



AGE Environnement

Ingénierie et conseils pour l'environnement, l'eau et l'urbanisme

Département de Tarn-et-Garonne

Commune d'Escatalens

- Plan Local d'Urbanisme -

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3

Projet arrêté le

Projet publié le

Projet approuvé le

Février 2010

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A CERTAINS QUARTIERS OU SECTEURS	3
---	-----------------

Selon l'article L123-1, ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Selon l'**article L.123-5** du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CŒUR DE BIODIVERSITE

Le projet du Cœur de Biodiversité se situe au Nord-Est du centre du village entre la RD 813 et les berges du Canal Latéral à la Garonne au lieu-dit Lartel.

Cet espace représente aujourd'hui une grosse enclave agricole au sein de la zone urbaine. En effet, les constructions d'habitations se sont développées tout autour au point de former une véritable enclave qui ne permet pas d'exploiter pleinement ces terrains.

Par ailleurs, cet espace se trouve à mi-parcours entre la Forêt d'Escatalens et la ripisylve de la vallée de la Garonne soit deux réservoirs de biodiversité importants à l'échelle communale mais également départementale. Ces deux réservoirs sont des espaces protégés et reconnus par les réseaux Natura 2000 et ZNIEFF. Ils sont également répertoriés au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

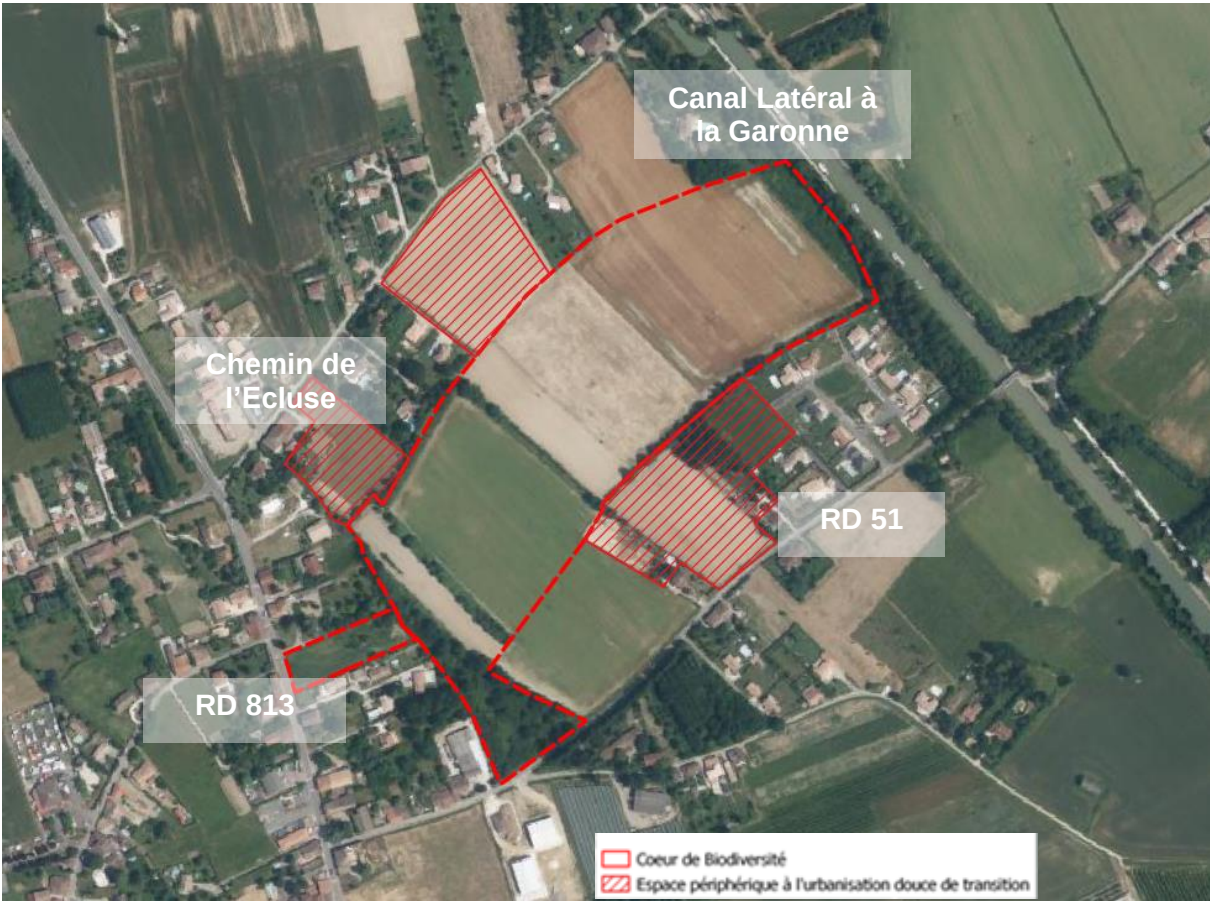
Les objectifs du Cœur de Biodiversité sont multiples et concernent différents aspects.

