

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Commune de Caussade

Plan Local d'Urbanisme



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

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'ordre des Géomètres-Experts sous le n° 2008B200009
RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
LES DIFFERENTES PRIORITES RETENUES PAR LA COMMUNE.....	3
1 POSITIONNEMENT A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE.....	4
2 DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT	5
3 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	6
4 ORGANISATION URBAINE	7
5 ESPACES RURAUX	10
6 INSCRIRE L'URBANISME DANS UNE LOGIQUE ENVIRONNEMENTALE RENFORCEE	11
7 SCHEMA DE PRINCIPE SUR L'ORGANISATION SPATIALE A PRIVILEGIER.....	13

LES DIFFÉRENTES PRIORITÉS RETENUES PAR LA COMMUNE

1 POSITIONNEMENT A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Les orientations retenues sont :

a. Renforcer les liens intercommunaux notamment avec les communes limitrophes du « pôle urbain »

Les communes proches, notamment Monteils, Réalville et Septfonds, seront associées dans le cadre de futurs projets d'aménagement ou de déplacement.

b. Renforcer le rôle polarisant de Caussade en grande périphérie de Montauban et au carrefour de différentes voies de circulation majeures

La commune doit être en mesure d'accueillir les équipements, communaux ou intercommunaux, dont son territoire aurait besoin. Des secteurs insérés dans la logique générale du projet communal seront donc prévus expressément pour de futurs équipements (centre aquatique).

La place de Caussade au sein de l'intercommunalité est aussi celui d'un pôle de loisirs, culturel et sportif à consolider, mais aussi un espace équipé en technologies modernes. A cet effet, la commune souhaite systématiser la desserte en Internet à très haut débit dans tous les nouveaux quartiers.

c. Mettre en avant une offre urbaine diversifiée

L'attractivité de Caussade se fera sur un ensemble de paramètres qualitatifs liés non seulement au coût et à la disponibilité de terrains pour l'habitat et l'activité mais aussi à la diversité de ces terrains ainsi qu'en engageant une réflexion urbaine globalement qualifiante sur l'ensemble de son territoire : espaces publics, animations, vie culturelle, transports, aménagements...

d. Valoriser une identité faite de la diversité des territoires de la commune

A la confluence du Quercy, des Causses et de la Plaine de la Lère, Caussade est à la fois riche de sa diversité et d'une identité propre formée à ce croisement d'influences. L'inventaire des éléments les plus significatifs du patrimoine de la commune, ainsi que la prise en compte des composantes du paysage local permettront une préservation de l'identité locale notamment au travers des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

2 DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

Les orientations retenues sont :

- a. Adopter un niveau d'attractivité maîtrisable par la commune en fixant des objectifs en terme d'augmentation de population et de rythme de construction – Opter pour un objectif de + 1200 habitants en 10 ans**

L'extension urbaine doit rester limitée et être phasée. Les 1200 habitants supplémentaires prévus pour la prochaine décennie trouveront un cadre spatial adapté aux préoccupations spatiales et environnementales de Caussade.

La municipalité se fixe l'objectif qu'un tiers des logements vacants pourraient être remis sur le marché. Le reste de cet accroissement démographique se traduira par un développement des zones urbaines, principalement dans la continuité de la zone agglomérée actuelle et notamment dans le quartier dit de la route de la Bénèche.

Cet essor de l'urbanisation est envisagé avec le souci constant d'une consommation foncière d'environ 40% plus économe par rapport à la consommation de l'espace enregistrée sur les dix dernières années.

- b. Faciliter des parcours résidentiels complets au sein de la commune en ayant une offre variée de logements**

Selon les âges de la vie, les besoins des habitants évoluent. Une commune de l'échelle de Caussade doit pouvoir y répondre. La multiplicité de l'offre urbaine (habitat pavillonnaire, collectif, semi-collectif), ainsi que la diversité des sites constructibles (principalement en zone urbaine ou dans la continuité immédiate) contribueront à faciliter ces parcours résidentiels recherchés.

- c. Offrir des alternatives qualitatives aux développements de différents types pavillonnaires**

Tout en prenant en considération les besoins des ménages venant s'installer à Caussade, notamment le désir d'un jardin privatif, des typologies nouvelles sont appelées à voir le jour prenant compte à la fois des nouveaux besoins, des impératifs énergétiques et de la nécessaire « compacité » des extensions urbaines. Ainsi, plusieurs sites, destinés à de futurs quartiers font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les principes d'aménagement retenus par la collectivité en matière de densité, formes urbaines, espaces publics.

