



URBanisme Aménagement  
et Développement Durable



## COMMUNE DE TERSSAC (81)

### *PADD - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES*



PADD débattu

## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Terssac fait suite au diagnostic territorial. Il est l'expression des orientations du projet de la municipalité et constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engagera la commune dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Il définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

## LES PRINCIPAUX ENJEUX DE LA COMMUNE

Situées aux portes d'Albi, la commune de Terssac connaît un développement urbain récent important.

Elle comporte un contexte agricole encore bien présent en termes de surfaces agricoles, qui structurent les paysages à travers la diversité de ses cultures et qui participent à l'identité rurale du territoire. Ce contexte rural doit être préservé en assurant le développement et la diversification de l'agriculture. Le maintien et le développement de l'agriculture passe par une limitation de la consommation de terres agricoles.

Le village originel est peu marqué, il constitue le principal pôle d'équipement de la commune. Son développement et ses aménagements doivent être privilégiés et organisés de manière à relier et renforcer les équipements publics.

L'urbanisation diffuse s'est étalée le long des routes secondaires et a conduit à une consommation d'espace agricole importante qu'il convient de limiter. Ces secteurs ne devront pas se développer au-delà de l'enveloppe urbaine existante afin de protéger les terres agricoles et les paysages.

Pour les constructions anciennes qui comportent un intérêt architectural ou patrimonial, l'évolution du bâti existant devra être privilégiée sans gêner l'agriculture.

La vallée du Tarn constitue la principale continuité écologique qu'il est indispensable de protéger et de mettre en valeur.

La commune comporte des risques naturels (zone inondable, effondrement des berges) à prendre en compte.

Terssac compte peu de logements vacants, ce qui implique une faible possibilité d'accueil de population dans le bâti existant. La croissance démographique s'est accélérée ces dernières années, mais la capacité des équipements de la commune (scolaire notamment) est suffisante pour un développement plus soutenue.

La création de logements sociaux à proximité du centre du village doit permettre de répondre aux besoins de la population et aux exigences du PLH (Programme Local de l'Habitat).

L'activité économique repose sur deux entités fortes (usine Eternit et la ZA Albi-pôle) qui doivent être confortées. Plusieurs activités sont également installées à proximité de l'A68. Ces dernières ne sont pas toujours bien desservies, leur extension doit être maîtrisée.

Plus précisément, le PADD est construit autour de 6 thèmes :

## LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

### ✓ Développer l'urbanisation sur le village

→ La commune souhaite développer l'urbanisation principalement sur le village. Le développement urbain permettra de conforter les équipements publics et en particulier l'école ;

→ Les zones de développement de l'habitat seront reliées avec les zones urbaines périphériques par des liaisons routières, douces et des espaces publics qui renforcent les liens entre les populations ;

→ Le développement de l'urbanisation du village se fera par des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'organiser les déplacements et le stationnement d'améliorer la forme urbaine et de maîtriser la consommation d'espace agricole;

→ La densification du bâti et le développement urbain sera privilégiée dans les zones raccordables à l'assainissement collectif dans le respect de l'urbanisation ancienne du village.

### ✓ Limiter l'urbanisation diffuse

→ Les zones d'habitat diffus qui comportent des parcelles libres au sein des parties actuellement urbanisées (dents creuses) équipées en terme de réseaux, pourront accueillir quelques constructions sans créer d'étalement urbain. Ces secteurs pourront accueillir quelques constructions nouvelles de manière à améliorer la forme urbaine.

### ✓ Protéger le bâti de caractère et privilégier l'évolution du bâti

→ Les constructions qui comportent du bâti de caractère pourront le faire évoluer (changement de destination, extension limitée, annexes) dans le respect de l'architecture ancienne le cas échéant et des paysages et sans gêner l'activité agricole périphérique dès lors que les réseaux sont suffisants.

### ✓ Développer les activités économiques

→ L'activité industrielle pourra se développer sur la ZA Albipôle.

