



VILLE DE CAUSSADE



2^{ème} MODIFICATION DU PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

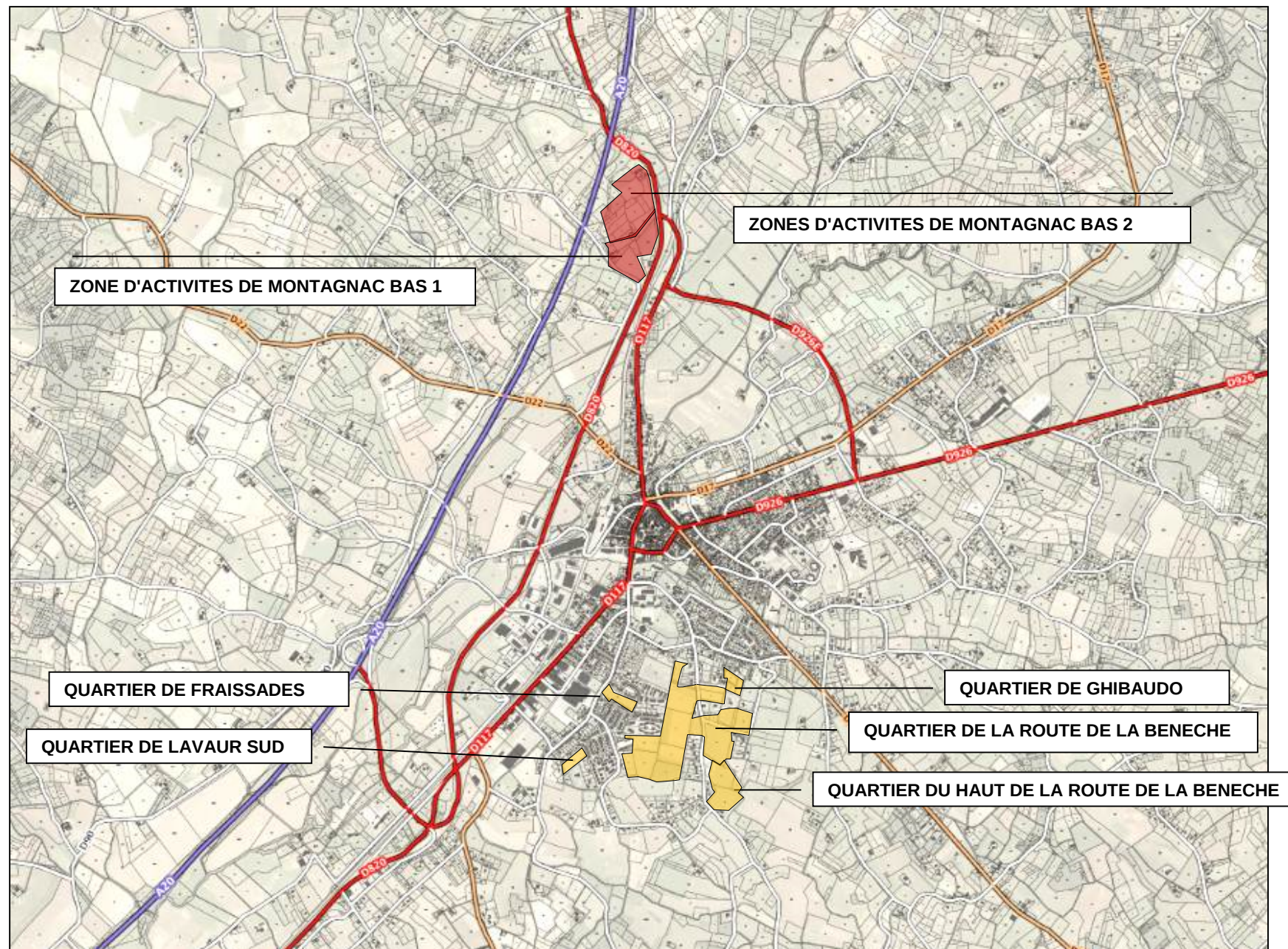


URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES
Stéphane LACHAUD step_lac@hotmail.fr
06.61.46.15.25
57 rue des Merles - Domaine de Bordeneuve
82000 MONTAUBAN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
LOCALISATION DES ZONES.....	4
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1. QUARTIER DE FRAISSADES (ZONE UC).....	6
2. QUARTIER DE LAVAU SUD (ZONE UC).....	7
3. QUARTIER DE LA ROUTE DE LA BENECHÉ (ZONES 1AU ET 2AU).....	8
4. QUARTIER DE GHIBAUDO (ZONE 1AU).....	12
