

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 :

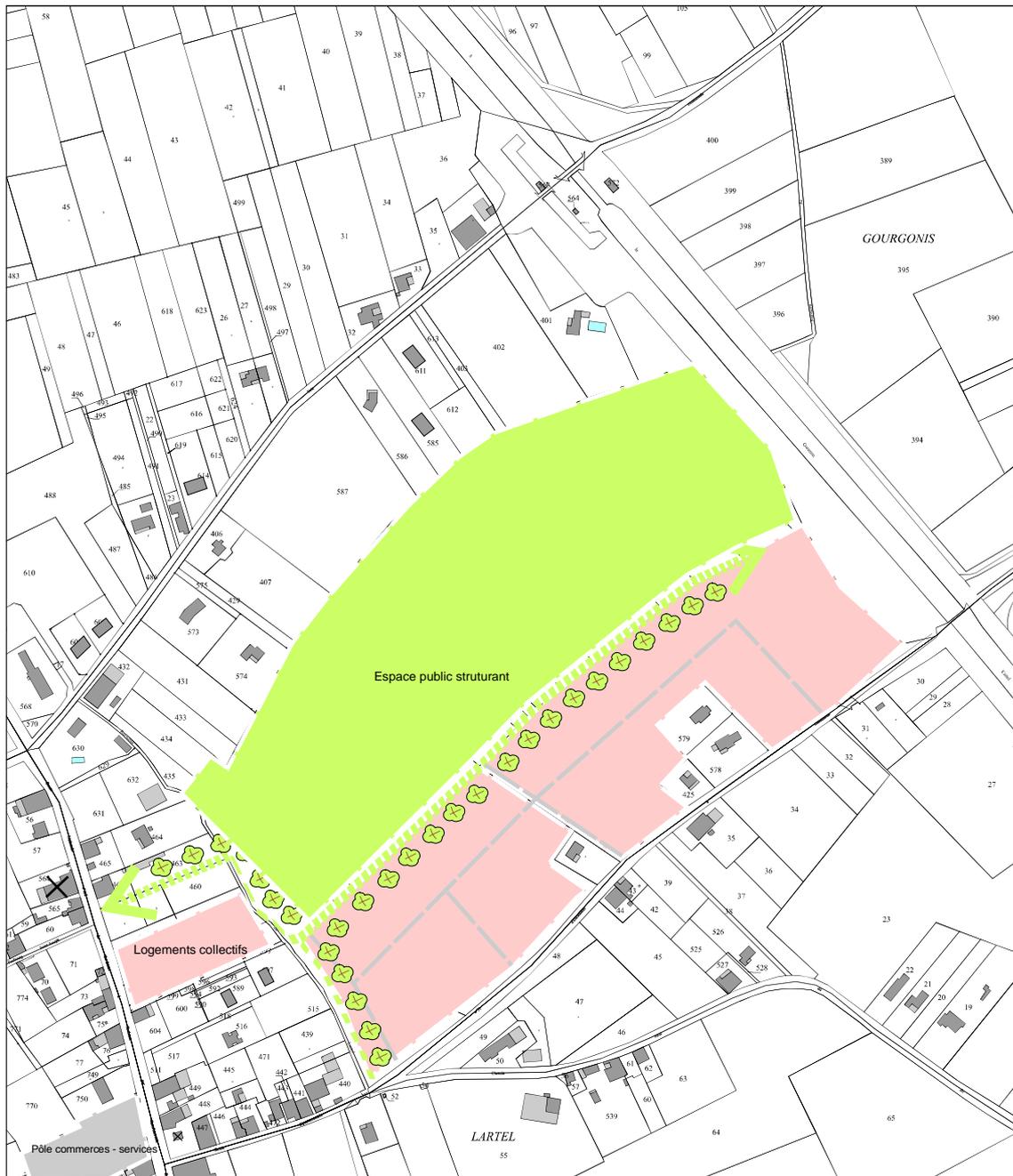
« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N°1  
LIEU-DIT « LARTEL »**

