

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Caussade

Plan Local d'Urbanisme



PREFECTURE
DE TARN-ET-GARONNE
13 JUIN 2014

Département de Tarn-et-Garonne

Dossier Approuvé – Mai 2014
Dossier n°9191

AGENCE de MONTAUBAN

Bureau principal
60 Impasse de Berlin
Albasud - B.P. 391
82003 MONTAUBAN Cedex
05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

AGENCE de GRENADE

Bureau secondaire
11 rue des Pyrénées
31330 GRENADE/GARONNE
05 61 82 60 76 Tél
05 61 82 81 98 Fax
urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu



Le Maire

François BONNEMME

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

LOCALISATION DES ZONES 3

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 5

1. QUARTIER DE FRAISSADES (ZONE UC) 6

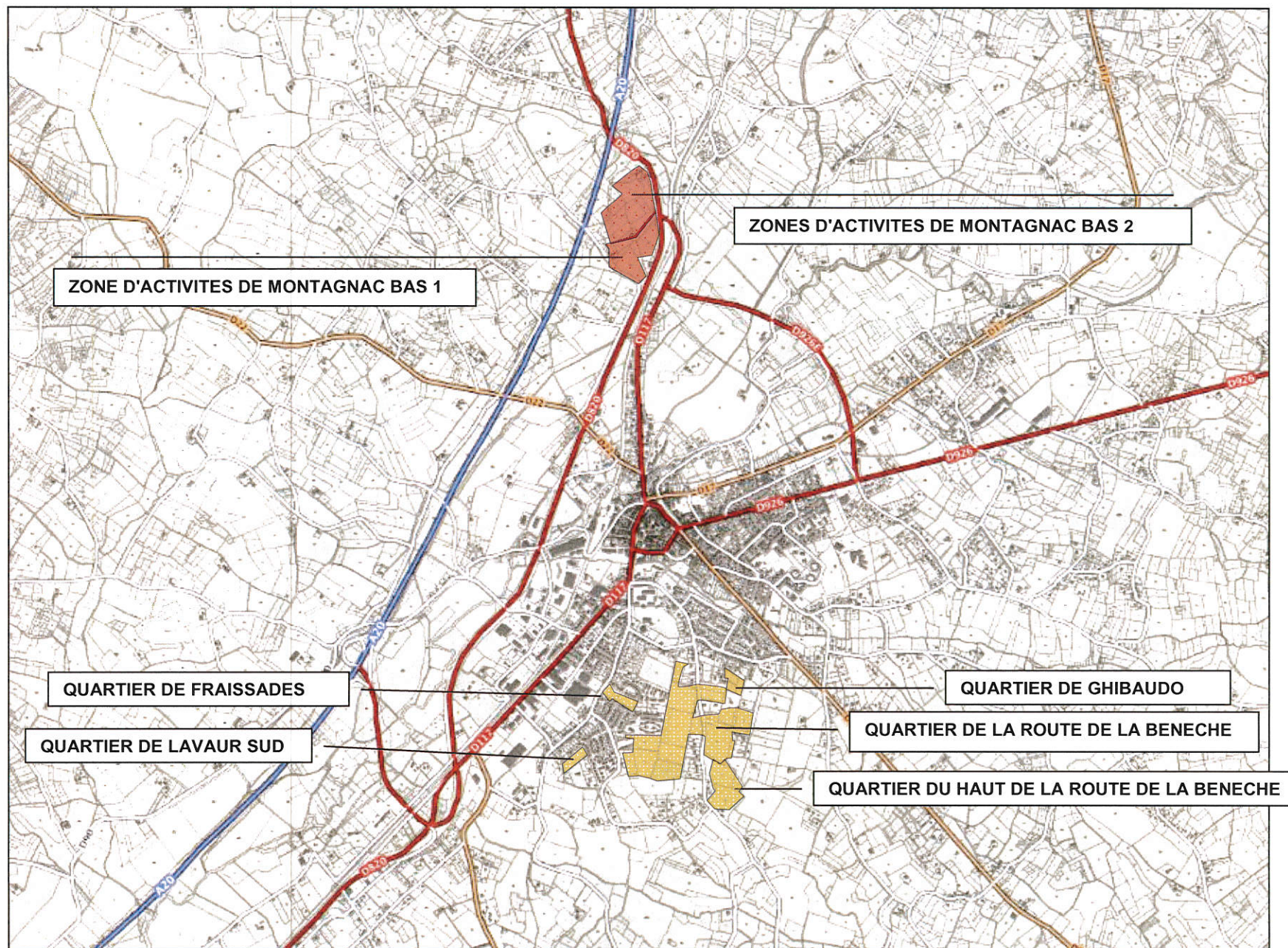
2. QUARTIER DE LAVOUR SUD (ZONE UC)..... 7