5. ZONES ECONOMIQUES DE MONTAGNAC BAS (ZONES 1AUX ET 2AUX)	13

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 min 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.

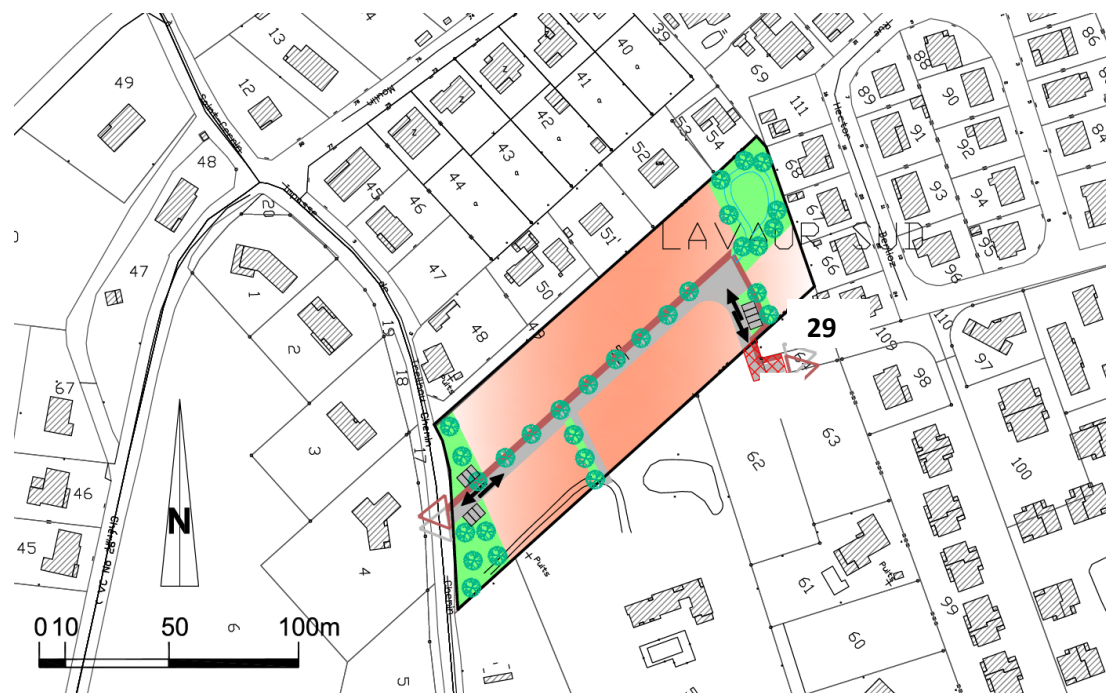
Principe de liaison douce : cette voie principale sera doublée de cheminements doux (piétons et cyclables)

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 LAVAUR SUD (ZONE UC)



Légende

-  Secteur destiné à de l'habitat pavillonnaire et des activités compatibles
-  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.

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES :
Densité moyenne de 13 logements/ha

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.