- Le premier d'entre eux consiste en la création d'un mini réservoir de biodiversité à mi-chemin entre les deux principaux, évoqués plus haut, dans le but de renforcer les corridors écologiques entre eux mais également d'apporter un véritable espace de nature et de respiration au sein du village. Il s'agit d'une contribution de la commune d'Escatalens aux différentes problématiques et préoccupations actuelles en matière d'écologie et d'environnement. En effet, cet espace aujourd'hui très anthropisé ne présente que peu d'enjeux de préservation et la biodiversité y est peu développée. L'objectif est donc de permettre à la biodiversité de revenir et de se développer, sur un site aujourd'hui voué à être rattrapé par l'urbanisation. Un espace réservé à l'agriculture sera mis en place dans ce Cœur de Biodiversité.
- Un autre objectif du Cœur de Biodiversité est de reconnecter par des voies de cheminement doux, les services, commerces et équipements publics du centre du village avec les berges du Canal Latéral à la Garonne et créer ainsi un vrai parcours d'intérêt dans la commune.
- Enfin, le dernier objectif est de permettre le développement de la commune par l'accueil de nouvelles populations sur les dents creuses périphériques au Cœur de Biodiversité. Ce développement doit se faire de manière raisonnée en formant une transition douce entre le reste du village et le Cœur de Biodiversité. Cette urbanisation encadrée est la réponse de la commune d'Escatalens au principe de développement durable : permettre le développement de la commune et protéger l'environnement de manière complémentaire.

Ce Cœur de Biodiversité de par ses multiples objectifs fait l'objet de deux zones différentes au sein du règlement graphique du PLU d'Escatalens. La zone Ne propre au Cœur de Biodiversité où les constructions sont interdites et la zone 1AUT pour les espaces périphériques à l'urbanisation douce et de transition entre le reste du village et cet espace de renaturation.



Localisation du projet à l'échelle communale et mise en évidence de sa situation par rapport aux deux autres réservoirs de biodiversité de la commune



Vue aérienne et localisation du Cœur de Biodiversité et des espaces d'urbanisation douce

DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface totale de près de 17 ha dont plus de la moitié correspond au Cœur de Biodiversité qui a vocation de renaturer un espace aujourd'hui très anthropisé et permettre ainsi à la biodiversité de se développer en offrant un îlot de fraîcheur dans la zone urbaine et en étant un lieu de promenades et de détente à la forte plus-value paysagère.

L'autre moitié correspond aux espaces périphériques devant permettre une transition urbaine douce entre le reste du village et le Cœur de Biodiversité. Ces espaces ont vocation à faire la part belle à l'environnement et à la nature par la présence de nombreux espaces de plaines de terres et des aménagements respectueux de l'environnement.

Ces deux espaces font partie du projet « Cœur de Biodiversité », projet communal dont la philosophie est de permettre la protection de l'environnement et le développement de la commune de manière complémentaire. C'est pourquoi ces deux espaces, à la réglementation différente, font l'objet d'une unique orientation d'aménagement et de programmation car ils s'inscrivent dans un projet global.