3. QUARTIER DE LA ROUTE DE LA BENECHÉ (ZONES 1AU ET 2AU) 8

4. QUARTIER DE GHIBAUDO (ZONE 1AU)..... 9

5. ZONES ECONOMIQUES DE MONTAGNAC BAS (ZONES 1AUX ET 2AUX)..... 10

LOCALISATION DES ZONES










ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION¹

¹ Il est rappelé, à toutes fins utiles que les éléments portés ci-après relèvent de schémas de principe et d'intentions d'aménagement.

1. QUARTIER DE FRAISSADES (ZONE UC)



- Légende**
-  Secteur destiné à de l'habitat pavillonnaire
 -  Principe de voirie principale avec cheminement piétonnier d'1,50m mim de largeur sur au moins l'un des côtés
 -  Principe de liaison douce piétons/cycles
 -  Parking à créer avec aire de collecte de déchets
 -  Espace vert à aménager
 -  Plantation d'arbre
 -  1 Emplacement réservé

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,45 hectare dont 1,16ha est potentiellement constructible (hors voirie, espaces verts et espaces publics)

MODALITES OPERATOIRES : une opération d'aménagement d'ensemble est exigée. Environ 19 parcelles destinées à accueillir des pavillons.

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : parcelles d'une taille moyenne d'environ 600 à 650 m².

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principe de voirie : ce quartier sera desservi par une voie principale à double sens permettant de relier les rues Jean Moulin et Darius Milhaud. Celle-ci rejoindra également la rue Maurice Ravel.

Principe de liaison douce : cette voie principale sera doublée de cheminements doux (piétons et cyclables)




Principe d'espaces collectifs : un espace collectif avec des stationnements devra être intégré à l'embranchement des voies.

Principe d'implantation parcellaire : les modalités d'implantation devront respecter les dispositions prévues au PLU.

Emplacement réservé : un emplacement réservé pour voirie est prévu sur la frange de l'opération afin de permettre la connexion des voies.

2. QUARTIER DE LAVAU SUD (ZONE UC)



- Légende**
-  Secteur destiné à de l'habitat pavillonnaire
 -  Principe de voirie principale avec cheminement piétonnier d'1,50m min de largeur sur au moins l'un des côtés
 -  Principe de liaison douce piétons/cycles
 -  Stalonnement unilatéral à créer
 -  Espace vert à aménager
 -  Plantation d'arbre
 -  Noüe paysagère ou bassin de rétention
 -  1 Emplacement réservé

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,07 hectare dont 0,75ha est potentiellement constructible (hors voirie, espaces verts et espaces publics)

MODALITES OPERATOIRES : une opération d'aménagement d'ensemble est exigée. Environ 10 parcelles destinées à accueillir des pavillons.

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : parcelles d'une taille moyenne d'environ 750m².

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principe de voirie : ce quartier sera desservi par une voie principale à double sens permettant de relier l'impasse Treilhou à la rue Berlioz. Un accès à la propriété en limite sud devra être prévu dans l'aménagement d'ensemble.

Principe de liaison douce : cette voie principale sera doublée de cheminements doux (piétons et cyclables)

Principe d'espaces collectifs : un espace collectif végétalisé devra être intégré en entrée de quartier depuis l'impasse de Treilhou, et également en frange nord-est avec le bâti existant.















Principe d'implantation parcellaire : les modalités d'implantation devront respecter les dispositions prévues au PLU.

Emplacement réservé : un emplacement réservé est prévu en connexion avec l'opération pour permettre de relier les voiries existantes (Impasse de Treilhou et rue Berlioz).

