

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE SAINT-SARDOS**

**P.A.D.D  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

*Pièce 2.1*

---

**UrbaDoc**

56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
Fax. : 05 31 60 25 80  
urbadoc@free.fr

PROJET DE PLU ARRETE

ENQUETE PUBLIQUE

PLU APPROUVE

<b>Rappel du contexte communal.....</b>	<b>4</b>
<b>Une position géographique privilégiée.....</b>	<b>6</b>
<b>Une croissance démographique cohérente.....</b>	<b>7</b>
<b>Un rythme de construction soutenu.....</b>	<b>9</b>
<b>Une urbanisation permettant d'optimiser le foncier.....</b>	<b>10</b>
<b>Protéger les unités architecturales.....</b>	<b>11</b>
<b>Renforcer la polarité du bourg.....</b>	<b>12</b>
<b>Diversifier les fonctions économiques.....</b>	<b>13</b>
<b>Promouvoir et développer le tourisme.....</b>	<b>14</b>
<b>Préserver l'espace agricole.....</b>	<b>15</b>
<b>Protéger et mettre en valeur les espaces naturels.....</b>	<b>16</b>

## INTRODUCTION

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le conseil municipal de Saint-Sardos a décidé **par délibération du conseil municipal**, de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvrant l'ensemble du territoire communal pour répondre aux nouveaux enjeux communaux dans une logique de développement durable.

Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme pour les habitants, de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur cité. **Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, à court et à long terme.**

Le P.A.D.D a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la cité afin de conforter sa position dans l'armature urbaine départementale et régionale tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le long terme dans un espace sensible et limité.

Les débats au sein du conseil municipal portant sur les nouvelles orientations du PADD ont permis de définir un projet global de développement. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial, 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 L 121-1 du Code de l'Urbanisme). Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux :

- 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 5 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
- Faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité ;
- Valoriser le patrimoine ;
- Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels ;
- Assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Les objectifs définis par la commune dans le cadre du PADD répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

**Continuer le développement urbain de la commune et maîtriser son étalement dans le temps :**

- **Permettre le maintien et le développement des commerces et services**
  - **Respecter l'environnement naturel et bâti**
  - **Conforter et diversifier les activités**
- **Promouvoir et développer l'activité touristique**

## RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

### **Constat de localisation :**

La commune de Saint-Sardos est située dans le département du Tarn et Garonne, à 25 km de Montauban et à 45 km de la métropole toulousaine ; elle est rattachée administrativement au canton de Verdun sur Garonne. Son inscription au sein du bassin de vie montalbanais lui confère un caractère attractif, et ce, notamment parce qu'elle dispose d'équipements publics et privés sur son territoire. Cela engendre un processus de résidentialisation particulièrement prégnant.

### **Effet à anticiper dans le cadre du PADD :**

La commune combine qualité de vie, équipements et services de proximité et position géographique privilégiée aux portes du pôle Montalbanais. Son développement est nécessaire à la vitalité communale mais ne doit pas être subi et contraint. Le PADD se doit donc de gérer la pression foncière en programmant l'urbanisation dans le temps et l'espace.

### **Constat sur l'urbanisation :**

L'analyse du développement urbain laisse clairement apparaître l'attractivité notable de la commune. Trois entités urbaines se dégagent sur le territoire communal : le noyau originel de Saint-Sardos avec les traces de l'occupation ancienne et typique du pays montalbanais, une extension pavillonnaire organisée sous la forme de multiples opérations groupées, et un habitat diffus, souvent hérité de l'activité agricole, qu'il convient de préserver. L'optique de développement récente qui a vu naître des lotissements privilégiant des surfaces réduites doit être poursuivie. Ce développement a été rendu possible par le choix de développer un assainissement collectif qui doit continuer à demeurer la règle générale.

### **Effet à anticiper dans le cadre du PADD :**

Le PADD se doit de privilégier l'urbanisation dans la continuité du bâti existant. Cette dynamique ne sera rendue possible que sur les secteurs présentant un risque nul ou faible en matière d'aléas pour ce qui est des inondations. Au niveau du centre ancien de Saint-Sardos, la typicité et la forme urbaine du noyau originel sera préservée. L'urbanisation devra être peu consommatrice d'espace, en privilégiant les extensions sur les secteurs bien desservis par les réseaux, en lien avec les possibilités d'assainissement.