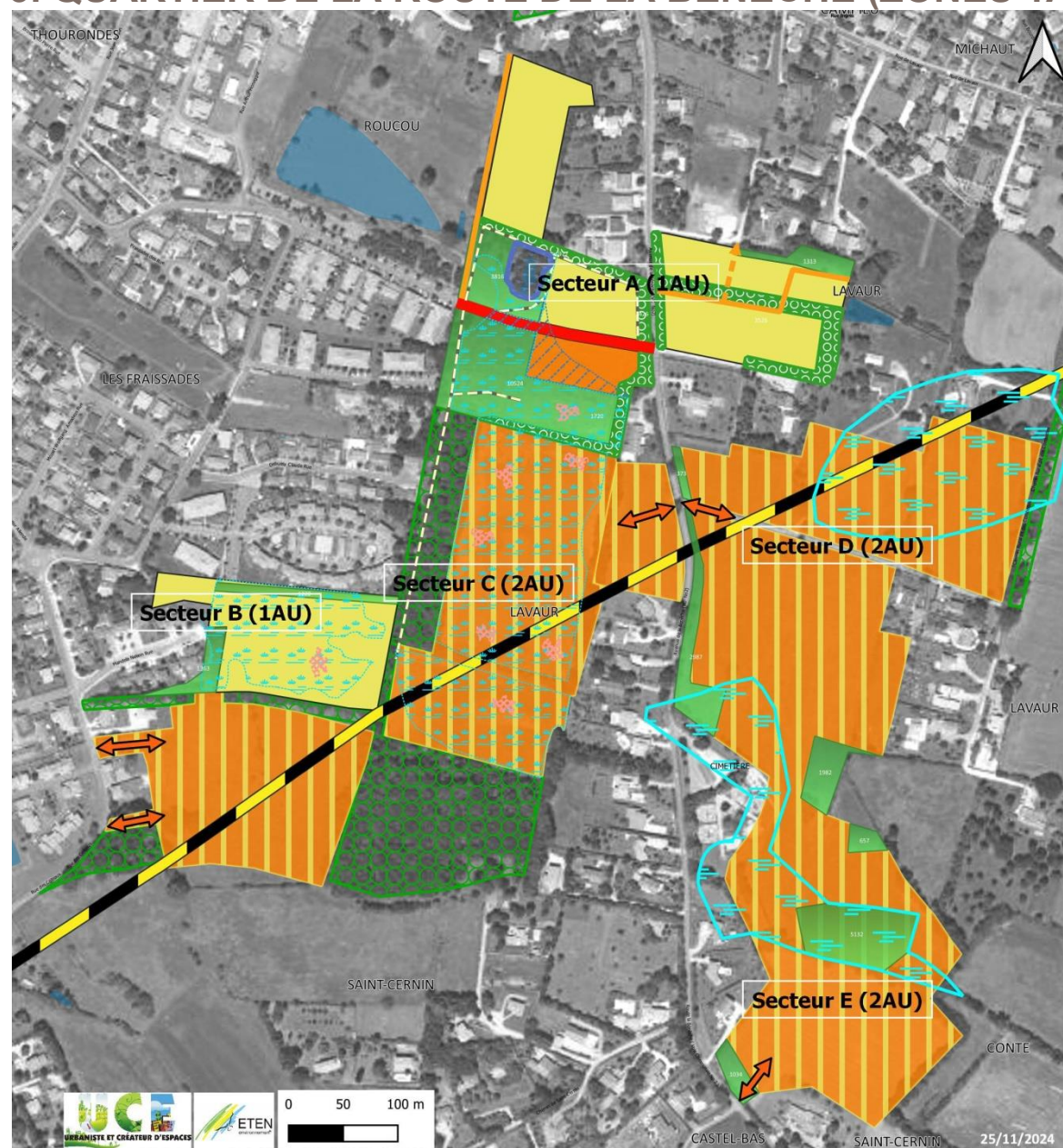
Principe de liaison douce : cette voie principale sera doublée de cheminements doux (piétons et cyclables)

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)



Urbanisation & aménagement

- Secteur voué à accueillir de l'habitat individuel*
Densité moyenne de 15 logts/ha
- Secteur voué à accueillir de l'habitat individuel et/ou intermédiaire*
Densité moyenne de 15 logts/ha
- Secteur en zone 2AU voué à accueillir de l'habitat*

* et activités compatibles

- Haie à protéger
- Espace vert pouvant être utilisé pour la rétention/infiltration pluviale, la restauration des zones humides ou un espace public paysager
- Espaces Boisés Classés