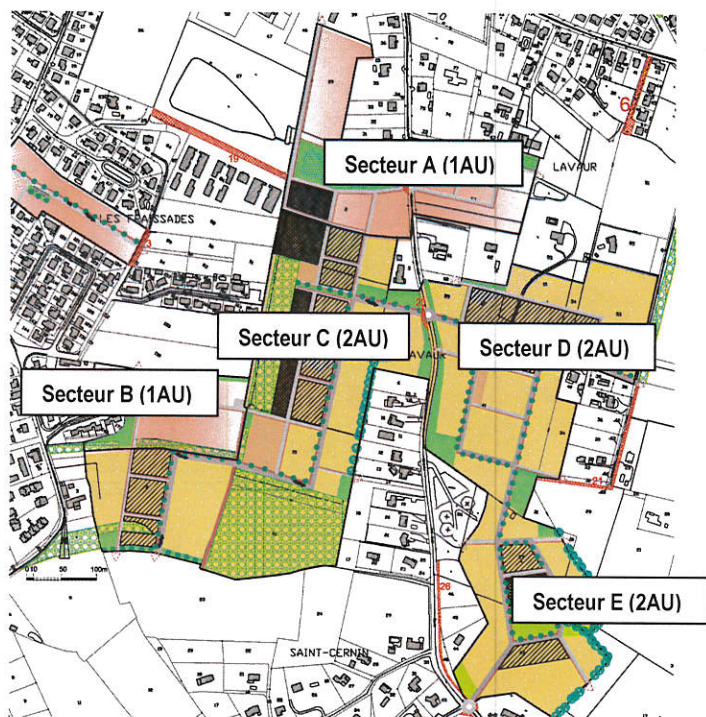
3. QUARTIER DE LA ROUTE DE LA BENECHÉ (ZONES 1AU ET 2AU)



Légende

-  Secteur destiné à de l'habitat pavillonnaire
-  Secteur en zone 2AU destiné à de l'habitat pavillonnaire
-  Habitat collectif en secteur 1AU et 2AU
-  Habitat groupé en secteur 1AU et 2AU
-  Principe de voirie principale avec cheminement piétonnier d'1,50m min de largeur sur au moins l'un des côtés
-  Principe de voirie secondaire avec cheminement piétonnier d'1,50m min de largeur sur au moins l'un des côtés
-  Principe de liaison douce piétons/cycles
-  Espace collectif à aménager
-  Espace vert à aménager
-  Plantation d'arbre
-  Alignement d'arbre ou hale bocagère à préserver
-  1 Emplacement réservé
-  Espace Bolsé Classé
-  Noue paysagère ou bassin de rétention





Secteur A (1AU)

- Emprise constructible 5,4 ha
- Individuel pur (85 %) : 55 log.
 - Collectif R+1/+2 (15%) : 28 log.

Total de logements : 83
 Densité moyenne générale : 15 log./ha)

Secteur B (1AU)

- Emprise constructible 1,6 ha
- Individuel pur (50%) : 9 log
 - Individuel groupé (50%) : 16 log

Total de logements : 25
 Densité moyenne générale : 15 log/ha

SUPERFICIE DE LA ZONE : Zones 1AU : 7,2 hectares - Zone 2AU 23,6 hectares (dont 3 ha d'Espaces Boisés Classés) – Emprises constructibles totales : 27,8 ha

MODALITES OPERATOIRES : un grand quartier avec une mixité de formes bâties (individuel, individuel groupé, et habitat collectif) avec des gradients de densité différenciés sur l'ensemble de la zone selon la proximité des zones déjà urbanisées (cf. secteurs ci-contre). Des activités commerciales ou de services devront être développées, mais aussi d'équipements publics.

Au total, sur l'ensemble de la zone, un potentiel d'environ 108 logements dans l'immédiat (hors emprise des espaces boisés classés)

- En zones 1AU : 108 logements
- En zones 2AU : 337 logements sont estimés à titre indicatifs, sous réserve d'une modification ultérieure du PLU

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principe de voirie : ce quartier sera desservi par une voie structurante dont l'entrée principale se fera depuis l'avenue de la Bénèche, autour de carrefours aménagés et sécurisés. Autour de cette voie structurante permettant de relier les différentes entités du quartier, des voiries secondaires à double sens ou à sens unique assureront la desserte interne et la connexion aux voiries existantes dont les rues Erik Satie, Salvador Allende, Nelson Mandela, Louis Durey et des Artisans à l'Ouest et les divers chemins ruraux à l'Est

Principe de liaison douce : l'ensemble des voies principales et secondaires à double sens devront permettre les cheminements doux (piétons et cyclables). Les espaces verts permettront également la promenade et les circulations douces entre les différentes entités du quartier, notamment le long de l'avenue de la Bénèche.

Principe d'espaces collectifs : Le quartier sera structuré autour de différents espaces collectifs majeurs tous connectés entre eux :

- L'étang d'eau au nord
- Les espaces boisés préservés au sud
- Des espaces publics de type places
- Divers espaces verts disséminés dans le quartier

Principe d'implantation parcellaire : les modalités d'implantation devront respecter les dispositions prévues au PLU. Une orientation Nord-sud du bâti est recommandée.