L'enjeu est ici de permettre à la commune de se développer en accueillant de nouvelles populations, par le comblement de diverses dents creuses. Ce développement doit être raisonné, faire la part belle aux espaces naturels et de pleine terre et permettre la transition entre le reste du village, et le Cœur de Biodiversité. Les nouvelles constructions devront être un exemple de ce qu'il est possible de faire pour allier l'accueil de nouvelles populations et la protection de l'environnement.

La surface du site est plane.

CLASSEMENT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Zones Ne, et 1AUT

SURFACE TOTALE DU SITE : 17 ha (12ha en Ne et 5ha en 1AUT)

Situation OAP Cœur de Biodiversité :



Vue n°1 sur le projet de Cœur de Biodiversité depuis la RD 813



Vue n°2 sur le projet de Cœur de Biodiversité depuis la RD 51



Localisation des points de vue sur le projet

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MIXITE FONCTIONNELLE : Fonction résidentielle uniquement dans les zones périphériques et fonction de zone naturelle au sein du Cœur de Biodiversité

MIXITE SOCIALE : 5% minimum logements sociaux dans chaque opération d'ensemble.

FORMES URBAINES : Logements individuels. Chaque opération devra être composée d'au moins 80% de logements labélisés haute performance environnementale ou bâtiments basse consommation.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : Respect d'une zone tampon inconstructible de 15 mètres entre le Cœur de Biodiversité et les nouvelles constructions

DENSITE : La surface des lots ne pourra descendre en dessous de 700m² pour les logements individuels.

MODALITES OPERATOIRES : Chaque zone 1AUT devra l'objet d'une unique opération d'aménagement d'ensemble. Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics.

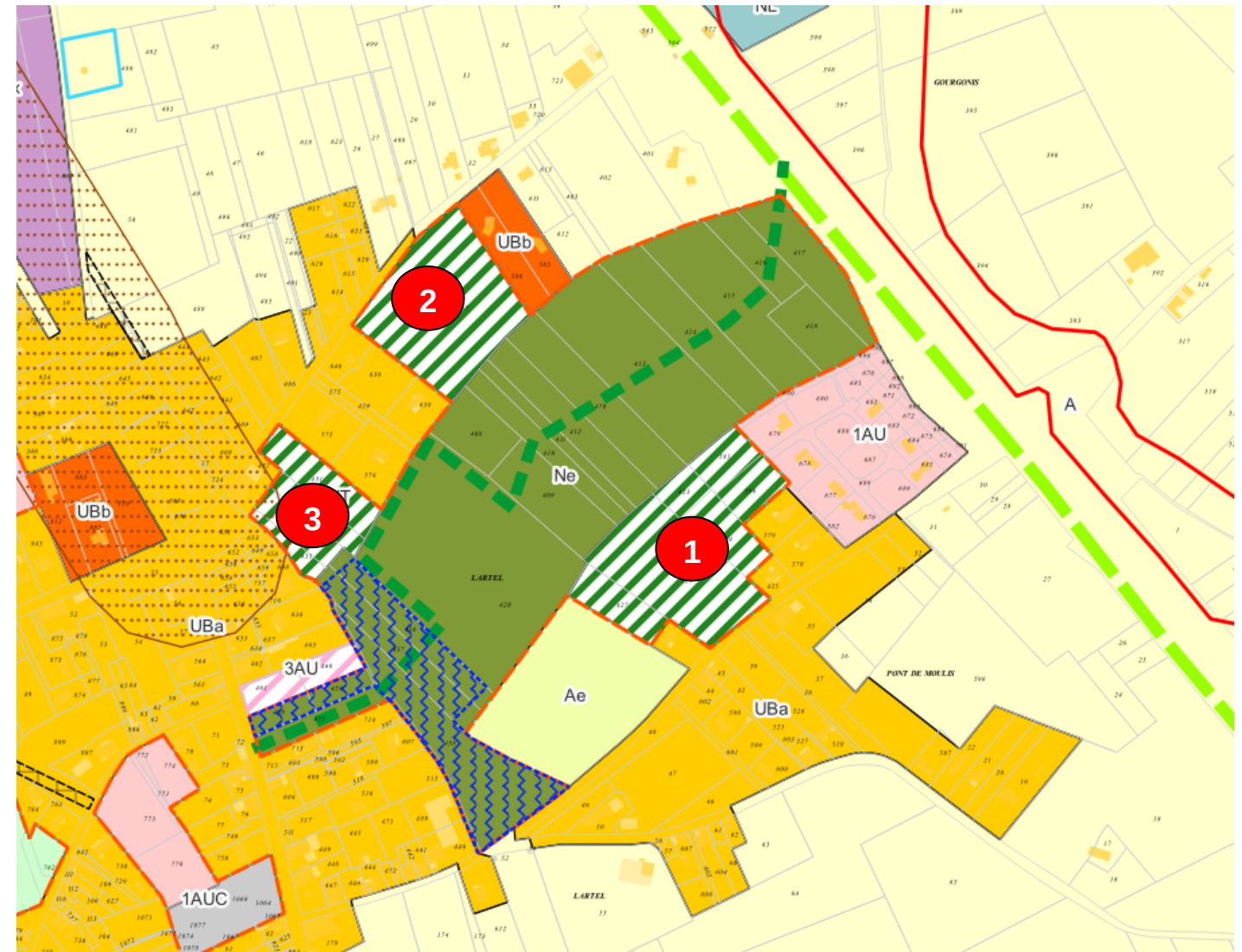
VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT : Les zones 1AUT 2,3 devront être desservies par une voie principale dont l'accès se fait depuis le Chemin de l'Ecluse. La zone 1AUT 1 devra être desservie par une ou des voies principales dont l'accès se fait depuis la RD51. Pour l'ensemble des zones, le stationnement de surface devra être perméable ou enherbé. Concernant le Cœur de Biodiversité, aucune liaison routière ne pourra être réalisée de manière traversante. Une liaison mode doux traversante dans un sens nord/sud devra en revanche être réalisée pour permettre la connexion entre le centre du village via la RD 813 et les berges du Canal Latéral à la Garonne. Des ramifications de cette liaison principale en direction des espaces périphériques de transition pourront également être réalisés.