Impact connu des OAP sur les zones humides

- Impact de la future urbanisation (secteur A) sur les zones humides
- Zones humides identifiées au sein des zones 2AU (Est de la route de la Bénéché)

Mobilités & voies

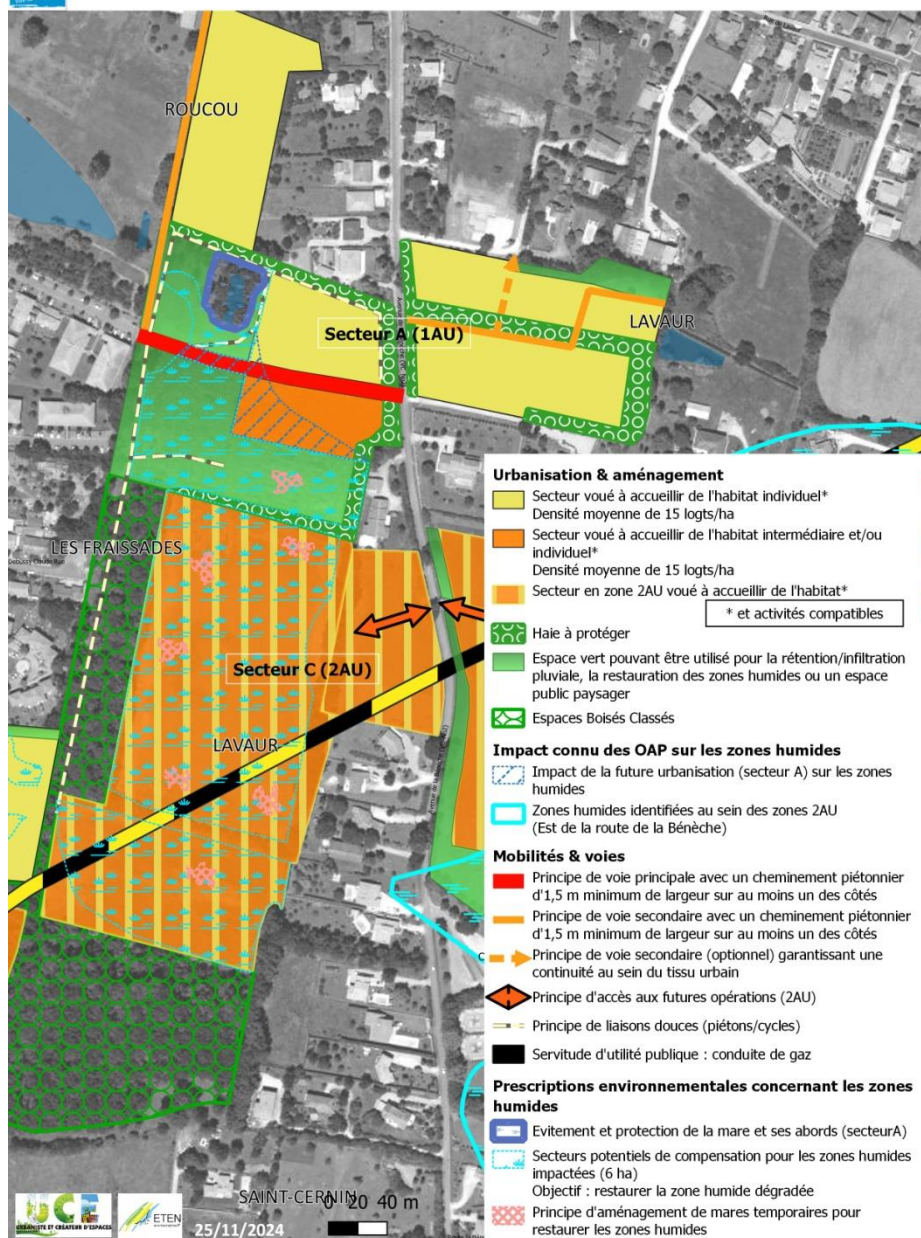
- Principe de voie principale avec un cheminement piétonnier d'1,5 m minimum de largeur sur au moins un des côtés
- Principe de voie secondaire avec un cheminement piétonnier d'1,5 m minimum de largeur sur au moins un des côtés
- Principe de voie secondaire (optionnel) garantissant une continuité au sein du tissu urbain
- Principe d'accès aux futures opérations (2AU)
- Principe de liaisons douces (piétons/cycles)
- Servitude d'utilité publique : conduite de gaz