**Constat sur l'activité et les paysages :**

La commune présente des paysages non dénués d'intérêt (lac de Combe Cave, etc.) propice à servir de support pour une utilisation à but touristique. Avec la localisation géographique de la commune, ils constituent un vecteur de l'attraction communale en faveur de jeunes couples en recherche d'accession à la propriété à moindre coût dans des communes aux caractéristiques plus rurales. Le territoire de Saint-Sardos laisse transparaître également son identité agricole de par la présence ponctuelle de corps de ferme et bâtisses traditionnelles. La présence, sur le territoire communal, d'activités tertiaires assure une diversification du tissu économique.

**Effet à anticiper dans le cadre du PADD :**

La commune de Saint-Sardos dispose d'entités paysagères remarquables. Dans ce sens, le PADD se devra de protéger les paysages et les bois, de pérenniser l'activité agricole, garantir de l'entretien et de la structuration des paysages, et de conforter les services et équipements en présence sur le territoire communal.

**Constat général sur le cadre de vie et sur les contraintes :**

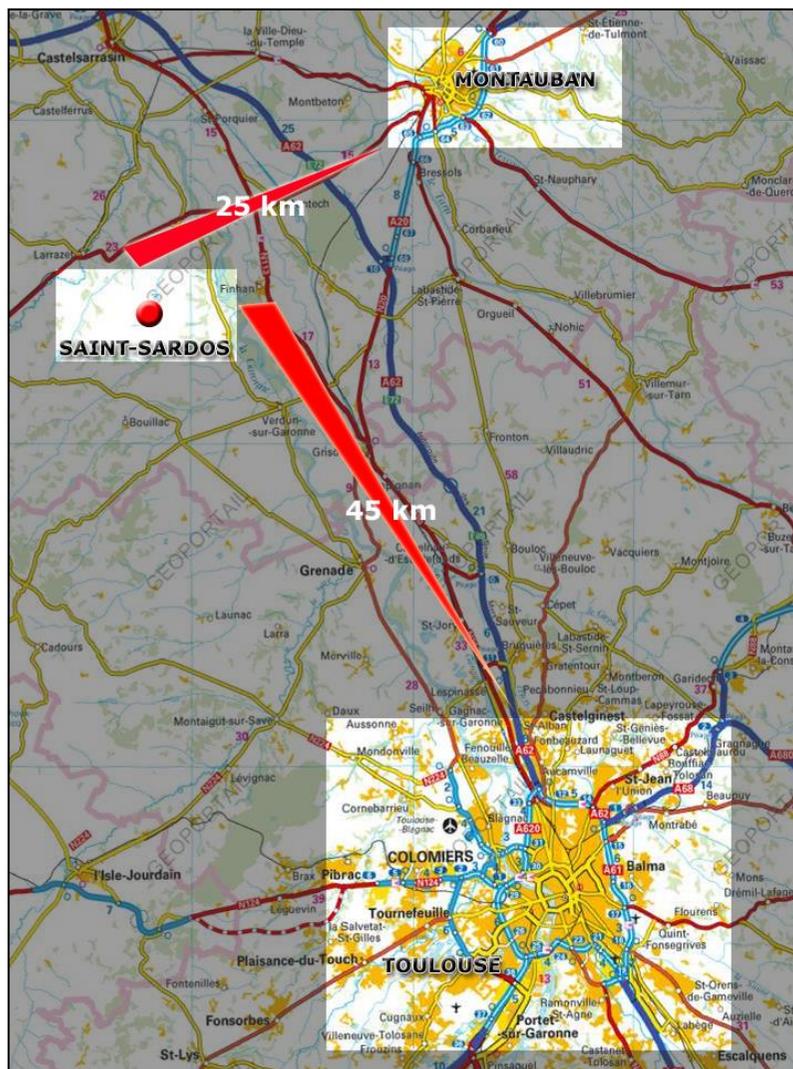
La commune de Saint-Sardos dispose de zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique qu'il convient de préserver (lacs de Boulet et de Combe-Cave et Forêt Royale de Grand Selve).

Le PLU devra donc faire du respect de ces contraintes et de la préservation de ses paysages un objectif prioritaire.