3 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les orientations retenues sont :

a. Avoir une offre diversifiée de terrains et de locaux pour les entreprises souhaitant s'implanter ou s'agrandir

Pour avoir une offre complète et permettre un parcours « d'entreprise » (comme il existe un parcours résidentiel), il est nécessaire de créer de nouvelles zones économiques avec des terrains aux surfaces modulables. C'est pourquoi, la collectivité souhaite créer une zone d'activité à l'entrée nord de la ville de Caussade (route de Cahors, secteur de Montagnac), sur des terrains aujourd'hui non bâtis et non inondables. Cet espace sera dévolu aux activités artisanales et industrielles, les activités commerciales devant rester en centre-ville. Par ailleurs, le règlement local d'urbanisme doit être conçu pour permettre, sous certaines conditions, une diversité des fonctions, et une cohabitation de l'habitat et des activités économiques.

b. Accroître la qualité paysagère des zones existantes et à venir

Pour attirer des entreprises à forte valeur ajoutée, proposer des terrains bien situés ne suffit plus, une attention esthétique et environnementale pour les nouvelles zones est nécessaire. La Charte paysagère du Pays Midi Quercy (dans sa boîte à outils) met en avant l'importance d'un effet vitrine et d'un traitement qualifiant des zones d'activités à la fois dans la gestion des limites (faisant office d'écran ou non) et dans celle de la profondeur des parcelles. Ainsi, la zone d'activités (pour des entreprises industrielles et artisanales) envisagées à l'entrée nord de Cahors fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation comprenant des principes d'aménagements paysagers contribuant à cette nécessaire démarche qualitative. D'autre part, l'amélioration de la qualité paysagère des zones existantes passe par des prescriptions adaptées dans le règlement local d'urbanisme, notamment au travers des articles 11 et 13 portant respectivement sur l'aspect extérieur des constructions et le traitement des espaces verts.

c. Renforcer le développement du tourisme

Le bourg aussi bien que ses secteurs ruraux ont un réel potentiel de développement : sentiers de randonnée, gîtes, patrimoine vernaculaire... Le tourisme vert est une source d'emplois qui, même modeste, peut profiter à la commune en permettant notamment à la fois la réhabilitation et la mise en valeur de son patrimoine. Aussi, il convient de définir un règlement local d'urbanisme et un document graphique de zonage facilitant l'émergence de projets touristiques.

4 ORGANISATION URBAINE

Les orientations retenues sont :

a. Valoriser et rendre son attractivité au centre ancien / centre-ville

- A travers la requalification de ses logements - Poursuivre les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) (aspect fonctionnel)

La volonté est aussi d'encourager un cœur de ville animé. Pour cela, il doit être habité. Contre la logique qui conduit à développer un habitat suburbain pavillonnaire, la valorisation d'un « habiter en ville » cherche à ramener la population en ville. Cet apport de population contribuera à conforter le tissu commercial et rendre encore plus vivant le centre-ville.

De nouvelles Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pourront contribuer à résorber à terme le problème des logements vacants. Des friches urbaines pourraient aussi être concernées par le renouvellement urbain. Aussi, la collectivité souhaite qu'un tiers de la population nouvelle envisagée pour les prochaines années trouve une habitation dans le parc de logements vacants, dont une part importante est localisé dans le centre ville.

- Par la requalification de ses espaces publics et la limitation de la présence de l'automobile (aspect d'usage)

Le centre doit voir la réalisation progressive d'un programme, nommé Caussade 2020, de requalification de ses espaces publics majeurs.

- Par la création de nouveaux espaces publics ou la valorisation d'espaces actuels

La commune souhaite développer des nouveaux espaces publics en zone agglomérée et dans les principaux hameaux pour en faire des espaces de lien social et/ou d'activités de loisirs de plein air. Ainsi, des espaces collectifs structurant sont prévus dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation. Les principaux hameaux pouvant faire l'objet d'aménagement ou de création d'espaces publics sont : La Bénèche, La Capelle, Griffoulet, Poujoles Bas

- Par l'utilisation de la trame paysagère existante comme matrice des extensions urbaines à venir – Quartier de la Route de La Bénèche

Le seul secteur de véritable extension urbaine prévu est le secteur de la Route de la Bénèche. Le nouveau quartier se positionnera dans une zone qui n'est plus vouée à l'activité agricole mais où subsistent des haies bocagères marquant profondément l'identité du lieu. Ces haies seront à la base du dessin du nouveau quartier qui permettra une transition adoucie entre ville et campagne environnante.