Prescriptions environnementales concernant les zones humides

- Evitement et protection de la mare et ses abords (secteur A)
- Secteurs potentiels de compensation pour les zones humides impactées (6 ha)
Objectif : restaurer la zone humide dégradée
- Principe d'aménagement de mares temporaires pour restaurer les zones humides



Modification PLU Caussade - OAP n°3- Route de la Bénèche (secteur A & C)



SUPERFICIE DE LA ZONE

La zone concernée par l'OAP Route de la Bénèche s'étend sur une superficie totale de **28,8 hectares**.

MODALITES OPERATOIRES

L'OAP projette la création d'un quartier offrant une **mixité de formes urbaines** : habitat individuel, habitat intermédiaire, et logements groupés.

Des activités compatibles avec l'habitat pourront y être autorisées.

Secteur A & B : environ **7,4 hectares** destinés à une urbanisation immédiate pour l'habitat individuel et intermédiaire, des activités compatibles et des espaces verts pouvant être utilisés pour la rétention/infiltration pluviale, la restauration des zones humides ou un espace public paysager de compensation des zones humides.

La densité moyenne a été fixée à **15 logements/ha**, en tenant compte des **contraintes écologiques** et des possibilités d'intégration de logements diversifiés.

Secteur A (1AU) : 5,1 ha

- individuel : 2,9 ha

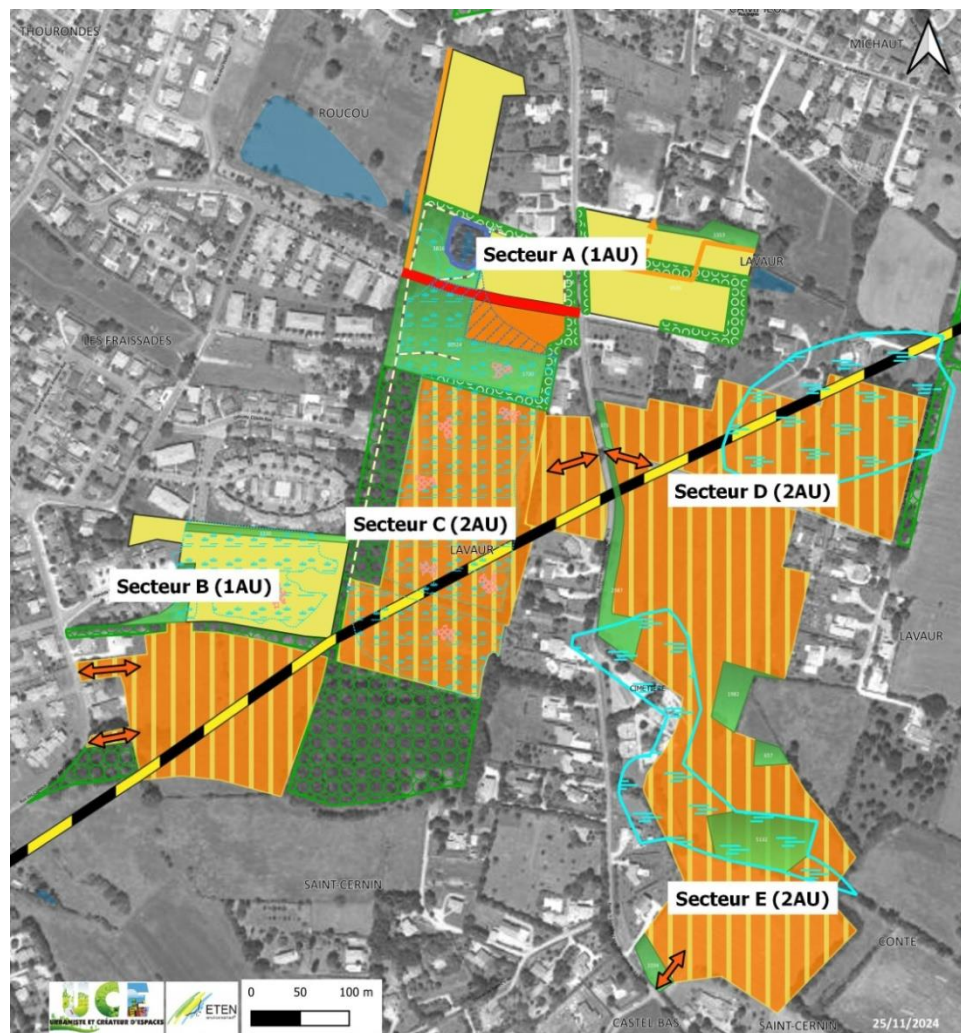
- individuel et/ou intermédiaire : 0,5 ha