Les stationnements et les voiries respecteront les dispositions réglementaires du règlement écrit.

ESPACES VERTS : Une zone tampon, végétalisée et inconstructible de 15 mètres devra être respectée entre les nouvelles constructions et le Cœur de Biodiversité. Les essences plantées devront respecter la liste annexée au règlement écrit. De manière générale aucun arbre existant ne devra être coupé, si tel est le cas chaque arbre coupé devra être replanté.

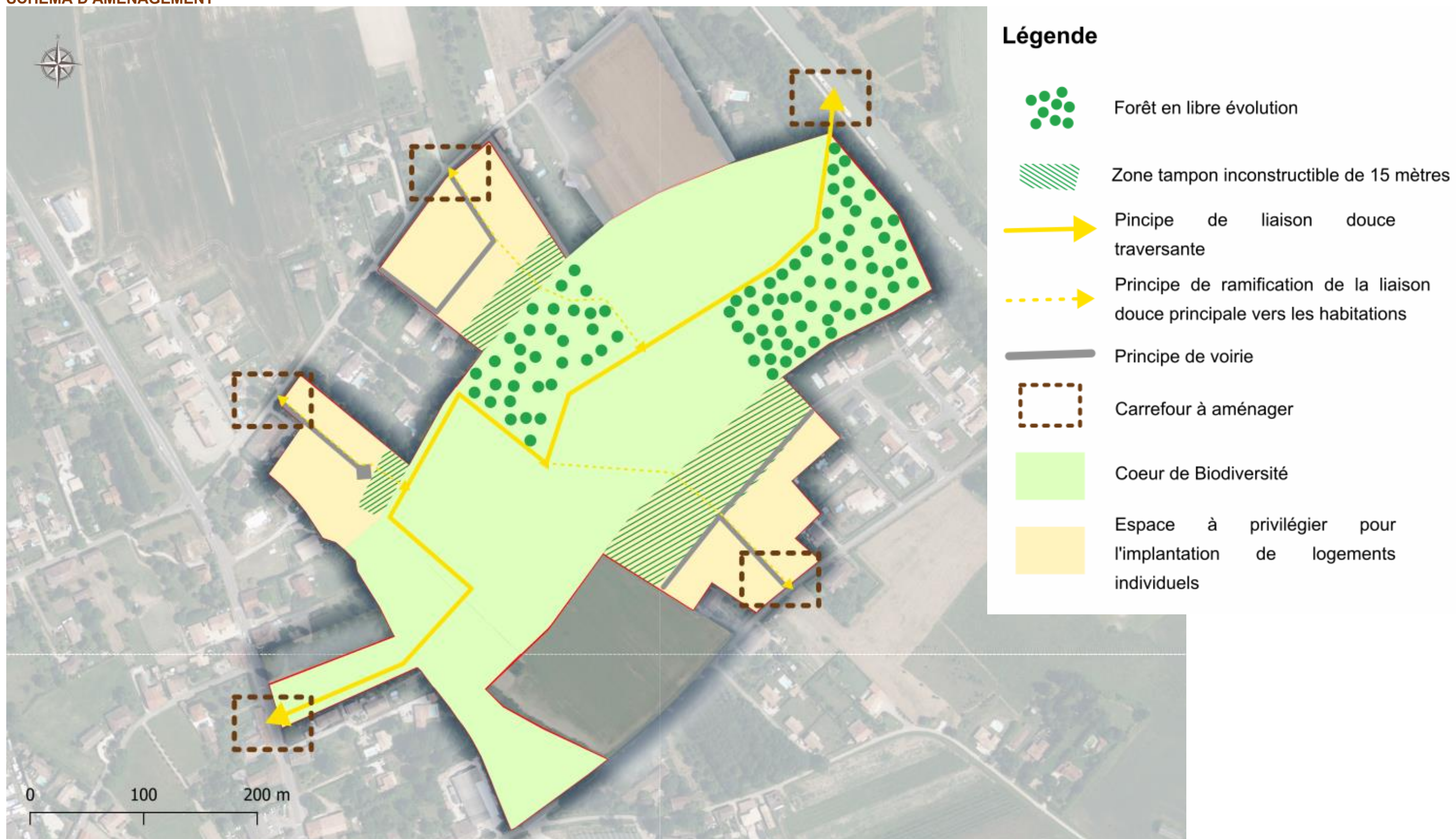
RESEAUX DIVERS : Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ou situé à proximité à hauteur de la RD 813, du Chemin de l'Ecluse et de la RD 51
- Adduction d'Eau Potable : Le réseau se situe aux niveaux de la RD 813, du chemin de l'Ecluse et de la RD 51
- Eaux Pluviales : La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle en l'absence de réseaux
- Electricité : Le réseau se situe aux niveaux de la RD 813, du chemin de l'Ecluse et de la RD 51
- Défense incendie : Le réseau se situe aux niveaux de la RD 813, du chemin de l'Ecluse et de la RD 51



