

# PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
valant Programme Local de l'Habitat

LA DÉMARCHE

## PLUi-H : un document unique pour un développement cohérent

En 2015, la communauté de communes des Terres Confluences s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Fin 2020, il deviendra le document unique de référence à l'échelle des 22 communes membres pour le développement du territoire communautaire, et vaudra Programme Local de l'Habitat.

### QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme unique qui détermine l'usage des sols (agricole, naturel, économique, résidentiel...), définit les zones réservées à l'urbanisation et fixe les règles de constructibilité pour les 22

communes de l'intercommunalité. En cours d'élaboration, il doit entrer en vigueur d'ici fin 2020. Il remplacera alors les Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales actuellement en vigueur sur le territoire communautaire.

### POURQUOI UN PLUI ?

Le PLUi-H permettra à la Communauté de communes de se doter de moyens d'actions pour :

- mettre en oeuvre un urbanisme durable mais respectueux des caractéristiques des communes
- renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale
- conforter le projet de territoire et oeuvrer pour sa mise en application
- faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme à l'appui d'un document unique
- mutualiser les coûts et disposer de moyens techniques et des compétences nécessaires pour la production d'un document de planification

### À noter

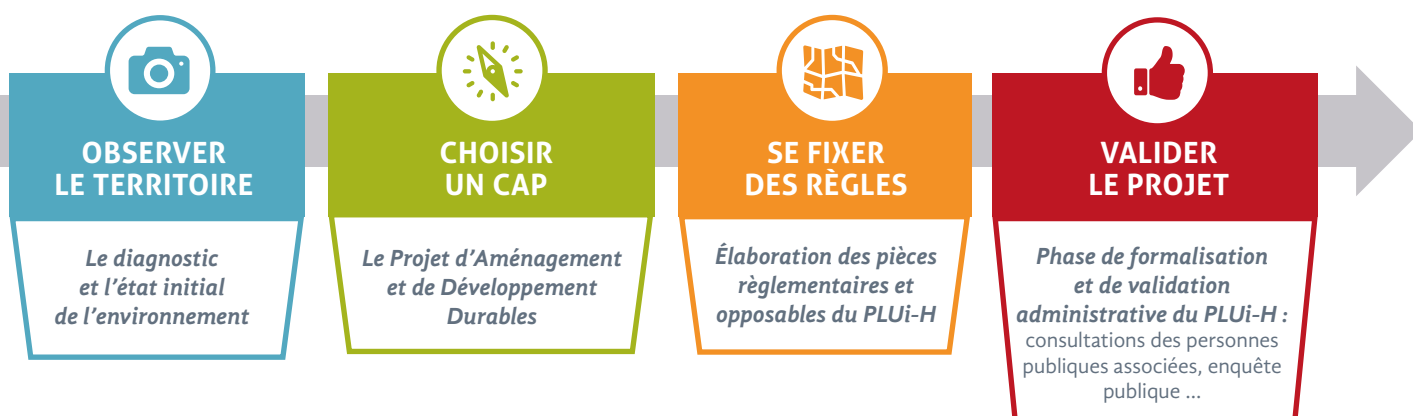
Depuis la loi ALUR de mars 2014, un PLUi peut valoir Programme Local de l'Habitat (PLH). La communauté de communes a donc opté pour un PLUi-H qui, par rapport à un PLUi classique, comprendra une pièce supplémentaire : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Pour rappel, un PLH a pour fonction de fixer les objectifs permettant de répondre aux besoins en logements, d'améliorer le parc existant et de favoriser la mixité sociale.

### LES OBJECTIFS DU PLUI-H

Le PLUi-H a pour objectifs de s'inscrire dans la poursuite des démarches initiées par la communauté de communes, en particulier le projet de territoire qui vise à :

- Rééquilibrer le modèle de développement du territoire en augmentant la part des activités productives et du tourisme dans son revenu
- Offrir des services adaptés aux parcours de vie des habitants, comme aux attentes des touristes et des nouveaux arrivants
- Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable du territoire et une mobilité facilitée

### LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLUI-H



### DONNEZ VOTRE AVIS !

L'élaboration du PLUi-H repose sur une étroite collaboration avec les personnes publiques associées : élus, collectivités, services de l'Etat, organismes consulaires...