Emprise constructible : 3,4 ha

Les emprises constructibles totales prennent en compte les contraintes environnementales identifiées, notamment la présence de zones humides à éviter ou à compenser.

- Espace vert (et la mare à protéger strictement) pouvant être utilisé pour la rétention/infiltration pluviale, la restauration des zones humides ou un espace public paysager : 1,2 ha en mesure compensatoire potentiellement.

- Les haies sont à préserver. Seuls le passage des voies sont autorisées à défricher.



Secteur B (1AU) : 2,2 ha

- individuel : 1,6 ha

Emprise constructible : 1,6 ha

L'emprise constructible sur ce secteur est à modérer, puisqu'elle pourrait également servir de zone de compensation pour les impacts sur les zones humides.

Le pétitionnaire devra le préciser dans le cadre de son autorisation

- Espace vert pouvant être utilisé pour la rétention/infiltration pluviale, la restauration des zones humides ou un espace public paysager.

Secteur C, D & E (2AU) : 20 ha

Les zones 2AU s'étendent sur environ **20 hectares** et sont prévues pour accueillir de l'habitat ainsi que des activités compatibles. Cependant, leur ouverture à l'urbanisation reste soumise à une **modification ultérieure du PLU**, à condition que des **acquisitions foncières significatives** aient été réalisées par la commune dans un délai de 9 ans suivant l'approbation du PLU.

Ces zones devront impérativement intégrer les **enjeux environnementaux**, notamment les **zones humides identifiées**, qui doivent être préservées ou utilisées comme **mesures compensatoires**. Cela inclut la possibilité de restaurer ou remettre en état des zones humides dégradées en compensation des impacts liés aux futures opérations d'urbanisation.

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation, des orientations spécifiques devront être définies. Ces orientations préciseront :

1. **L'usage et la fonction des espaces** : articulation entre habitat, activités et espaces naturels.
2. **Les obligations liées à la démarche ERC** :
 - **Éviter** : préserver les milieux naturels sensibles.
 - **Réduire** : limiter les impacts des nouvelles constructions.
 - **Compenser** : mettre en œuvre des actions de restauration écologique.

Ces principes garantiront un aménagement équilibré et durable des zones 2AU, conciliant développement urbain et préservation des écosystèmes locaux.

Prescriptions environnementales - OAP n°3- Route de la Bénèche (secteur A, B & C)



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Préservation et mise en valeur de l'environnement :

- **Maintien des haies et préservation des espaces boisés classés** (environ 3 hectares, conservés pour assurer une continuité écologique).
- **Aménagement d'espaces verts** dédiés à la rétention pluviale et à la restauration écologique.
- **Des mesures compensatoires** sont prévues pour restaurer 6 hectares de zones humides dégradées, avec des aménagements spécifiques, tels que des mares temporaires et des espaces verts multifonctionnels. En effet, **dans les secteurs B, C et une partie du A** sont identifiés des espaces pouvant participer à des **mesures compensatoires en restaurant 6 hectares de zones humides dégradées** déterminées lors d'expertises écologiques et hydrauliques dans le cadre de la modification 2 du PLU.