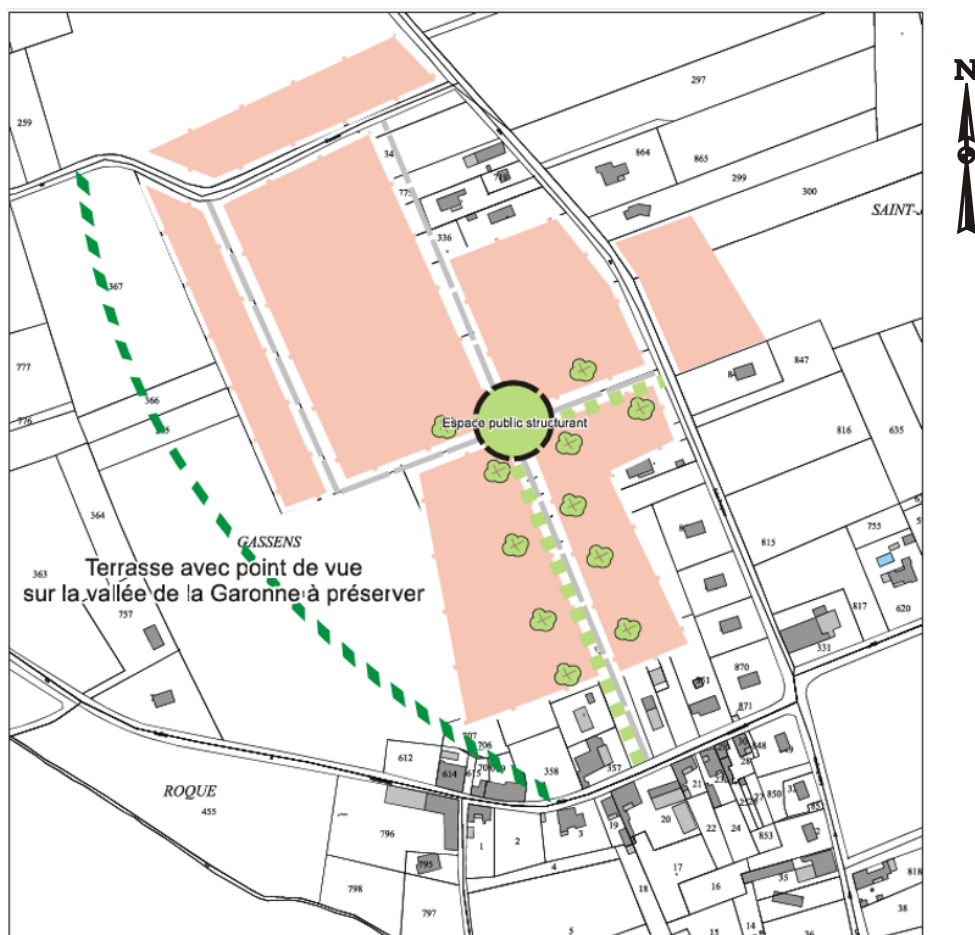
Extrait du règlement graphique et mise en évidence des différentes zones 1AUT mentionnées dans les prescriptions de l'OAP.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N°2
LIEU-DIT « GASSENS »

« Gassens »	
Caractéristiques de la zone	
Localisation	A 500 m au nord du centre du village
Superficie	8,2 ha
Topographie	Terrains plats
Type d'occupation du sol	Champs cultivés et prés En continuité d'un espace urbanisé composé de pavillons développé de façon linéaire
Maîtrise foncière	privée
Réseaux	Présence des réseaux d'eau, d'électricité Raccordable au réseau collectif

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE GASSENS**Légende**

Voie à créer



Parcours doux (piétons/cycles) planté



Ilot d'aménagement

Orientations d'aménagement de la zone

Ce plan n'est donné qu'à titre indicatif, c'est un schéma de principe avec lequel l'urbanisation future doit être compatible

Surface disponible brute	7,5 ha
Surface disponible nette	6 ha (déduction faite de 20 % correspond aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics)
COS applicable	0,1
Capacité d'accueil de la zone (SHON)	7500
Capacités en logements	40 à 60 logements
Taille des parcelles	La taille des parcelles à aménager sera fonction de la distance au centre du village. Ainsi, les parcelles les plus petites seront les plus proches du bourg et la taille augmentera avec l'éloignement. Toutefois, celle-ci devra se situer entre 1000 et 1500 m ²
Type de logements	Individuel R+1 max
Superficie des logements	80 à 180 m ²
Caractéristiques paysagères et architecturales	Les constructions devront respecter l'identité architecturale locale. Une attention particulière sera apportée à l'implantation du bâti. L'art. 11 du règlement de zone sera attentif aux façades, couvertures et clôtures.
Nombre d'habitants par logement	3
Population supplémentaire	120 à 180