**Effets à anticiper dans le cadre du PADD :**

Une urbanisation massive et non maîtrisée entraînerait de fait une détérioration du cadre de vie et des paysages. Le PADD, et ses traductions graphiques et réglementaires se doivent donc de contrôler l'expansion communale et ses modalités.

### Une position géographique privilégiée



Située au sud du département du Tarn-et-Garonne, à **25 kilomètres au sud de Montauban**, et bien reliée aux voies de dessertes départementales, la commune de Saint-Sardos bénéficie d'**une position géographique privilégiée**. La commune s'inscrit pleinement dans le bassin de vie de Montauban, tout en bénéficiant de la relative proximité de la capitale régionale localisées **45 km plus au Sud**.

L'attraction communale ne se dément pas du fait que Saint-Sardos conjugue qualité de vie, foncier abordable, et **liaisons routières efficaces** à proximité (RD928). Le projet d'échangeur autoroutier sur la commune de Montech devrait de plus encore faciliter l'accès à la commune.

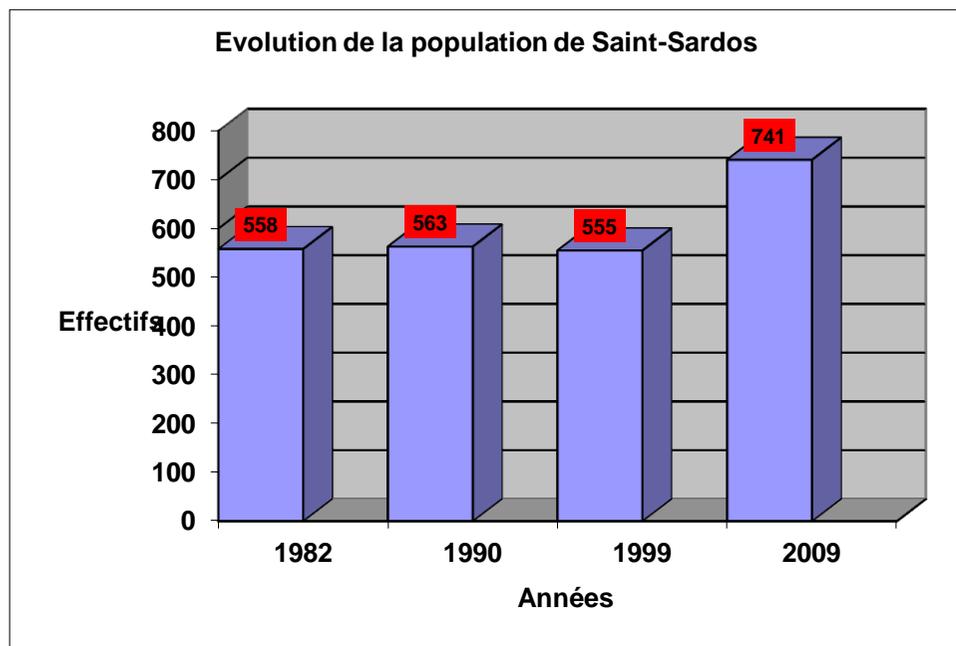
Présentant **une qualité de vie et un cadre paysager préservés**, et disposant d'une **offre de services privés et publics** répondant à la demande citoyenne en **consommation courante**, le territoire est attractif pour les **jeunes primo-accédants** en quête de foncier moins onéreux et de qualité de vie à proximité du pôle d'emploi et de services Montalbanais.

Ainsi la commune est caractérisée de longue date par une attractivité certaine qui a engendré une croissance urbaine importante. Afin de maintenir cette dynamique il conviendra de veiller à ce que la valeur du foncier reste accessible, critère déterminant quant à l'accueil de populations jeunes.

**Inscrire le territoire communal dans le processus de développement territorial global sans nuire au cadre de vie**

### Une croissance démographique cohérente

De 1982 à 2009, la population de Saint-Sardos a évolué selon une succession de phases de croissance démographique entrecoupée par une phase d'érosion entre 1990 et 1999, pour atteindre 741 habitants en 2009.