Ecoquartier : Le secteur E a vocation à écoquartier

Emplacements réservés : Deux emplacements réservés sur l'avenue de Bénèche devront permettre l'aménagement de carrefours sécurisés.

4. QUARTIER DE GHIBAUDO (ZONE 1AU)



Légende

-  Secteur destiné à de l'habitat pavillonnaire
-  Principe de voirie principale avec cheminement piétonnier d'1,50m min de largeur sur au moins l'un des côtés
-  Principe de liaison douce piétons/cycles
-  Stationnement unilatéral à créer
-  Espace vert à aménager
-  Plantation d'arbre
-  Noue paysagère ou bassin de rétention
-  1 Emplacement réservé

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,35 hectare dont 0,76 ha est potentiellement constructible (hors voirie et espaces verts)

MODALITES OPERATOIRES :

Le secteur est destiné à accueillir un habitat de type pavillonnaire, Aussi, 12 lots d'environ 650m² sont à intégrer, soit une superficie moyenne de 550 à 750m² par lot et une densité **moyenne générale de 16 log/ha.**

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principe de voirie : ce quartier sera desservi par une voie secondaire à double sens ou à sens unique dont l'entrée principale se fera depuis la rue de Lavour. Cette voie de desserte sera connectée à la zone à urbaniser limitrophe, ainsi qu'au chemin d'accès desservant les habitations situées au nord-est de la zone. Un alignement d'arbres sera à planter le long de la voie

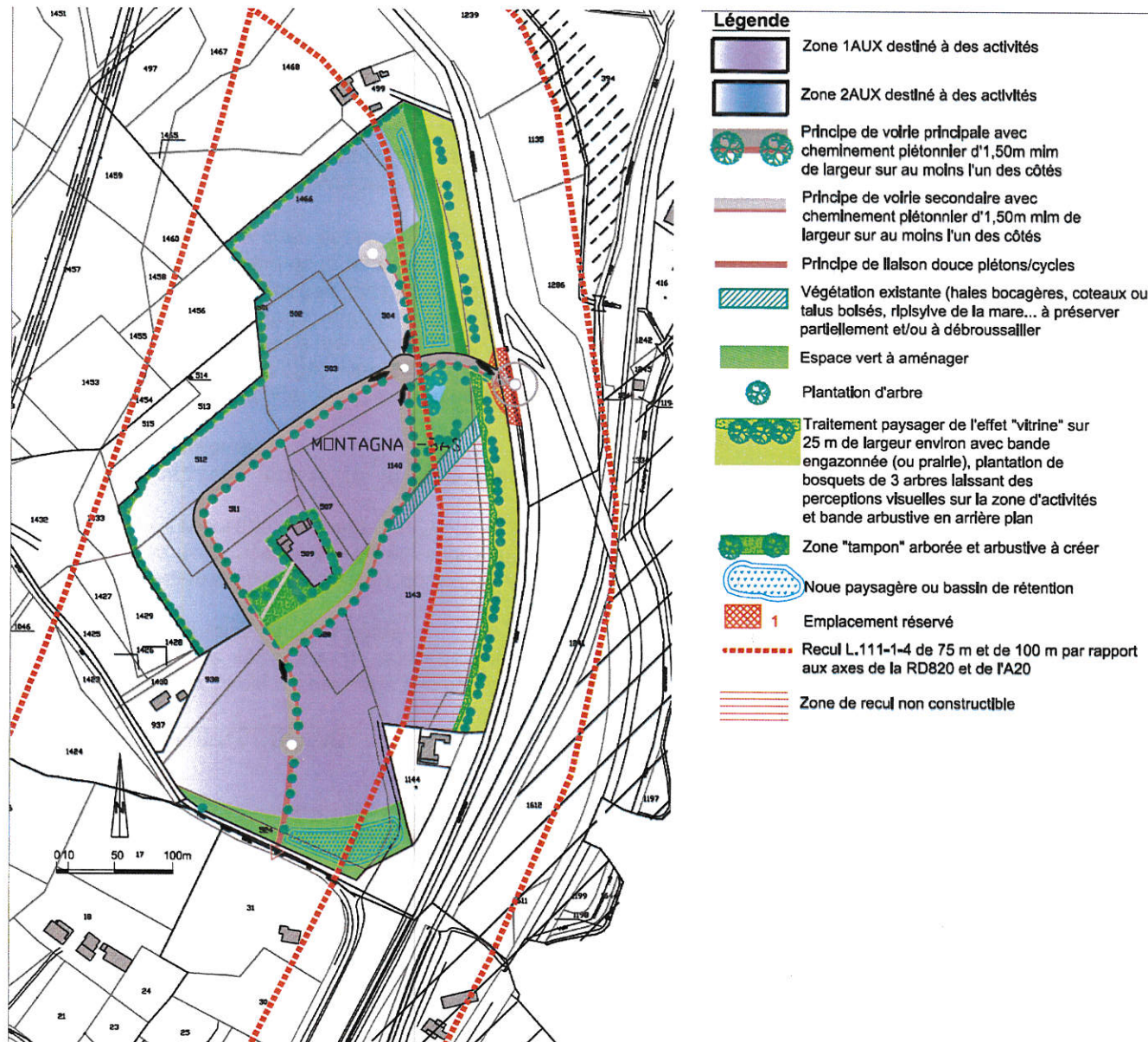
Principe de liaison douce : l'ensemble des voies devra être accompagné de circulations douces (piétons et cyclistes) en site propre. Une liaison douce traversera par ailleurs la zone sur un axe nord-est/sud-ouest.