- A travers la définition claire des franges : façades marquées ou espaces de transition

La ville de Caussade s'achemine vers une logique de ville « maîtrisée ». L'extension indéfinie est terminée et la problématique principale va s'adresser au renouvellement des tissus existants. Parallèlement, plusieurs limites de la ville vont donc se trouver

figées. Ainsi, aucune urbanisation ne se fera désormais en direction de la Lère en raison de la zone inondable.

b. Mettre en place des principes d'aménagement en rapport avec les nouvelles attentes des textes législatifs (Grenelle II, Loi de Modernisation Agricole)

- Limiter les zones ouvertes à l'urbanisation et modérer la consommation foncière

De par sa zone agglomérée à la fois contrainte géographiquement par le PPRI et les limites communales, Caussade ne peut que logiquement adhérer aux principes de limitation des extensions urbaines. Des zones urbanisables avaient été mises en place dans des hameaux et ont fortement contribué au mitage du territoire avec une très faible densité. Ce type d'opérations ne peut plus pouvoir se reproduire sous peine de voir à la fois se dégrader le paysage rural de Caussade et augmenter une dépendance des habitants vis-à-vis de l'automobile.

En augmentant la compacité des nouvelles opérations, l'emprise générale des zones AU et certaines zones U doit être limitée. En lien avec les objectifs démographiques précités, la commune s'engage sur une consommation mesurée de l'espace avec 60 ha (cf. point 2.a) dévolus à un développement phasé de l'urbanisation, notamment par l'intermédiaire de zones à urbaniser, aujourd'hui fermées.

- Favoriser la compacité des formes urbaines et agir pour une offre résidentielle connectée et de qualité

Afin d'éviter une consommation excessive d'espace, des formes urbaines plus compactes devront être imaginées. Cela signifie que les parcelles privées des nouvelles opérations urbaines seront plus réduites. Dès lors, l'accent doit être mis sur des espaces publics ou collectifs structurants afin de répondre aux besoins des nouveaux, ou plus anciens, Caussadais.

Ce que la commune propose à ses habitants se formalise sous l'aspect d'une offre urbaine riche et diversifiée par ses équipements et ses espaces publics, mais aussi par des espaces de développement de l'urbanisation proche du centre ville, plus faciles à desservir par un réseau de communication numérique à haut débit, ce qui reste une priorité de la commune, mais aussi par un réseau de cheminement doux dont la concrétisation se trouve au travers d'emplacements réservés, mais aussi d'aménagement sur des espaces sous maîtrise foncière communale.

c. Mettre en place un développement urbain avec une armature faite :

- D'un réseau viaire hiérarchisé - Remettre au cœur des extensions urbaines la mise en place d'un réseau viaire structurant

Le premier élément à prendre en compte pour les futures extensions à prévoir est donc le maillage viaire à la fois dans son fonctionnement interne et dans son rapport avec le réseau existant, ce qui nécessite ponctuellement des outils de maîtrise foncière pour recréer du maillage. Le rapport entre le futur contournement sud (rond-point d'accès à l'autoroute/ route de Montricoux) et le quartier de Saint Cernin sera notamment étudié avec l'objectif d'un fonctionnement réciproque cohérent. Il a vocation à structurer l'extension urbaine de ce secteur à la façon d'un boulevard urbain desservant un réseau viaire permettant un maillage cohérent. Sa fonction sera à la fois de transit et de desserte des nouveaux quartiers.

- D'équipements et de services structurants – Accompagner toute extension urbaine d'un programme d'espaces publics et d'équipements de proximité

De la même façon, la création d'un nouveau quartier (secteur Route de la Bénèche) doit être accompagnée d'un programme d'espaces publics et d'équipements commerciaux et collectifs de proximité, qui réduiront le recours à l'automobile. Ces équipements sont destinés à répondre aux besoins immédiats des nouveaux habitants sans impacter négativement les équipements, services et commerces du centre-ville.

- D'un réseau de circulations douces, alternatives à l'automobile

La mise en place d'un réseau de circulations douces en bordure des ruisseaux urbains permettra des connexions plus efficaces entre les différents quartiers de la ville (réseau orienté ouest/est croisant le réseau en étoile des grandes voies structurantes).

Les aménagements seront adaptés aux Personnes à Mobilité réduite, mais aussi pour tous les modes de déplacement et le stationnement des deux-roues.

d. Asseoir l'organisation urbaine de la commune sur une politique progressive de maîtrise foncière

La commune souhaite se doter d'une maîtrise foncière accrue par le biais des outils à la disposition de la collectivité : Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique (DUP), Zone d'Aménagement Différé.....

5 ESPACES RURAUX

Les objectifs retenus sont :

a. Maintenir la vocation agricole de la commune et limiter les zones à urbaniser mitant l'espace rural

Les possibilités de construire seront limitées et présentes uniquement aux abords immédiats de quelques zones déjà construites. Aucun développement majeur de l'urbanisation n'est envisagé sans positionnement à proximité immédiate de la partie agglomérée de la commune. Les zones à urbaniser définies dans le document graphique de zonage se trouvent en continuité de l'espace urbain aggloméré, dans des secteurs où l'importance de l'activité agricole n'est plus avérée.