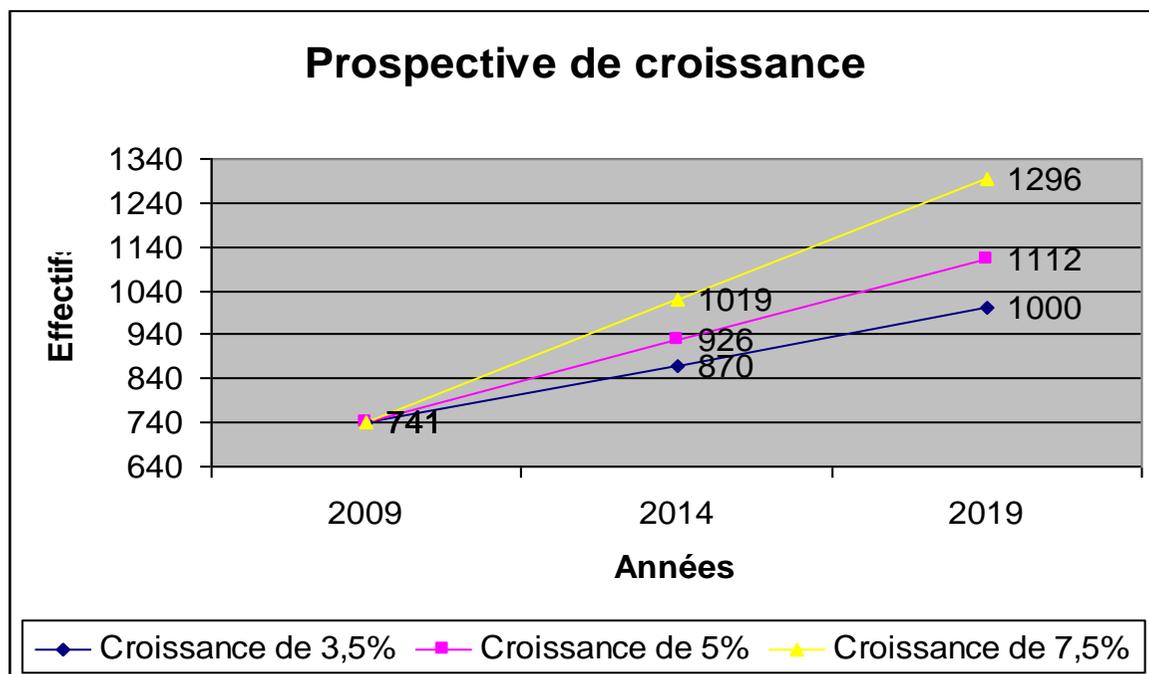


Il existe **trois phases d'évolution** qui ont dominé la croissance démographique de ces 25 dernières années. Ces trois dynamiques haussières se distinguent par l'intensité du rythme avec lequel la population a augmenté :

- entre **1982 et 2009** (temps long), une augmentation annuelle moyenne de **1,21%** ;
- entre **1990 et 2009** (temps intermédiaire), une augmentation annuelle moyenne de **+ 1,66%** ;
- entre **1999 et 2009** (temps court), une augmentation annuelle moyenne de **+ 3,35%**.

Le dynamisme démographique de la commune de Saint-Sardos est dû à l'arrivée massive de populations extérieures qui contribuent à compenser le solde naturel négatif.

Le graphique ci-dessous propose une simulation de croissance à 10 ans établie à partir du rythme évolutif le plus soutenu passé de la commune, soit une croissance annuelle de 3,5%, et les perspectives souhaitées par le Conseil Municipal qui sont de favoriser de manière volontariste l'accueil de nouvelles population susceptibles de créer une demande en terme de service et de commerce et ainsi de dynamiser le territoire.



Dans le but de programmer une **évolution de croissance permettant de dynamiser l'offre en matière de services, d'équipements et de logements**, le conseil municipal a opté pour une **évolution démographique établie sur un rythme annuel de croissance s'établissant entre 5% et 7,5% par an**.

D'ici l'horizon **2020**, la commune souhaite une augmentation de sa population autour d'un cap compris entre **1 100 et 1 200 habitants**.