Plusieurs temps d'échanges sont donc proposés :

- › ateliers thématiques,
- › permanences,
- › commissions,
- › bureau communautaire...



Les habitants sont également invités à consigner leurs observations sur l'aménagement du territoire dans :

- › les registres de concertation disponibles en mairies et à la communauté de communes.
- › [pluih@terresdesconfluences.fr](mailto:pluih@terresdesconfluences.fr)



› Des réunions publiques sont également organisées.



# PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
valant Programme Local de l'Habitat

## Synthèse du diagnostic territorial

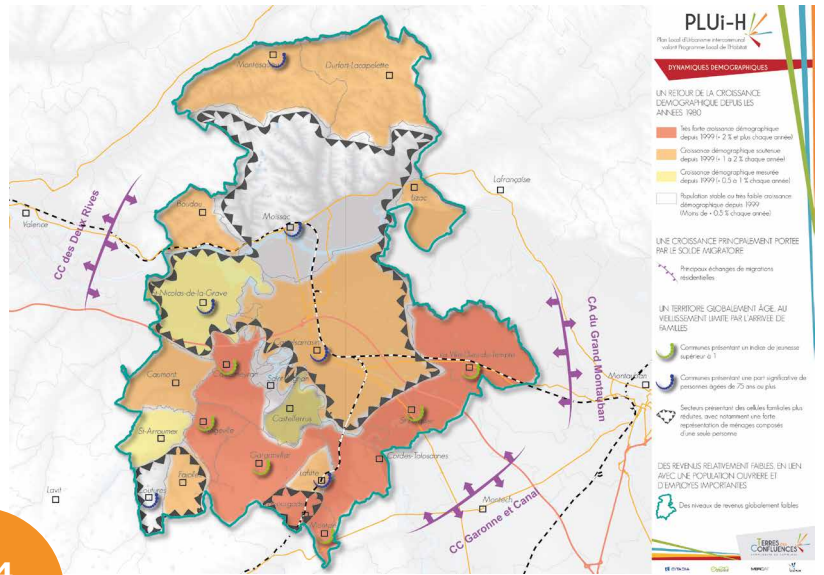
LE DIAGNOSTIC

Conçu comme une photographie dynamique, le diagnostic dresse un état des lieux du territoire sur les thématiques de l'habitat, du développement économique, du tissu commercial, de l'espace agricole et forestier, des déplacements, des paysages, de la biodiversité, du patrimoine, de l'environnement, etc. Ce diagnostic prospectif permet de mettre en évidence les enjeux du territoire qui seront la base du projet.

### UN TERRITOIRE DE NOUVEAU ATTRACTIF AVEC L'ARRIVÉE DE FAMILLES

#### DÉMOGRAPHIE - Principaux enjeux et besoins

- Le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique
- La poursuite de l'accueil de familles sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement
- La réponse locale aux besoins liés au vieillissement de la population
- La prise en considération de la fragilité socio-économique de la population dans les réponses aux besoins en logement.



#### Chiffres clés

2 071  
habitants gagnés  
entre 2008 et 2013

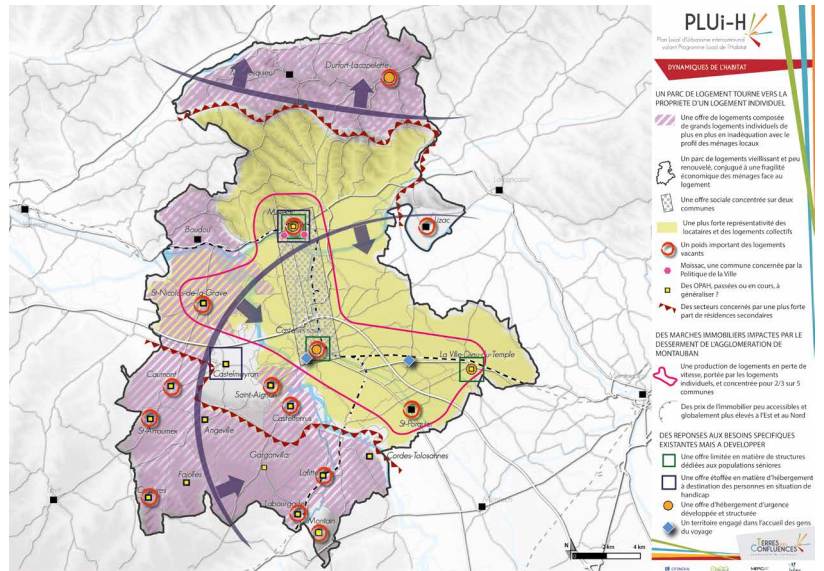
40 318  
habitants  
permanents en 2014  
sur la CC Terres de  
Confluences

