les territoires voisins ; les réflexions sur l'ensemble du cours d'eau permettront également d'inclure Escatalens dans un projet plus vaste ;
- Réflexion sur la réalisation d'une halte fluviale en bord de Garonne, accessible notamment par le sentier de randonnée ;
- Réalisation d'aménagements paysagers et espace lacustre sur le site de la carrière à la fin de son exploitation.

Prendre en compte des facteurs de risques naturels

➤ *Prévention des inondations*

La présence de zones inondables importantes sur le territoire (P.P.R.I.) engage la commune à limiter les contacts entre urbanisation et espaces naturels et agricoles concernés.

➤ *Prévention des risques naturels autres*

La commune tiendra compte des risques de mouvements de terrain présents sur son territoire (P.P.R.N.), ainsi que les risques de feux de forêt (PDPFCI).

Elle tiendra également compte du risque lié au transport de matières dangereuses sur les principales voies de communication présentes sur son territoire.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectif 1 :

Maîtriser et gérer les territoires

- Structuration de l'unité urbaine du village**
 - Densifier le bâti par l'utilisation des dents creuses disponibles (avec réseau assainissement existant ou réalisable).
 - Densifier et circonscrire le bâti existant dans les quartiers périphériques par l'utilisation des dents creuses et espaces disponibles.
 - Extension du village avec de nouveaux quartiers en périphérie, en continuité avec l'existant, avec un aménagement respectant l'organisation du village. Favoriser la mixité en maintenant une offre locative, en proposant diverses formes d'organisation parcellaire. Création de voies nouvelles.
 - Dynamique d'extension du bourg
- Conforter les équipements**
 - Aménagement d'un espace public central (marie, médiathèque, place centrale, ...)
 - Projet de centre éducatif
 - Aménagement d'un espace public : le coeur de biodiversité
 - Agrandissement de la maison de retraite
 - Projet de futurs équipements collectifs
 - Projet d'extension école + cantine + crèche
 - Adaptation de la station d'épuration
 - Création d'un nouveau cimetière
 - Création d'aires de stationnement
- Densification de hameaux**
 - Densifier et circonscrire le bâti existant dans le hameau de "Saysses" par l'utilisation des dents creuses, en préservant les terres agricoles et les zones naturelles.

- Améliorer les liaisons**
 - Limiter voire arrêter les accès directs sur les voies très circulées - réflexion sur la création de nouveaux accès - prise en compte de la circulation et du stationnement au sein des nouveaux quartiers
 - Aménagement d'un boulevard urbain.
 - Favoriser les déplacements doux au sein du village et entre les quartiers
 - Création de chemins de randonnée, de découverte du territoire
 - Réflexion sur la création d'une voie de contournement liée aux aménagements routiers réalisés pour la DRIMM et la commune de Montech
- Préserver le cadre de vie**
 - Préserver l'identité urbaine locale par des prescriptions architecturales et en encourageant les aménagements paysagers, conserver les espaces verts existants et aménager de nouveaux espaces verts.
 - Eviter le voisinage entre activités bruyantes et infrastructures routières et secteurs d'habitat

Objectif 3 :

Préserver et valoriser le patrimoine

- Préserver et protéger le patrimoine naturel**
 - Préserver les espaces boisés existants (forêt d'Escatalens, Forêt domaniale d'Agre, ripisylves, végétation de bord de Garonne)
 - Zone naturelle à protéger ddu fait de sa richesse faune/Flore (ZNIEFF, PSIC, ZPS, APPB)
- Préserver la ressource en eau**
 - Captage pour l'A.E.P - étude des périmètres de protection en cours
- Préserver le paysage**
 - Préserver le talus de terrasse et les points de vue sur la vallée.
 - Encourager les aménagements paysagers dans les nouveaux projets - aménagements des espaces publics - mise en valeur des entrées de ville
- Protéger le patrimoine archéologique**
 - Prendre en compte les sites archéologiques inventoriés sur la commune
- Favoriser le tourisme et les loisirs**
 - mise en place de sentiers de randonnée, protection des paysages - réflexion sur une halte fluviale en bord de Garonne - prendre en compte les futurs aménagements de remise en état des sites des carrières.

Objectif 2 :

Favoriser l'activité

- Préserver et protéger l'activité agricole**
 - Protéger les sièges d'exploitation des nouvelles constructions, éviter les conflits de voisinage - protéger le territoire à forte valeur agricole et les terres irrigables - éviter le morcellement des terres.
- Favoriser et protéger les activités**
 - Permettre au sein du village une certaine mixité activité/habitat (activités non nuisantes, commerces et services...)
 - Création d'une zone d'activités hors village
 - Création d'une zone pour commerces et services
 - Tenir compte des activités existantes et à venir pour l'exploitation des carrières

Les projets de la commune tiendront bien entendu compte :

- des facteurs de risques naturels**: protéger la population des risques d'inondation (existence d'un P.P.R.I.), de mouvements de terrain (existence d'un P.P.R.N.), du transport de matières dangereuses et des feux de forêt; le ruissellement pluvial sera également pris en compte.
- P.P.R.I.
- du périmètre de protection des Monuments Historiques (pont de Bourret)

0 m 120 240 360