Effets pressentis :

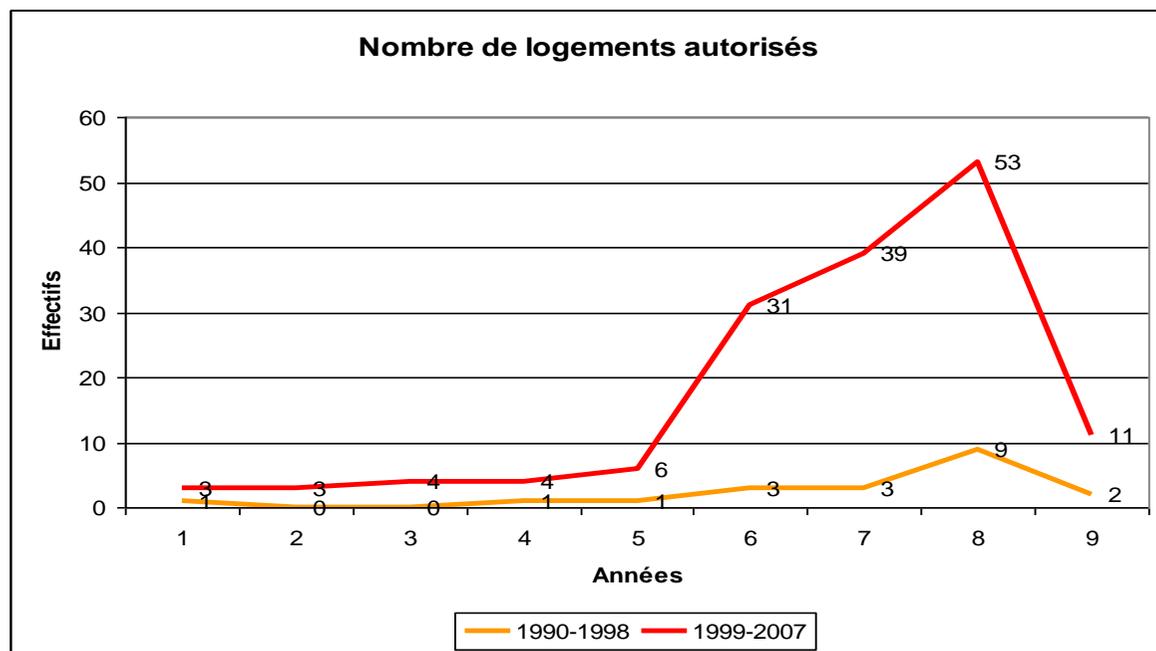
400 habitants supplémentaires en 10 ans répartis sur 170 logements (moyenne de 2.3 par logement). **Un rythme de construction établi à 17 constructions par an** qui privilégiera une **diversification des fonctions urbaines et de l'habitat**, notamment

pour ce qui est des modes d'occupation. Ce rythme est équivalent à celui observé entre 1999 et 2007.

Ce rythme de croissance, outre d'assurer **le renouvellement nécessaire de la population**, permettra **de dynamiser le territoire communal** dont la demande en matière de logement ne cesse de croître. L'offre en matière d'équipements et de services évoluera en conséquence. **La commune dispose en outre d'une station d'épuration apte à absorber cette croissance démographique.**

**Dynamiser le territoire communal en menant une politique démographique volontariste conforme aux possibilités du territoire**

### Un rythme de construction soutenu



Pendant la période de **1990 à 2007**, **174 permis** ont été délivrés pour la **construction neuve de logement individuel et collectif**, soit une moyenne de 9,6 par an.

**Les rythmes de constructions attestent de l'attractivité continue de la commune.** Sur le long terme, ils cachent néanmoins une évolution qui s'est effectuée de manière bien plus prononcée à partir de 2004.

Distinctement, sur la tranche de 1990/1998, 20 permis ont été délivrés soit une moyenne annuelle de 2,22 permis. De 1997 à 2007, dynamisé par une conjoncture favorable et portée, à partir de 2004, par la réalisation d'opérations groupées et la réalisation de logements collectifs, la commune a permis la réalisation de 154 logements, soit une moyenne de 17 par an.

**Le développement urbain** devra donc **s'étaler dans le temps** au travers de zones immédiatement constructibles, de zone à urbaniser et de zones à urbaniser dont l'ouverture sera conditionnée à une évolution du PLU.

Le développement urbain préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur les possibilités de :

- Redéfinir les zones constructibles ;
- Densifier le tissu bâti ;
- Favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens etc.