28%  
de la population a  
plus de 60 ans

2,34  
personnes par  
ménage

#### HABITAT - Principaux enjeux et besoins

- La diversification des produits proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, ménages précaires, familles monoparentales, seniors, etc.)
- Le rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes tout en ciblant prioritairement les bourgs-centres équipés en commerces et services et la réponse aux besoins exprimés en matière de petites typologies
- L'accompagnement des propriétaires dans la rénovation, notamment thermique, de leur logement
- La lutte contre la vacance structurelle
- La poursuite des dispositifs d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire et sur Moissac où les besoins demeurent importants
- Les réponses aux besoins spécifiques existants en matière de logement



#### Chiffres clés

18 890  
logements au sein  
de la CCTC

8,8 %  
de logements  
vacants en 2013,  
soit

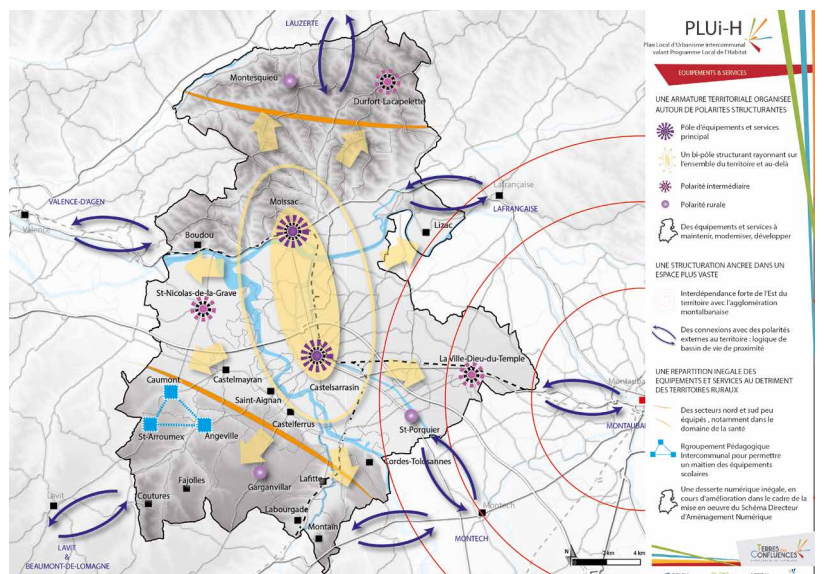
429  
logements vacants  
supplémentaires  
depuis 1999

291  
logements construits  
en moyenne par an  
depuis 2004

### UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS & SERVICES STRUCTURANT EN INTERACTION AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

#### Principaux enjeux et besoins

- La préservation, la valorisation et la modernisation des équipements existants pour renforcer l'attractivité du territoire
- La prise en compte des processus sociodémographiques observés (vieillesse, déplacements)
- La pérennité et l'accessibilité de l'offre médicale sur le territoire pour l'ensemble de la population
- L'amélioration de la desserte numérique du territoire, condition préalable nécessaire à l'attractivité économique et résidentielle du territoire





# PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
valant Programme Local de l'Habitat

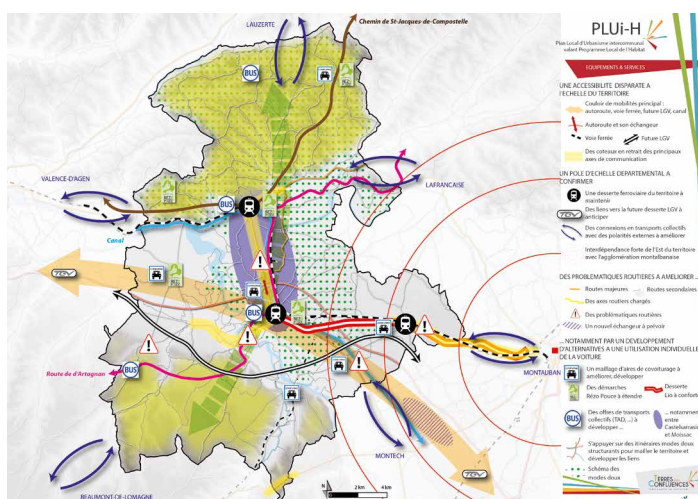
## Synthèse du diagnostic territorial

LE DIAGNOSTIC

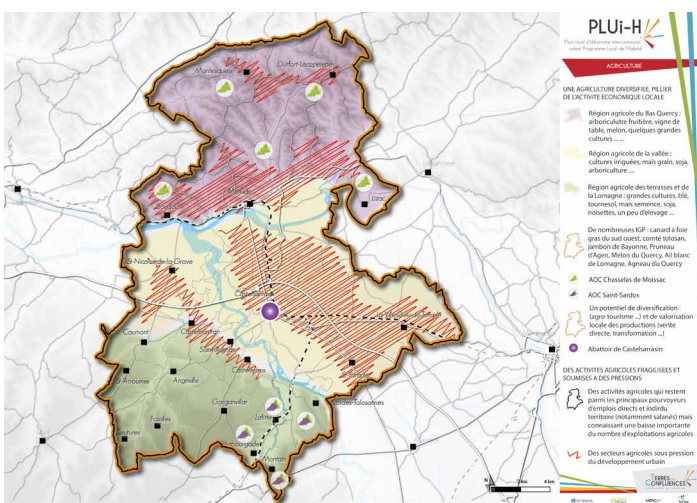
### UN TERRITOIRE ACCESSIBLE AU POTENTIEL DE VALORISATION D'ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE

#### Principaux enjeux et besoins

- L'affirmation des Terres des Confluences en tant que pôle d'équilibre départemental et l'amélioration de l'offre de transport à cette échelle.
- La mise en place d'une véritable politique de transport face à l'importance des flux internes.
- Le maintien et le renforcement de pratiques alternatives et solidaires (rézo pouce),
- Le développement d'un réseau de voie douce à partir du canal, du chemin de Saint Jacques et de la route de D'Artagnan.
- Le renforcement de l'intermodalité à l'échelle du territoire
- L'anticipation de l'arrivée de la LGV : prise en compte de l'impact du tracé et du futur de la ligne actuelle. Utilisation des gares actuelles comme levier de projet urbain dans les communes desservies.



### L'AGRICULTURE : UN MARQUEUR ÉCONOMIQUE ET PAYSAGER FORT



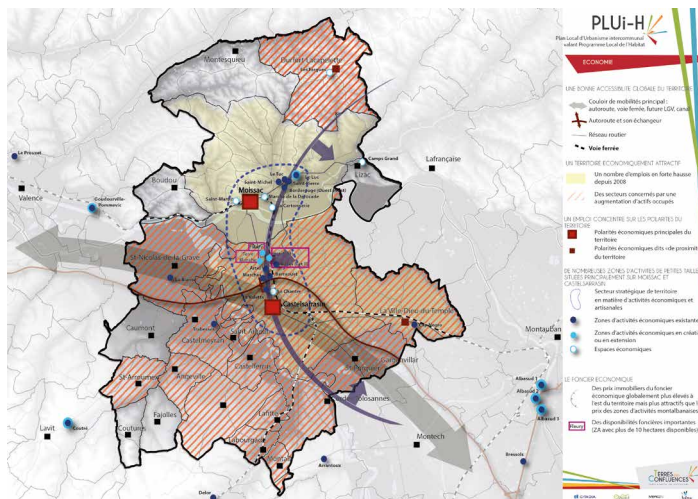
#### Principaux enjeux et besoins

- Le soutien de l'économie agricole dans toutes ses composantes (production, agrotourisme, diversification, ...)
- L'organisation et la coordination entre filières de production et de distribution locale
- Le maintien de l'abattoir de Castelarrasin
- La maîtrise du devenir des terrains agricoles face à la pression urbaine avec la prise en compte des problématiques de conflits d'usages
- La préservation des paysages agricoles