Principe d'espaces collectifs : une noue paysagère ou bassin de rétention devra être aménagé(e) dans la partie sud-ouest de la zone.

Principe d'implantation parcellaire : les modalités d'implantation devront respecter les dispositions prévues au PLU. Les constructions devront être disposées en alignement par rapport à la voirie et de préférence selon une orientation nord-sud.

Emplacement réservé : un emplacement réservé (n°12) est prévu au niveau du chemin d'accès desservant les habitations existantes situées au nord-est de la zone. Cet ER est destiné à aménager le chemin pour le raccorder à la voie desservant la zone.

5. ZONES ECONOMIQUES DE MONTAGNAC BAS (ZONES 1AUX ET 2AUX)



SUPERFICIE DE LA ZONE : environ 15,30 hectares dont Phase 1 est d'environ 7,7ha

MODALITES OPERATOIRES : deux phases dont la première privilégie le secteur situé le plus proche de la RD820 et dont la topographie est la plus faible

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principe de voirie : voie de desserte à créer depuis le giratoire de la RD820 et comprenant une raquette de retournement ainsi qu'un cheminement piétonnier sur au moins l'un des côtés.

Principe de liaison douce : liaison douce pour piétons/cycles à prévoir le long de la voie de desserte interne et se prolongeant au sud de la zone de manière à être raccordée au chemin de Montagnac.

Principes d'espaces collectifs et des éléments du patrimoine ou paysagers à conserver

- Traitement paysager d'une bande de 25 à 30 m le long de la RD820 pour créer un « effet vitrine ». Elle sera aménagée d'un espace engazonné implanté de bouquets d'arbres. Ceux-ci laisseront des ouvertures donnant sur la ZAE. Une haie mixte arbustive à dominante d'essences locales et d'une hauteur de 1,50 m sera implantée au fond de la bande.
- Aménagement d'un espace vert autour de la mare existante en entrée de zone.
- Création de noues paysagères pour récupérer les eaux pluviales.
- Plantation d'un alignement d'arbres le long des voies de desserte.
- Mise en place de zones « tampon » en limite des habitations existantes et de la ZAE côté Ouest. Ces zones « tampon » seront constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locales.
- Maintien des haies bocagères existantes ainsi que des talus végétalisés.

L'ensemble de ces dispositions :

- favorisera ainsi une meilleure intégration de la ZAE en limitant l'impact des constructions vis-à-vis du paysage et des constructions voisines,
- participera au maillage des trames vertes et bleues en assurant la continuité des corridors biologiques.

Principe d'implantation au sein de la parcelle : l'orientation du faitage principal du toit se fera plutôt de manière parallèle à la topographie tout en recherchant une bonne exposition.

Cas particuliers et autres prescriptions :

- Pour les activités réparties le long de la RD820 (côté Est, les façades principales seront parallèles à la voie et alignées par rapport au recul des 75 m de l'amendement Dupont.
- Pour les activités situées au Nord et Nord-Ouest de la zone (Phase 2), l'implantation s'effectuera plutôt dans la partie basse de la parcelle.

Aménagement des parcelles : les éventuelles aires de stockage des parcelles implantées le long de la RD820 devront être situées en dehors du recul des 75m afin de ne pas nuire à l'effet « vitrine ».