Traitement des accès et espaces publics	- Végétalisation le long des infrastructures (plantations d'arbres de haute tige) - Mise en place d'un parcours pour les déplacements doux piétons / cycles facilitant l'accès aux services et équipements publics du centre du village - Création d'un espace public structurant de sociabilisation (espace vert planté avec bancs, aire de jeux...) autour duquel viendront se greffer les habitations. L'idée est de créer un lieu d'identification pour les futurs habitants de ces quartiers. L'aménageur devra faire des propositions à la municipalité allant en ce sens
Voirie	Le type de voie sera fixé selon sa fonction. Toutefois, les caractéristiques suivantes devront être respectées : ✗ une chaussée de 5 m pour les voies à double sens, ✗ une chaussée de 3 m pour les voies à sens unique ✗ les voies devront comporter au moins un trottoir ayant une largeur minimale de 1,5 m ✗ les stationnements, lorsque c'est prévu, devront avoir une largeur de 2,5 m La largeur de l'emprise découlant de la juxtaposition des divers éléments qui composeront la future voie. L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'aménagement devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N°3
LIEU-DIT « PAILLIOUS »

« Paillious »	
Caractéristiques de la zone	
Localisation	A 400 m au sud du centre du village
Superficie	8 ha
Topographie	Terrains plats
Type d'occupation du sol	Champs cultivés et prés En continuité d'un espace urbanisé composé de pavillons développé de façon linéaire
Maîtrise foncière	privée
Réseaux	Présence des réseaux d'eau, d'électricité Raccordable au réseau collectif