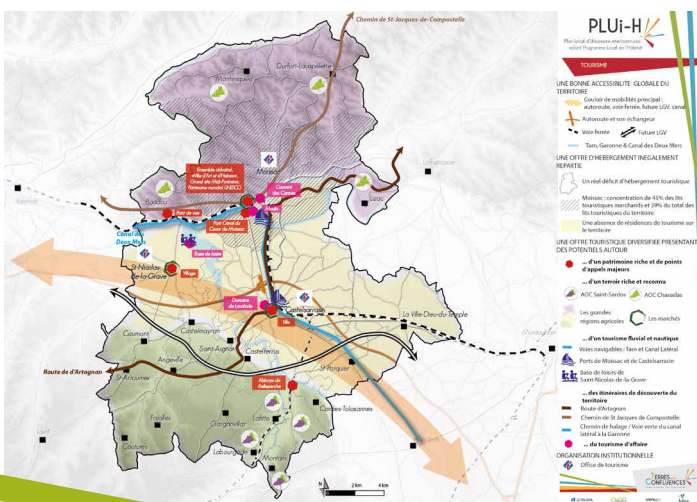
### TERRES DES CONFLUENCES : UN BASSIN D'EMPLOIS À PART ENTIÈRE

#### Principaux enjeux et besoins

- Une image économique à valoriser, avec des pôles de reconnaissance (Industrie Agro-Alimentaire, services à la personne, tourisme, ...) encore peu capitalisés et dynamisés économiquement et territorialement
- Des concurrences exogènes réelles (Montauban, Agen, Valence d'Agen ...) appelant incontournableement la solidarité et la cohérence en interne
- L'adoption nécessaire d'une véritable stratégie économique territoriale offensive, solidaire, partenariale et partagée pour « peser » dans le Tarn-et-Garonne et la nouvelle Région Occitanie
- La vitalité commerciale des centres villes et cœurs de bourg en complémentarité avec le développement de zones commerciales périphériques



### LE TOURISME, UN ATOUT SUPPLÉMENTAIRE AUX MULTIPLES POTENTIALITÉS



#### Principaux enjeux et besoins

- La valorisation des atouts concurrentiels et distinctifs du territoire en créant plus de produits touristiques
- La diversification de l'offre (bien-être, affaires, récréatif...)
- L'augmentation de la durée des séjours des touristes de passage et mieux les diffuser sur le territoire
- L'allongement de la saison touristique (en créant/renforçant des événements créant l'appel ?)
- La déclinaison de la notion de confluences sur le plan touristique



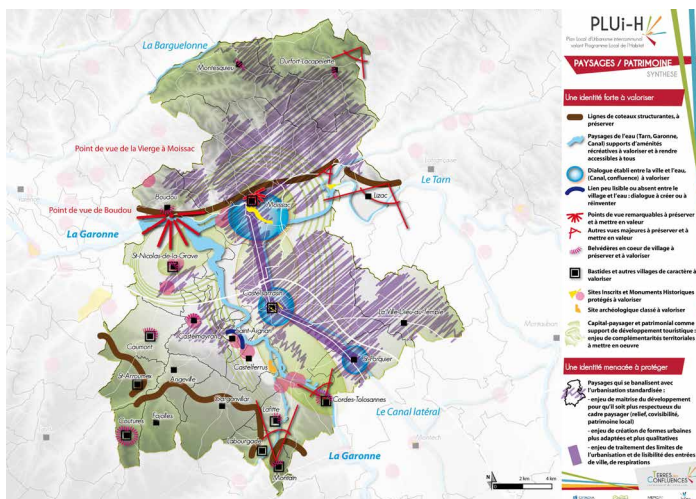
# PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
valant Programme Local de l'Habitat