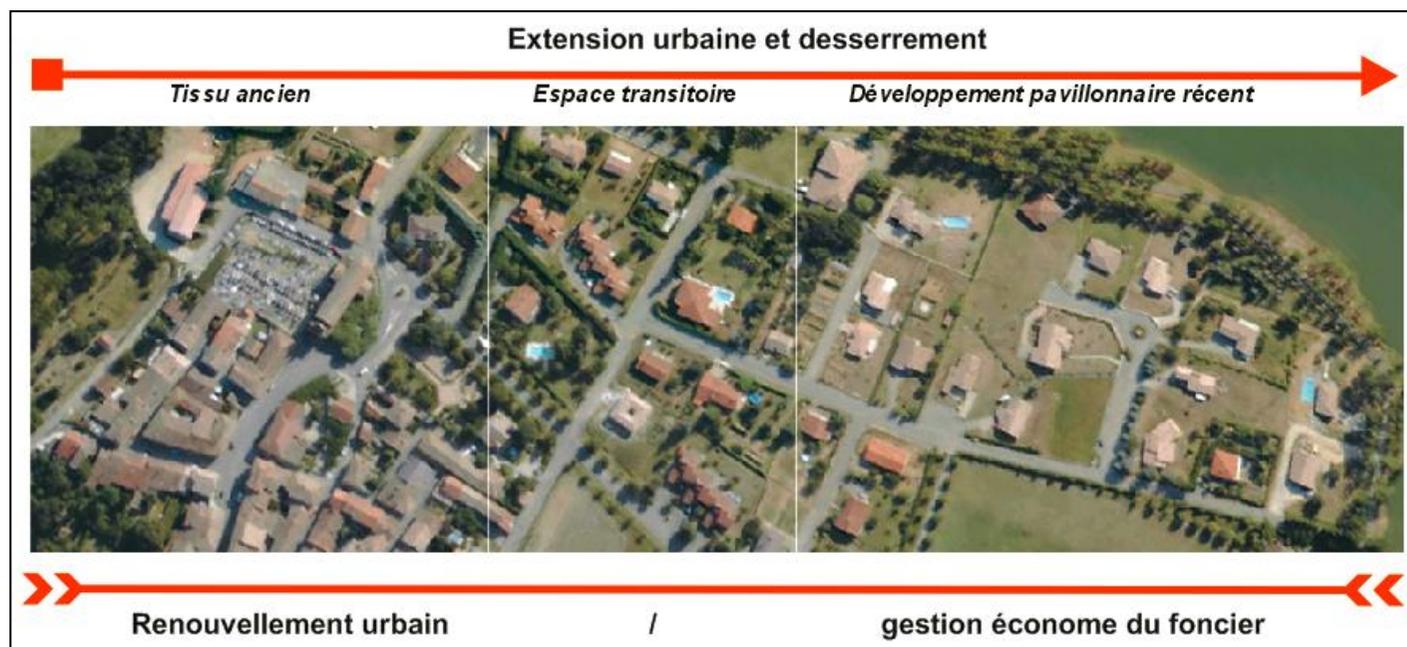
### Une croissance urbaine soutenue et maîtrisée

## Une urbanisation permettant d'optimiser le foncier

Il convient d'économiser et de valoriser les ressources foncières en encourageant **le renouvellement urbain** (réhabilitations, rénovations...) et l'ouverture raisonnée de nouvelles zones urbanisables afin de préserver le patrimoine architectural rural et d'**éviter une surconsommation de l'espace**.

Il s'agit ainsi :

- Encourager la réhabilitation des bâtiments anciens et la densification par un nouvel habitat ;
- Favoriser une extension urbaine sous la forme d'opérations groupées permettant de limiter la surconsommation de foncier disponible.



Ce développement permettra à la commune de **rentabiliser les réseaux existants**.