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE PAILLIOUS**Légende**

Voie à créer



Parcours doux (piétons/cycles) planté



Ilot d'aménagement

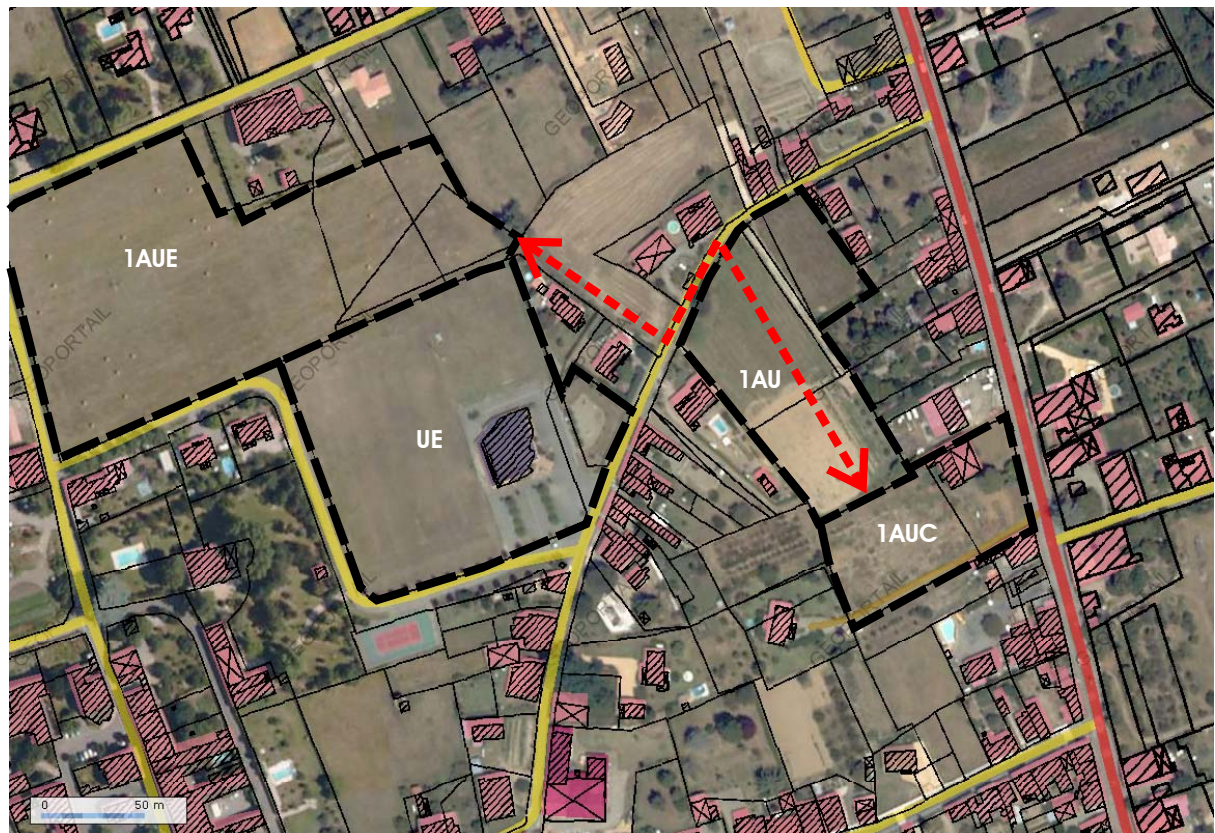
Orientations d'aménagement de la zone

Ce plan n'est donné qu'à titre indicatif, c'est un schéma de principe avec lequel l'urbanisation future doit être compatible

Surface disponible brute	8 ha	
Surface disponible nette	6,4 ha (déduction faite de 20 % correspond aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics)	
COS applicable	Individuel	Collectif
	0,2	0,3
Capacité d'accueil de la zone (SHON)	8000	8000
Capacités en logements	50 à 80 logements	110 à 200 logements
Taille des parcelles	La taille des parcelles à aménager sera fonction de la distance au centre du village. Ainsi, les parcelles les plus petites seront les plus proches du bourg et la taille augmentera avec l'éloignement. Toutefois, celle-ci devra se situer entre 1000 et 1500 m ²	Néant
Type de logements	Individuel R+1 max	Collectif R+1 max
Superficie des logements	80 à 180 m ²	40 à 70 m ²
Caractéristiques paysagères et architecturales	Les constructions devront respecter l'identité architecturale locale. Une attention particulière sera apportée à l'implantation du bâti. L'art. 11 du règlement de zone sera attentif aux façades, couvertures et clôtures.	
Nombre d'habitants par logement	3	
Population supplémentaire	480 à 840	

Traitement des accès et espaces publics	- Végétalisation le long des infrastructures (plantations d'arbres de haute tige) - Mise en place d'un parcours pour les déplacements doux piétons / cycles facilitant l'accès aux services et équipements publics du centre du village - Création d'un espace public structurant de sociabilisation (espace vert planté avec bancs, aire de jeux...) autour duquel viendront se greffer les habitations. L'idée est de créer un lieu d'identification pour les futurs habitants de ces quartiers. L'aménageur devra faire des propositions à la municipalité allant en ce sens