## Synthèse du diagnostic territorial

LE DIAGNOSTIC

### PATRIMOINE & PAYSAGES



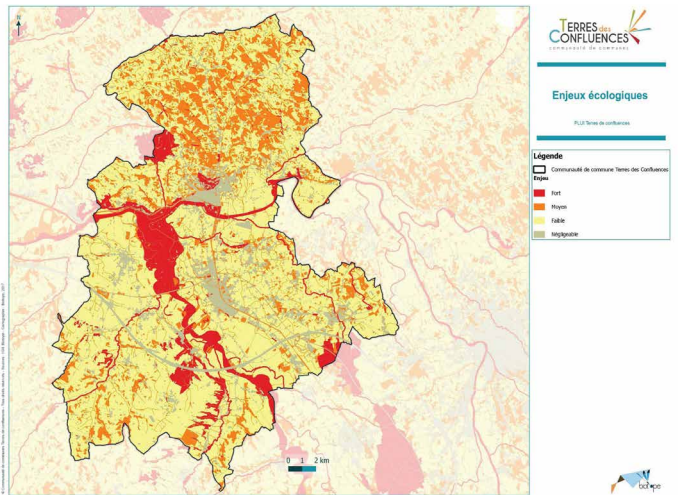
#### Principaux enjeux et besoins

- › L'accompagnement des extensions de l'urbanisation de manière à ce que les projets soient plus en cohérence avec la logique du site qui les accueille
- › L'affirmation d'une identité paysagère plurielle et riche : valorisation du patrimoine local et du terroir, protection des vues remarquables, ...
- › L'eau à replacer au cœur de l'aménagement du territoire : valorisation des confluences (entre la Garonne, le Canal, le Tarn, la Sère, la Gimone), requalification des friches bordant ces cours d'eau, valorisation des activités de loisirs, valorisation du lien entre le bâti et l'eau
- › La poursuite des efforts de promotion de l'image « Terres des Confluences » : valorisation du patrimoine bâti remarquable, accessibilité au Tarn et à la Garonne, découverte des aménités naturelles, développement des itinéraires d'intérêt patrimonial et paysager, ...

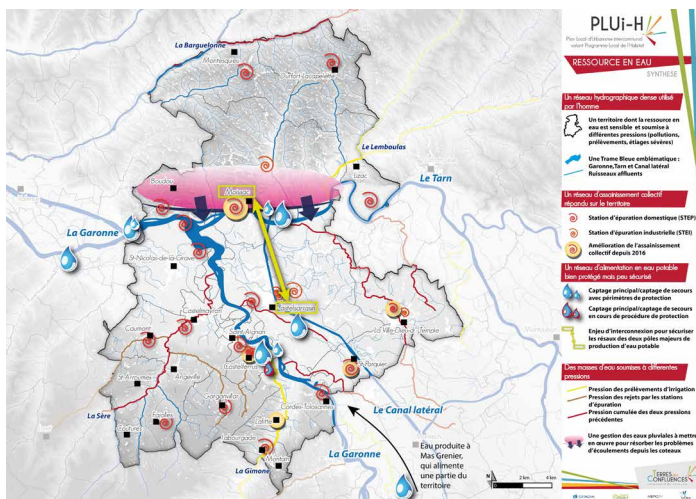
### PATRIMOINE NATUREL & BIODIVERSITÉ

#### Principaux enjeux et besoins

- › La préservation des zones naturelles (les plus intéressantes) : cours d'eau et leurs milieux riverains, secteurs de coteaux, secteurs avec un caractère bocager...
- › La préservation des continuités « vertes et bleues » existantes / renforcement de ces continuités, notamment autour des cours d'eau / reconstitution de cours d'eau plus naturels, avec une végétation rivulaire développée / création de nouvelles continuités « vertes »
- › La préservation de la biodiversité dans les opérations d'aménagement en limitant les impacts des projets urbains sur les espaces naturels, notamment en respectant le principe « éviter/réduire/compenser »



### RESSOURCE EN EAU



#### Principaux enjeux et besoins

- › La poursuite d'actualisation des schémas d'assainissement au regard des nouvelles perspectives de développement, afin de réduire les pressions domestiques qui accentuent la fragilité de la ressource
- › La garantie d'une conciliation acceptable et soutenable des différents usages de l'eau : eau potable, irrigation, activités de loisirs, énergies, fonctionnement des milieux aquatiques avec une adaptation des usages lié au changement climatique et aux perspectives de baisse de disponibilité de la ressource
- › La promotion d'une gestion économe de la ressource pour les différents usagers
- › La poursuite des actions locales en matière d'amélioration de la qualité des cours d'eau (entretien des berges, restauration des continuités écologiques des petits cours d'eau, gestion des rejets, ...) et d'accès aux atouts liés à la présence de l'eau en cohérence avec la sensibilité de ces milieux (écologie, inondabilité, ...)