→ L'usine Eternit pourra s'étendre en conservant une zone tampon qui permettra de limiter l'impact paysager et de limiter l'exposition des riverains aux nuisances potentielles.

→ Les autres activités présentes à proximité de l'A 68 pourront s'étendre de manière limitée afin de prendre en compte le faible gabarit des voies et l'impact paysager.

→ Les activités compatibles avec l'habitat, notamment dans le village, seront permises de manière à conforter les services à la population. Le stationnement et les déplacements doux y seront adaptés afin de les rendre plus attractifs ;

→ L'activité agricole et ses voies de diversification (agro-tourisme, maraichage...) seront privilégiées à proximité des exploitations en place afin de protéger les paysages et les terres agricoles.

→ L'activité touristique est peu présente, l'hébergement pourra notamment se développer dans le bâti ancien.

## LA POLITIQUE D'EQUIPEMENT

### ✓ Développer les équipements publics :

→ La commune souhaite créer de nouveaux équipements en particulier ceux destinés aux ados (city parc), mais aussi aux familles (jardins partagés, aire de jeux). L'extension du cimetière actuel ou la création d'un nouveau cimetière doit également être programmée.

→ Un pôle multi-services est prévu à proximité de la crèche afin notamment de développer l'offre en service médicaux et commerces de proximité.

### ✓ Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements:

→ La RD 13 doit être aménagée afin de concilier déplacements cycles-piétons et automobiles. Le carrefour avec la RD 27 qui marque l'entrée du village doit être mieux identifié par un aménagement qualitatif;

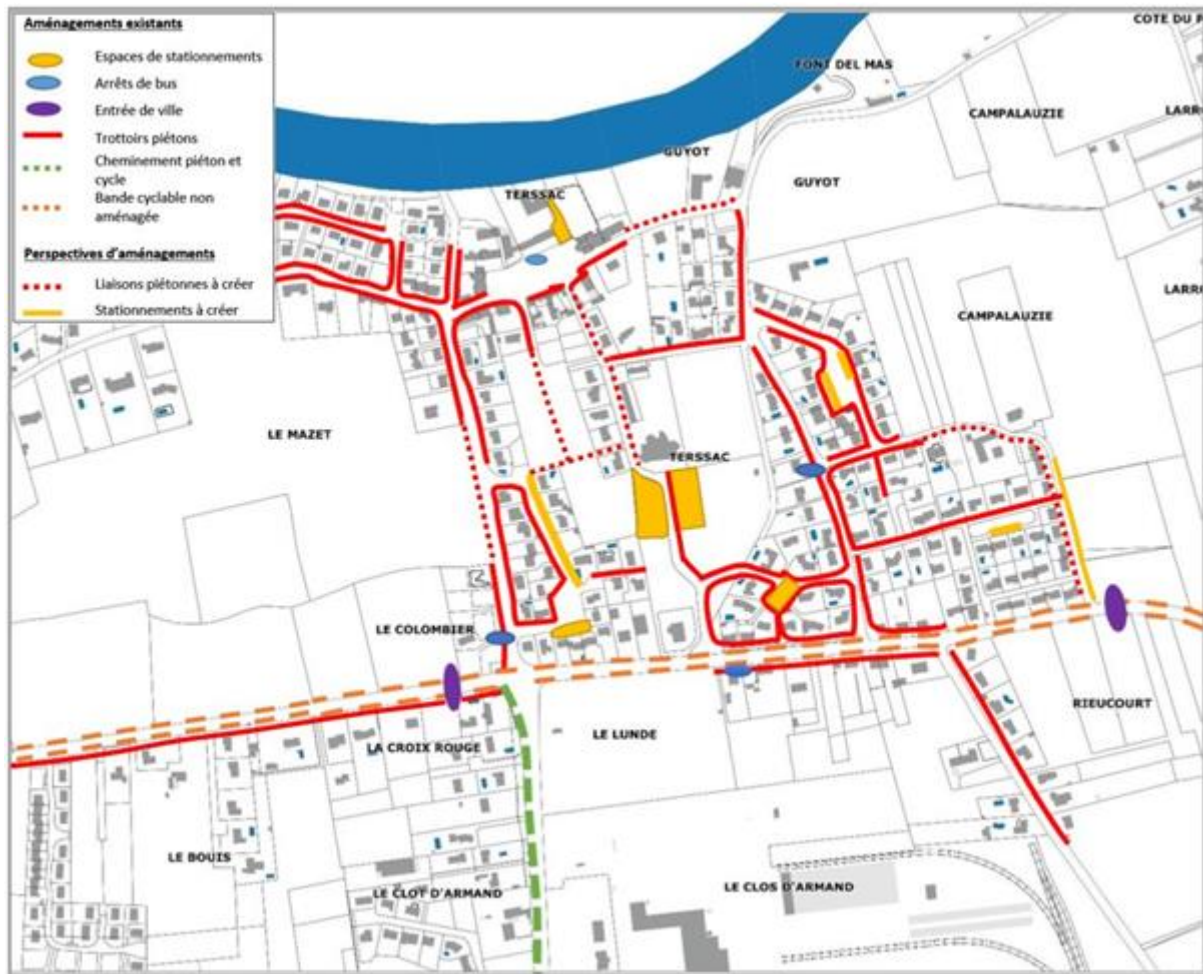
→ Les nouveaux accès sur les RD (voie de transit) seront regroupés et limités en dehors des parties urbanisées. Le long des voies de faible gabarit, l'urbanisation sera limitée afin de réduire les risques d'accidentologie;