Mobilités et accessibilités :

Le futur quartier à **l'ouest du secteur A** sera organisé autour d'une **voie structurante principale**, reliant la rue Erik Satie à l'Avenue de la Bénèche. Des voies secondaires pourront la compléter en connectant les zones urbanisées existantes et à urbaniser. Les cheminements piétons et cyclables seront sécurisés, avec une largeur minimale de **1,5 mètre** sur chaque voie sur 1 côté minimum.

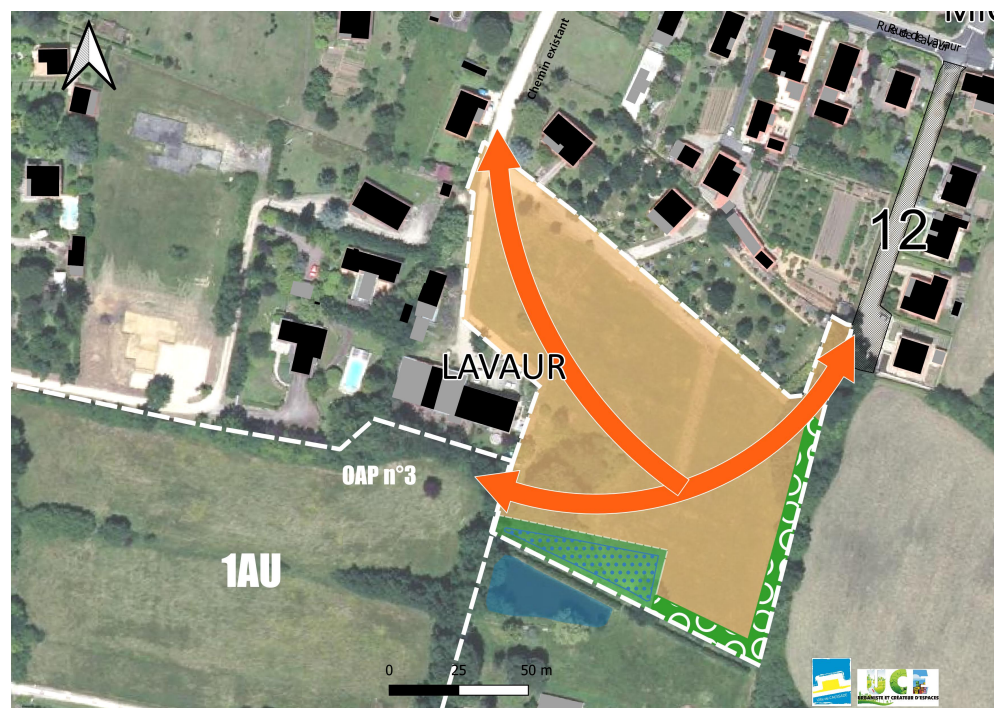
Le secteur A à l'Est sera quant à lui desservi par un réseau de voies secondaires accompagné à minima d'un cheminement piétonnier optimisant le foncier de la zone 1AU.

Principes de liaisons douces : l'ensemble des voies principales et secondaires à double sens devront permettre les cheminements doux (piétons et/ou cyclables). Les espaces verts et Espaces Boisés Classés pourront permettre la promenade et les circulations douces entre les différentes entités du quartier.

Ecoquartier :

Le secteur E sera destiné à devenir un écoquartier.

4. QUARTIER DE GHIBAUDO (ZONE 1AU)



-  Périmètre des OAP
-  Principes de voies nouvelles assurant une continuité avec les voies environnantes et futures (ER n°12 & OAP3)
-  Espace vert pouvant être utilisé pour la rétention pluviale
-  Espace de développement urbain à optimiser: habitat et activités compatibles
-  Protéger les haies (dans un espace collectif ou dans des lots privés)
-  Principe de gestion pluviale à étudier

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 de l'habitat et des activités compatibles,

Densité moyenne de 16 logements/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 Lavar. 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