Voirie	Le type de voie sera fixé selon sa fonction. Toutefois, les caractéristiques suivantes devront être respectées : ✗ une chaussée de 5 m pour les voies à double sens, ✗ une chaussée de 3 m pour les voies à sens unique ✗ les voies devront comporter au moins un trottoir ayant une largeur minimale de 1,5 m ✗ les stationnements, lorsque c'est prévu, devront avoir une largeur de 2,5 m La largeur de l'emprise découlant de la juxtaposition des divers éléments qui composeront la future voie. L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'aménagement devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N°4
CENTRE DU VILLAGE



L'aménagement futur de ce secteur 1AU devra intégrer une liaison (création d'une voie) entre la zone commerciale 1AUC et les zones d'équipements UE et 1AUE. Il ne s'agit pas d'imposer une localisation précise de cette future voie mais d'instaurer uniquement le principe. Les caractéristiques suivantes devront cependant être respectées.

Voirie	Le type de voie sera fixé selon sa fonction. Toutefois, les caractéristiques suivantes devront être respectées : * une chaussée de 5 m pour les voies à double sens, * une chaussée de 3 m pour les voies à sens unique * les voies devront comporter au moins un trottoir ayant une largeur minimale de 1,5 m * les stationnements, lorsque c'est prévu, devront avoir une largeur de 2,5 m La largeur de l'emprise découlant de la juxtaposition des divers éléments qui composeront la future voie. L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'aménagement devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle
--------	--