### GRAVIÈRES

#### Principaux enjeux et besoins

- › L'encadrement des activités d'extraction : anticipation des besoins d'extension, anticipation des impacts, gestion des « conflits de voisinage »
- › La réhabilitation des sites après cessation des activités

### RISQUES & NUISANCES

#### Principaux enjeux et besoins

- › La poursuite de la prise en considération de l'ensemble des risques et des nuisances connues en amont des choix d'urbanisme
- › La définition d'une stratégie de valorisation des zones à risque pour inverser le regard porté sur ces dernières

### ENERGIES

#### Principaux enjeux et besoins

- › La poursuite des efforts engagés dans la lutte contre la précarité énergétique, par des opérations ciblées et par un urbanisme raisonné
- › La valorisation énergétique du bois et de la biomasse issue des berges et des vergers
- › L'information du public et des porteurs de projets sur les possibilités de développement des énergies renouvelables en fonction des potentialités du territoire et des contraintes à considérer



# PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
valant Programme Local de l'Habitat

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LE PADD

Sur la base de ce diagnostic partagé, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. **Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire Terres des Confluences.**

Il expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal et aux outils mobilisables par la collectivité. Le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLUi-H. Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation (étapes suivantes du PLUi-H), déclineront les objectifs du PADD.

### LA STRUCTURE GÉNÉRALE DU PADD

Le PADD de la Communauté de communes s'inscrit dans les démarches initiées depuis plusieurs années par les élus communautaires :

#### Le projet de territoire

L'élargissement de la Communauté de Communes et le renouvellement des équipes municipales, en 2014, ont impulsé une nouvelle dynamique intercommunale. Engagée dès 2015, la volonté majeure du projet de territoire a été de mettre en œuvre une réflexion globale permettant de proposer des pistes d'actions à court, moyen et long terme. Ce projet constitue un document de référence stratégique pour les prochaines années.

#### Le Schéma de Développement Économique et Touristique intercommunal

Ce schéma constitue un document-cadre pour la mise en œuvre de la stratégie d'accueil et de maintien, en zone d'activités économiques, des entreprises du territoire

Ces deux réflexions constituent le socle du PADD. Les orientations relevant directement de l'action du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont reprises dans le PADD permettant d'aboutir à la structure générale suivante :



#### PRÉAMBULE

*Affirmer le positionnement régional des Terres des Confluences au sein de l'Occitanie*



#### AXE 1

*Rééquilibrer le modèle de développement du territoire en augmentant la part des activités productives et du tourisme dans son revenu*



#### AXE 2

*Offrir des services adaptés aux parcours de vie des habitants, comme aux attentes des touristes et des nouveaux arrivants*



#### AXE 3

*Améliorer le cadre de vie de qualité par un aménagement durable du territoire et une mobilité facilitée*

### AFFIRMER LE POSITIONNEMENT RÉGIONAL DES TERRES DES CONFLUENCES AU SEIN DE L'OCCITANIE

#### Objectif 1

Affirmer l'identité du territoire autour des confluences

#### Objectif 2

S'appuyer sur le schéma de développement économique et touristique intercommunal pour définir une stratégie économique cohérente et s'inscrivant en complémentarité avec les territoires voisins

#### Objectif 3

Répondre à la dynamique démographique du territoire

#### Objectif 4

Affirmer une armature territoriale permettant à chaque commune et bassin de proximité de jouer un rôle dans l'aménagement du territoire des Terres des Confluences

#### Objectif 5

Améliorer l'offre de transport depuis et vers l'extérieur du territoire

› En lien avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat, le PLUi-H affiche comme ambition de renforcer l'attractivité démographique du territoire en visant une croissance de population de l'ordre de 9 000 à 10 000 habitants. Cela permettrait d'atteindre près de 50 000 habitants sur le territoire à horizon 2030 .