→ Le caractère urbain du village sera accentué par des aménagements routiers, une organisation des sens de circulation et une urbanisation garante de l'aménagement des abords des voies;

→ L'aménagement des espaces publics du village (voies et place) permettra d'assurer la sécurité des usagers, d'améliorer le cadre de vie et de faciliter l'accès aux équipements et services ;

→ Le développement du réseau piétonnier permettra de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager de la commune tout en reliant les secteurs d'habitat diffus ;

→ La commune bénéficie d'une desserte par le transport collectif qui doit être renforcé par des liaisons douces.



✓  Limiter les investissements en terme de réseaux :

→ Le développement urbain est prévu dans les secteurs les mieux desservis par l'assainissement collectif. La station d'épuration est adaptée au développement prévu.

→ Sur les zones d'habitat diffus, la capacité des réseaux électriques, d'eau potable, le gabarit des voies y sont limités et la défense incendie doit également être renforcée, c'est pourquoi les possibilités de développement sont réduites à l'enveloppe urbanisée afin de ne pas générer d'investissements importants et de limiter l'incidence sur le milieu naturel et agricole;

→ Le développement des modes de communications numériques et les réseaux d'énergie sera favorisé en particulier sur les zones habitées (village et zones d'activité notamment) afin d'assurer une attractivité optimale de la commune.