## Economiser et valoriser les potentialités foncières

### Protéger les unités architecturales



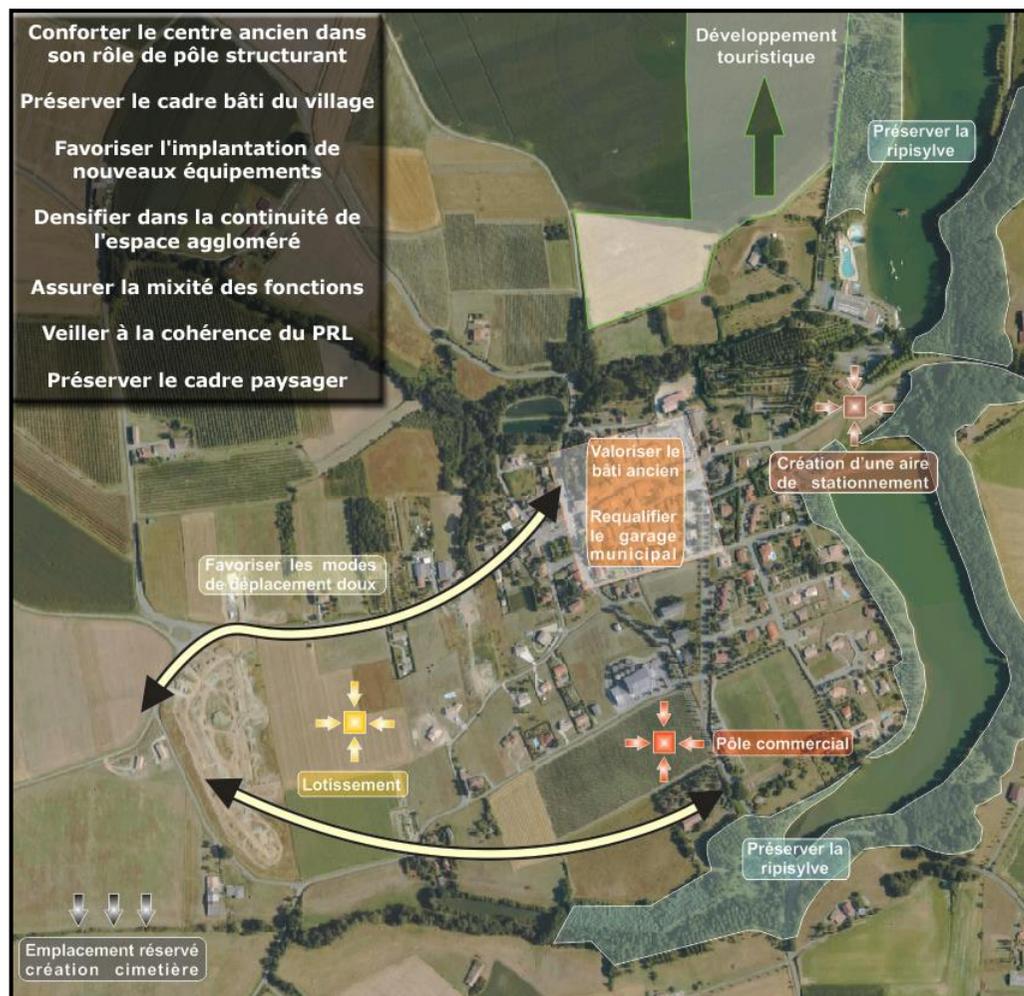
Le territoire communal se décompose en plusieurs unités architecturales. On note deux modèles urbains aux caractéristiques très différentes et très prononcées :

- **le centre ancien organisé sous forme de bastide** avec une **implantation linéaire en accroche à la voirie** et un style architectural déterminé par une succession de formes et de volumes simples et par l'utilisation de matériaux traditionnels ;
- **des extensions pavillonnaires récentes organisées selon un modèle urbain beaucoup plus contemporain** répondant à des attentes plus personnelles (implantation en milieu de parcelle, toitures, terrasses...).

Le bourg originel ne dispose que de peu d'espace à bâtir ; il conviendra de **veiller au respect de l'unité architecturale** au niveau du patrimoine bâti afin de conserver l'attrait des lieux. La réhabilitation des édifices anciens devra respecter au maximum les matériaux utilisés afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt local. Il s'agit en effet de préserver la forme urbaine typique du village.

### Préserver et développer l'identité du territoire et du patrimoine

## Renforcer la polarité du bourg



Les polarités structurant le territoire communal sont définies par les équipements qui concentrent des populations et génèrent du trafic.

Le **renforcement du rayonnement du bourg** doit s'appuyer sur des **enjeux internes** : meilleures visibilité des équipements, dynamique des services de proximité à maintenir, requalification du bâti ancien, etc.

La commune souhaite conforter les équipements publics existants pour donner plus de vie au centre-bourg et renforcer les liens entre les habitants. L'aménagement des espaces publics existants sera poursuivi.