**« Lartel »****Caractéristiques de la zone**

<b>Localisation</b>	A 600 m à l'est du centre du village, entre la RD 813 et la Canal
<b>Superficie</b>	8,6 ha
<b>Topographie</b>	Terrains plats
<b>Type d'occupation du sol</b>	Champs cultivés et prés En continuité d'un espace urbanisé composé de pavillons développé le long du chemin départemental n°51
<b>Maîtrise foncière</b>	privée
<b>Réseaux</b>	Présence des réseaux d'eau, d'électricité Raccordable au réseau collectif
<b>Equipements</b>	néant

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DELARTEL



Légende



Voie à créer



Parcours doux (piétons/cycles) planté



Ilot d'aménagement

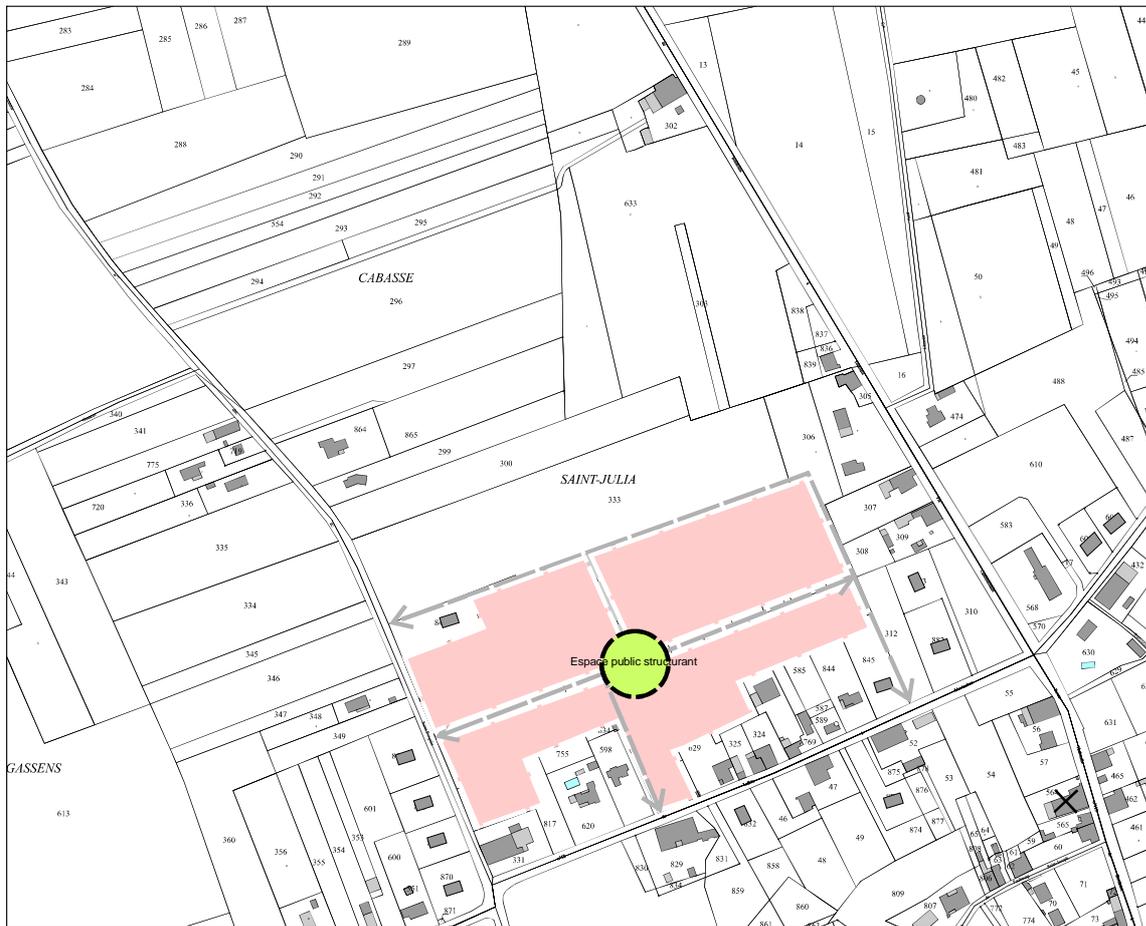
<b>Orientations d'aménagement de la zone</b>		
<i>Ce plan n'est donné qu'à titre indicatif, c'est un schéma de principe avec lequel les aménagements futurs doivent être compatibles</i>		
Surface disponible brute	8,6 ha	
Surface disponible nette	6,9 ha (déduction faite de 20 % correspond aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics)	
COS applicable	Individuel	Collectif
	0,2 pour le logement individuel	0,3 pour le logement collectif
Capacité d'accueil maximale de la zone (SHON)	12800 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
Capacités en logements	50 à 60 logements individuels	20 à 40 logements locatifs en collectif ou semi-collectif
Enveloppe foncière globale	64000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Néant
Type de logements	Individuel R+1 max	Collectif R+1
Superficie des logements	80 à 180 m <sup>2</sup>	40 à 70 m <sup>2</sup>
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. En outre, la taille du parcellaire augmentera avec l'éloignement au centre du village, variant de 1000 à 1500 m <sup>2</sup> .	
Nombre d'habitants par logement	3	