## LA POLITIQUE D'URBANISME

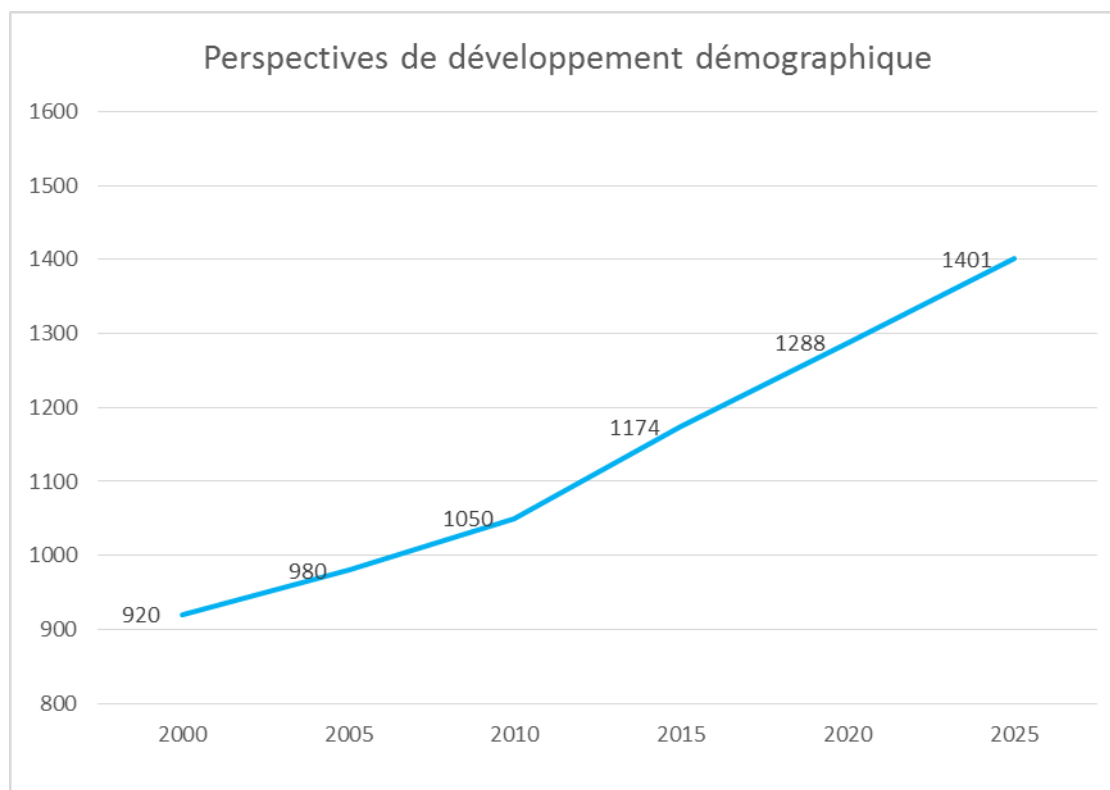
### ✓ Maitriser la croissance démographique

La commune de Terssac compte 1174 habitants en 2015. L'objectif est de maîtriser la croissance démographique à moins 2% par an. La population communale devrait atteindre environ 1400 habitants à l'horizon 2025.

Compte tenu du nombre limité de logements vacants, la commune doit permettre la création de 8 logements neufs par an en plus de la réhabilitation du bâti vacant qui est estimé à 5 logements.

<b>2015</b> 1174 habitants 502 résidences principales	<b>Evolution</b> + 226 habitants sur 10 ans soit 1,93 % /an + 80 logements neufs + 5 logements (réhabilitation)	<b>2025</b> 1400 habitants* 587 résidences principales
---	---	--

\* en prenant en compte le gain de population par l'augmentation du solde naturel : 50 habitants en moins en 10 ans. Il n'y aura pas de phénomène de desserrement des ménages pour les 10 prochaines années compte tenu de la jeunesse de la population et de la production récente de logements.



Le projet prévoit une réduction importante des surfaces consommées par logement ainsi l'urbanisation consommera 4,8 ha sur les 10 prochaines années. Le développement dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif permettra d'assurer une densité urbaine compatible aux objectifs du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), du PLH (Programme Local de l'Habitat) et du PCET (Plan Climat Energie Territorial).

✓ **Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain:**

Production de logement dans le bâti existant

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
29 logements vacants en 2012 soit 6% des logements	5 logements par la réhabilitation	Economie de 3000 m <sup>2</sup> de surface agricole.

Production de logement par densification des espaces déjà bâtis

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
8,5 ha sont libres de construction dans les espaces urbanisés (nécessite un redécoupage parcellaire)	2 ha pourraient se libérer sans impact sur l'activité agricole	Economie de 2 ha de surface agricole.