› Pour répondre à cette dynamique démographique du territoire, il convient de permettre via le PLUi-H :

- La production d'environ 300 logements neufs par an en moyenne
- L'intervention sur le parc de logements vacants : revenir sur une part de logements vacants de l'ordre de 7% en 2030, ce qui conduit à des actions de reconquête de ce parc, à la hauteur d'environ 10 logements vacants par an.



# PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
valant Programme Local de l'Habitat

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LE PADD

### LES OBJECTIFS DU PADD

#### AXE 1

Rééquilibrer le modèle de développement du territoire en augmentant la part des activités productives et du tourisme dans son revenu

##### Objectif 1

Conforter la valeur ajoutée des filières agricoles

##### Objectif 2

Mettre en œuvre une stratégie économique alliant ambition économique, qualité d'accueil et gestion économe de l'espace

##### Objectif 3

Maintenir et soutenir les filières locales tout en permettant le développement des filières à forts potentiels

##### Objectif 4

Créer des conditions pour faire du tourisme un levier de développement

##### Objectif 5

Dynamiser et préserver l'attractivité commerciale des centres bourgs et centres ville



#### AXE 2

Offrir des services adaptés aux parcours de vie des habitants, comme aux attentes des touristes et des nouveaux arrivants

##### Objectif 1

Accélérer le déploiement du numérique et doter le territoire en services et équipements attractifs

##### Objectif 2

Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels en permettant une qualité de logement, une diversité sociale et générationnelle, diversité des formes urbaines et typologie de logements, assurant une répartition équilibrée de l'habitat, dans un souci de solidarité intercommunale

##### Objectif 3

Favoriser la rénovation du bâti ancien et notamment en matière d'énergie

#### AXE 3

Améliorer le cadre de vie de qualité par un aménagement durable du territoire et une mobilité facilitée



##### Objectif 1

Structurer une offre de transport novatrice

##### Objectif 2

Engager des actions pour assurer la pérennité de la ressource en eau

##### Objectif 3

Maitriser le développement en prenant en compte la vulnérabilité du territoire et des personnes face aux risques, nuisances et pollutions

##### Objectif 4

Promouvoir un aménagement urbain qui préserve et valorise le patrimoine et le paysage

##### Objectif 5

Encourager le développement des énergies renouvelables

##### Objectif 6

Rendre les entrées de villes plus attractives et limiter la banalisation et le mitage du territoire

##### Objectif 7

Proposer un aménagement permettant l'équilibre entre les espaces urbanisés, les espaces agricoles et la Trame Verte et Bleue

## MAITRISER L'ÉTALEMENT URBAIN POUR PRÉSERVER LES ATOUTS DU TERRITOIRE

Tous les 5 à 7 ans, en France, la superficie agricole de l'équivalent d'un département disparaît du fait de l'urbanisation. Face à ce constat, les textes de Loi imposent désormais aux documents d'urbanisme de porter une attention toute particulière à l'artificialisation des sols.

Bien qu'à dominante rurale, le territoire n'est pas épargné par le phénomène. Entre 2000 et 2013, 541 hectares ont été artificialisés à des fins urbaines : habitat, économie, ... A titre de comparaison, la superficie des coeurs de ville et centre bourgs historiques représentent à peine 300 ha.

Dans ce cadre, le PLUi-H a défini des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. Sur la période 2020-2030 (période pour laquelle le PLUi est élaboré), il est fixé comme objectif de ne pas dépasser une consommation d'espace maximale de l'ordre de 310 ha à des fins résidentielles. La consommation d'espace par logement neuf doit ainsi passer à environ 800 à 1 000 m<sup>2</sup> (contre 1 250 m<sup>2</sup> en moyenne sur la décennie passée, soit une réduction de l'ordre de 20 à 35 %).

Cet objectif est une moyenne à l'échelle de la communauté de communes qui aura vocation à être traduit de manière adaptée selon les caractéristiques des communes (formes urbaines et villageoises, niveau d'équipements et services, rythme de développement retenu, caractère rural ...).

Ces objectifs seront retraduits au sein des pièces réglementaires du PLUi-H.