Population supplémentaire	210 à 300
Traitement des accès et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation le long des infrastructures (plantations d'arbres de haute tige)</li> <li>- Mise en place d'un parcours pour les déplacements doux piétons / cycles facilitant l'accès aux services et équipements publics du centre du village</li> <li>- 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.</li> </ul> <p style="color: orange;">L'aménageur devra faire des propositions à la municipalité allant en ce sens</p>
Equipements	A proximité de la zone création d'un pôle commerces-services avec mise en place d'un accès direct
Voirie	<p>Le type de voie sera fixé selon sa fonction. Toutefois, les caractéristiques suivantes devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* une chaussée de 5 m pour les voies à double sens,</li> <li>* une chaussée de 3 m pour les voies à sens unique</li> <li>* les voies devront comporter au moins un trottoir ayant une largeur minimale de 1,5 m</li> <li>* les stationnements, lorsque c'est prévu, devront avoir une largeur de 2,5 m</li> </ul> <p>La largeur de l'emprise découlant de la juxtaposition des divers éléments qui composeront la future voie.</p> <p style="color: orange;">L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'aménagement devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle</p>

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N°2**  
**LIEU-DIT « SAINT-JULIA »**

<b>« Saint-Julia »</b>	
<b>Caractéristiques de la zone</b>	
<b>Localisation</b>	A 400 m au nord du centre du village
<b>Superficie</b>	4,7 ha
<b>Topographie</b>	Terrains plats
<b>Type d'occupation du sol</b>	Champs cultivés et prés En continuité d'un espace urbanisé composé de pavillons développé de façon linéaire
<b>Maîtrise foncière</b>	privée
<b>Réseaux</b>	Présence des réseaux d'eau, d'électricité Raccordable au réseau collectif

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE SAINT-JULIA



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	4,7 ha
Surface disponible nette	3,7 ha (déduction faite de 20 % correspond aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics)
COS applicable	0,2
Capacité d'accueil de la zone (SHON)	9400
Capacités en logements	25 à 35 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 <sup>2</sup>
Type de logements	Individuel R+1 max
Superficie des logements	80 à 180 m <sup>2</sup>
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	75 à 105