Gestion des activités économiques

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La ZA Albipole se remplit progressivement avec environ 0,5 ha de surfaces libres	Environ 0,5 ha permettent de compléter la ZA	Pas de consommation supplémentaire

Réduction de la consommation d'espace globale

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
10,5 ha consommés pour 105 logements et 150 habitants	4,8 ha hors rétention pour 80 logements et 226 habitants dont 50 par le solde naturel.	Réduction de 6 ha de surface

Réduction de la taille moyenne des terrains constructibles

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles construites était de 1009 m <sup>2</sup> par logement	Passer à une consommation de 500 m <sup>2</sup> par logement (hors VRD)	Réduire la taille des parcelles constructible de plus de 400 m <sup>2</sup> par logement

✓ **Développer la mixité de logement:**

→ Le logement locatif à caractère social sera développé sur les zones de développement du village afin de respecter les objectifs du PLH (15% du nombre de logement créés). Ceci passe par la création de 12 logements à caractère social dont 10 sont en cours de réalisation.

→ Le locatif sera privilégié sur le village ce qui permettra d'assurer un renouvellement de population qui peut également servir de tremplin pour l'accession à la propriété.

## LA POLITIQUE EN MATIERE DE PAYSAGE

### ✓ Mettre en valeur le centre ancien

→ L'intégration paysagère des constructions sera assurée par des règles d'implantation, de densité, de volume, d'aspect extérieur et de plantations afin de conserver l'identité patrimoniale du village.

### ✓ Protéger le patrimoine rural et végétal

→ Le petit patrimoine (pigeonnier, bâti de caractère ...) et les arbres et jardins remarquables seront identifiés et protégés afin d'assurer leur transmission aux générations futures et d'agrémenter les chemins de randonnée ;

→ Autour de l'usine Eternit une zone tampon entre l'activité et l'habitat existant sera conservée afin de préserver les abords des RD 27 et RD13.

### ✓ Préserver et mettre en valeur les paysages naturels

→ Les abords du Tarn offrent des points de vue sur Castelnau de Lévis et les rives du Tarn qui seront protégés par une urbanisation limitée et mis en valeur par des sentes piétonnes.

## LA POLITIQUE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### ✓ Limiter la consommation d'espaces agricoles

→ L'urbanisation diffuse sera limitée à l'enveloppe urbaine existante afin de ne pas gêner le développement des structures agricoles et de conserver leurs outils de production.

### ✓ Prendre en compte les contraintes agricoles

→ Les secteurs de la Campalauzié ainsi que l'ouest du village seront protégés afin de limiter les contraintes et nuisances potentielles vis-à-vis des habitations en place ;

→ Conserver les accès aux parcelles agricoles afin qu'elles ne soient pas enclavées.

### ✓ Prendre en compte les risques naturels

→ Les berges du Tarn sont soumises à des risques d'effondrement qui seront pris en compte de même que les risques d'inondation et de rétractation et gonflement des argiles;



## LA POLITIQUE DE PRESERVATION ET DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### ✓ Protéger les haies et les cours d'eau

→ Les haies seront protégées afin de conserver les qualités paysagères et écologiques;