Les parcelles cultivées placées en zone N du fait du PPRI seront placées plus logiquement en zone A.

b. Favoriser une diversification des pratiques agricoles et leur valorisation (agroindustrie, agrotourisme)

L'activité agricole connaissant régulièrement, selon ses secteurs, des crises, une orientation à encourager pour l'avenir réside dans une diversification des pratiques. Elles pourront notamment se diriger vers une valorisation touristique du patrimoine et de l'activité.

c. Valoriser le patrimoine rural et permettre la restauration du bâti vernaculaire

Le PLU doit permettre et non empêcher une restauration du bâti vernaculaire.

d. Ouvrir à l'urbanisation des secteurs limités à densifier, pourvus d'espaces publics et en adéquation avec le paysage

L'urbanisation en hameau observée n'a pas généré d'espace public spécifique. Chaque nouvelle opération devra désormais en être pourvue afin de créer de l'espace urbain ouvert à tous. Des emplacements réservés destinés à recevoir des espaces publics pourront permettre un équipement à posteriori des principaux hameaux : La Capelle, Griffoulet, Poujoles Bas.

e. Elaborer un zonage créant des espaces tampons entre certains secteurs urbanisés et espaces agricoles, mais aussi entre les espaces présentant des enjeux environnementaux importants.

Afin d'éviter les conflits d'usage et de voisinage, un principe d'espace tampon est retenu afin que chaque composante du territoire garde sa lisibilité et son identité. De plus pour favoriser la restauration des continuités écologiques, des espaces agricoles tampons sont définis entre les principales grandes entités boisées de la commune.

6 INSCRIRE L'URBANISME DANS UNE LOGIQUE ENVIRONNEMENTALE RENFORCEE

Les orientations retenues sont :

a. Développer un quartier en maîtrise foncière communale pour élaborer un projet référence en matière d'environnement et d'économies d'énergie

Afin de s'inscrire dans le développement des projets à vocation environnementale, la municipalité décide de construire sur un de ses 3 terrains au sud du centre ville (« quartier du haut de la route de la Bénèche ») un quartier-pilote destiné à être une vitrine.

La conduite de ce projet d'aménagement permettra à la municipalité d'acquérir une expérience dans ce domaine pouvant la conduire à renouveler ce type d'opérations, ayant pour but corollaire un encouragement d'initiatives privées du même ordre.

b. Encourager le développement de typologies innovantes, notamment en rapport avec le développement durable, sur d'autres secteurs

A partir de cette première expérience pilote, la commune pourra élargir certaines exigences à d'autres secteurs à urbanisés.

Les initiatives privées allant dans le sens de plus de sobriété énergétique et d'une plus grande insertion environnementale seront encouragées, au travers d'une charte environnementale et paysagère afin de sensibiliser les pétitionnaires de projet à des opérations plus qualitatives, mais aussi pour les préparer aux évolutions de la réglementation thermique, où les constructions passives seront la règle en 2020.

c. Encourager une remise à niveau des logements anciens en matière de consommation d'énergie

La précarité énergétique sera combattue par le biais des OPAH, mais c'est l'ensemble du parc de logements anciens qui est concerné à terme par une remise à niveau énergétique qui devra se faire par une isolation renforcée des bâtiments et l'utilisation d'énergies renouvelables.

d. Tirer parti des trames vertes et bleues comme support du projet communal.

Les nombreux espaces boisés, les principaux alignements d'arbres, les cours d'eau et zones humides constituent des cœurs de biodiversité, mais aussi des composantes du paysage local et de l'identité communale. Aussi, en fonction des outils prévus par le code de l'urbanisme, ses espaces sensibles sont à préserver, mais avec le souci de conciliation avec les activités agricoles présentes.

Préservées dans les espaces ruraux, ces trames ont vocation à devenir un des supports d'urbanisation en zone urbaine. Aussi, elles viendront suppléer les axes

principaux pour organiser la ville à partir des liaisons douces, notamment pour le Ruisseau du Traversié et la Lère.

e. Prendre en compte tous les risques présents sur la commune

Comme de nombreux territoires, Caussade est soumise à différents risques, dont le risque d'inondation qui est le plus prégnant. Ces risques font partie du quotidien du territoire et méritent à ce titre d'être pris en compte dans le projet communal, c'est pourquoi aucun développement de l'urbanisation n'est envisagé dans ces espaces sensibles. Soucieuse de cette prise en compte des risques, mais aussi pour ne pas aggraver des situations potentiellement à risques, des dispositions seront à définir pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

7 SCHEMA DE PRINCIPE SUR L'ORGANISATION SPATIALE A PRIVILEGIER

Schéma de principe sur
l'organisation spatiale à privilégier