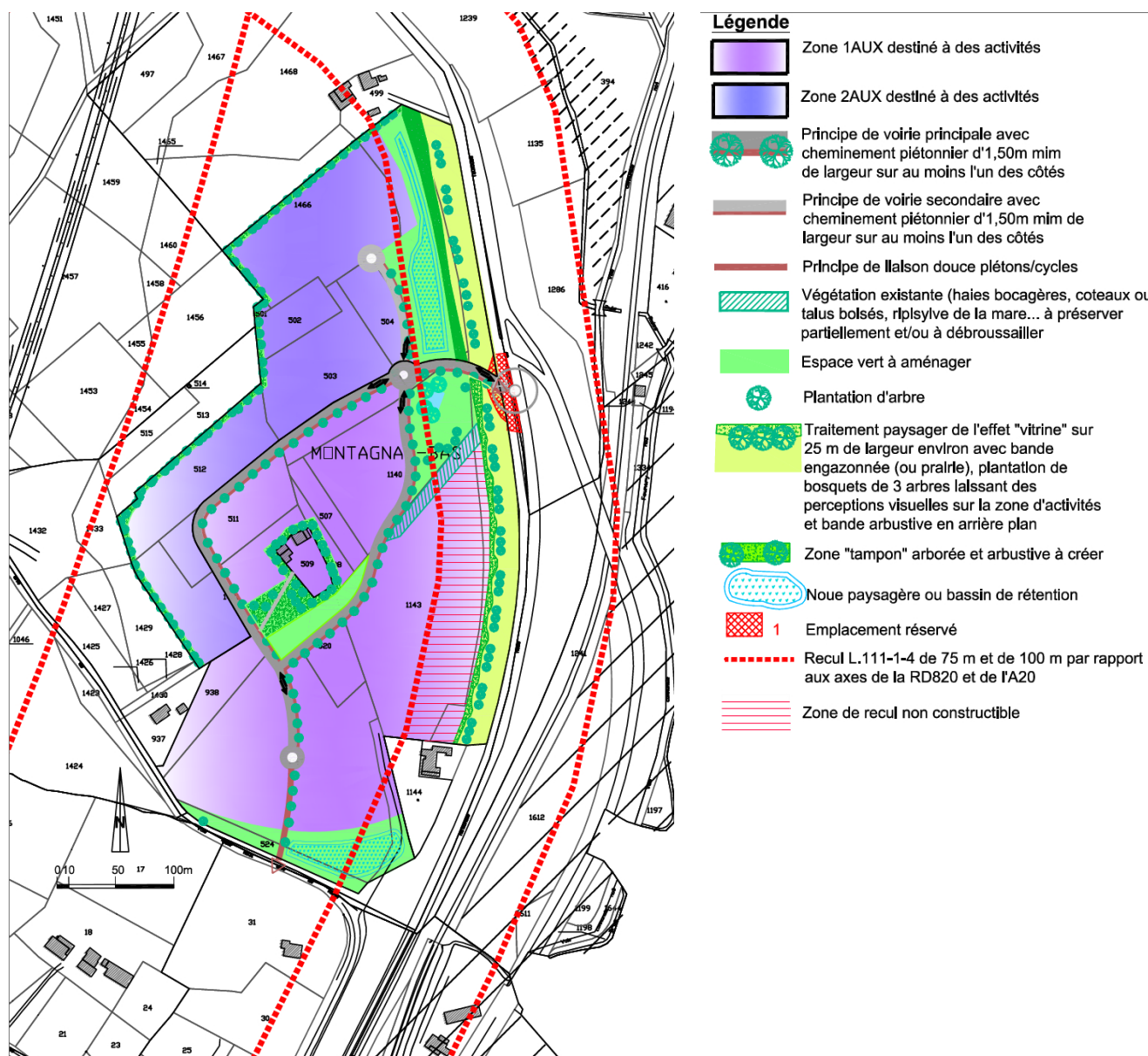
Principe de liaison douce : l'ensemble des voies devra être accompagné de circulations douces (piétons et cyclistes) en site propre. Une liaison douce traversera par ailleurs la zone sur un axe nord-est/sud-ouest.

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 faîtage 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 ».