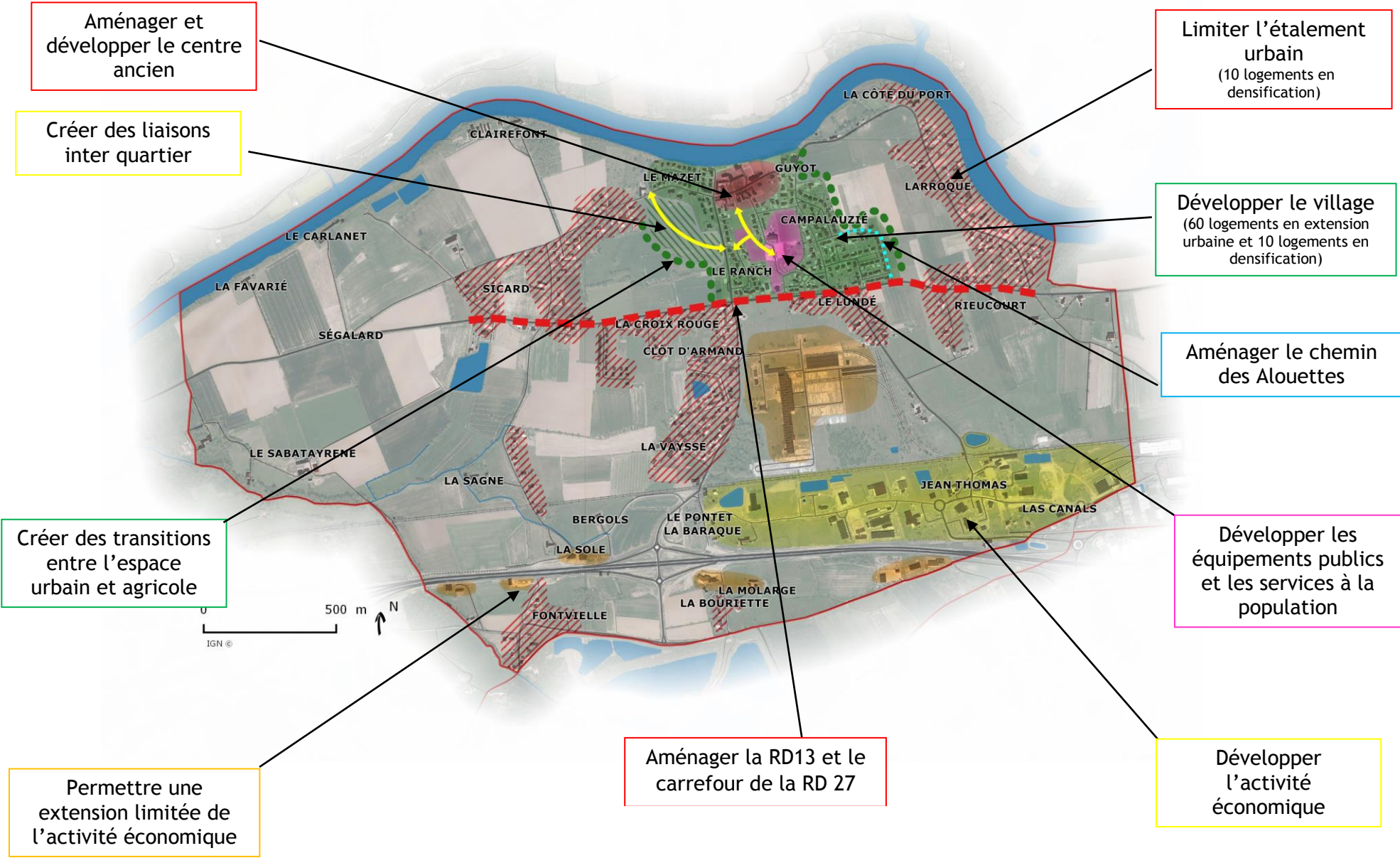
→ Les abords des cours d'eau et les fossés mères seront également protégés afin d'assurer la conservation de leur biodiversité et de limiter les risques d'inondation et d'effondrement des berges.

### ✓ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels

→ La vallée du Tarn forme une trame bleue principale en liaison avec les communes voisines et les corridors constituent également des continuités écologiques qui seront protégées.

Les orientations sont matérialisées sur le territoire de  
Terressac sur les cartes des orientations générales

Carte des orientations générales de développement et d'aménagement



Intégrer l'urbanisation aux paysages

Protéger les corridors écologiques

Protéger les exploitations agricoles

Protéger les vallées secondaires

### Carte des orientations générales de protection

Mettre en valeur les accès au Tarn en prenant en compte les risques d'effondrement et d'inondation

Protéger les terres agricoles et ne pas exposer les riverains aux nuisances potentielles

Protéger la plaine agricole

Conserver un espace tampon entre l'activité et l'habitat

Protéger le bâti de caractère

Protéger les boisements et les espaces naturels (berges du Tarn...)