Conjointement, la commune veillera à la préservation et à la valorisation du cadre bâti du village ; à ce titre, la réhabilitation de bâtiments anciens sera encouragée.

Ce rayonnement ne sera être effectif que si un **travail sur l'accessibilité du bourg** est engagé afin de :

- Cibler les besoins en matière de stationnement et favoriser la création d'aire de parking en conséquence ;
- Etablir des liaisons privilégiant les modes de déplacement doux (piéton, vélo, etc.) ;

**Conforter le rôle du village de Saint-Sardos en tant que pôle structurant et rayonnant**

## Diversifier les fonctions économiques



Le développement économique préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur le **maintien** et le **renforcement des activités existantes**, ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations.

La commune dispose, en bordure du chemin communal dit de Naudin, face à la cave coopérative sur le secteur dit Jean Roque, de **potentialités intéressantes pour l'installation de nouvelles activités génératrices d'emplois**.

Pour les activités, il s'agira d'adapter la présence de nouveaux établissements à la spécificité du territoire en veillant notamment à ce que ces nouvelles implantations soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Aussi, cette **diversification des activités** ne peut s'inscrire que dans le cadre d'une **démarche qualitative** (insertion paysagère).

**Gérer le processus de résidentialisation et limiter les déplacements domicile/ lieux de chalandise par la promotion et l'aménagement d'une zone mixte**

**Promouvoir et développer le tourisme**



Le tourisme représente aujourd'hui une activité essentielle pour le dynamisme de nombreuses communes rurales. L'option retenue en terme de développement futur vise à continuer la promotion de la base de loisirs située sur les bords du lac de Boulet

L'aménagement de la base de loisirs devra **tenir compte de la préservation du cadre de vie**. Aussi, ce développement devra être lié au village qui est le principal pôle de développement. En ce sens, une **réflexion spécifique sur les services et équipements** à mettre en place sur la zone est à mener afin que ces derniers n'entrent en concurrence avec ceux présents dans le centre-bourg.

**Encadrer le développement de la zone de loisirs**

## **Préserver l'espace agricole**



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable intègre pleinement la volonté de **sauvegarder et de valoriser la richesse des équilibres et ressources naturelles** présents sur le territoire de la commune.

La commune devra s'attacher à préserver et accompagner les activités agricoles subsistant sur son territoire.

L'économie locale est basée en grande partie sur l'activité agricole, qui constitue un élément d'ancrage identitaire **de la culture locale**. Outre l'enjeu économique, la pérennité de l'agriculture est essentielle au maintien d'un espace rural entretenu ; elle contribue à façonner le paysage communal.

En ce sens, la commune tient à préserver tout ce qui relève de l'activité agricole. Dans le but de préserver le monde agricole, et les paysages, il convient d'encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture.

Il s'agit bien de **déterminer un équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles**.

L'évolution des secteurs agricoles en favorisant notamment les **restructurations du bâti rural** pourra également être **consentie**.

**Protéger l'activité agricole et conforter le caractère rural de la commune**

## Protéger et mettre en valeur les espaces naturels



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable intègre pleinement la volonté de **sauvegarder et de valoriser la richesse des équilibres et ressources naturelles** présents sur le territoire de la commune.

La commune affirme sa volonté de préserver les éléments paysagers remarquables et les **espaces naturels dits sensibles** (ZNIEFF Forêts royale de Grand Selve ; ZNIEFF Lac de Boulet et de Combe-Cave).

Les enjeux de protection des espaces naturels, dans le cadre du PADD, se déclinent comme il suit :

- **Préserver les secteurs boisés** de la commune qui structurent le paysage,
- **Accompagner l'urbanisation** sans compromettre l'identité et le cadre de la vie,
- **Respecter les zones naturelles sensibles** (enjeux de protection liés aux risques naturels et à l'environnement),
- **Développer les parcours piétonniers** en continuité de ceux existants et profiter des atouts naturels présents sur le territoire (lac de Boulet et de Combe-Cave),
- **Favoriser le développement des énergies renouvelables et durables**

Dans le but de préserver le monde agricole, et les paysages, la commune s'engagera à **déterminer un équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles dans le sens où** la pérennité de l'agriculture est essentielle au maintien d'un espace rural entretenu, contribuant par la même à façonner le paysage communal.

### S'approprier les espaces naturels selon des formes respectueuses de leur préservation