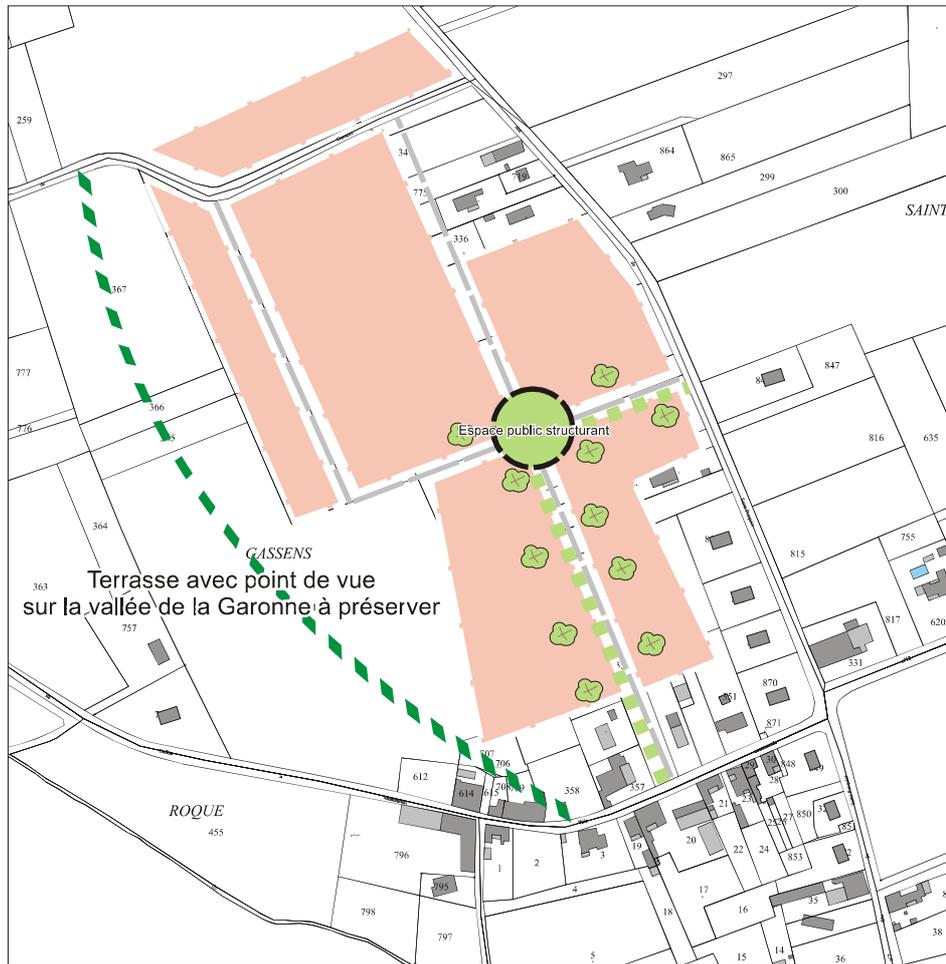
<p>Traitement des accès et espaces publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation le long des infrastructures (plantations d'arbres de haute tige)</li> <li>- Mise en place d'un parcours pour les déplacements doux piétons / cycles facilitant l'accès aux services et équipements publics du centre du village</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>L'aménageur devra faire des propositions à la municipalité allant en ce sens</p>
<p>Voirie</p>	<p>Le type de voie sera fixé selon sa fonction. Toutefois, les caractéristiques suivantes devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× une chaussée de 5 m pour les voies à double sens,</li> <li>× une chaussée de 3 m pour les voies à sens unique</li> <li>× les voies devront comporter au moins un trottoir ayant une largeur minimale de 1,5 m</li> <li>× les stationnements, lorsque c'est prévu, devront avoir une largeur de 2,5 m</li> </ul> <p>La largeur de l'emprise découlant de la juxtaposition des divers éléments qui composeront la future voie.</p> <p>L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'aménagement devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle</p>

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

**« Gassens »****Caractéristiques de la zone**

<b>Localisation</b>	A 500 m au nord du centre du village
<b>Superficie</b>	7,5 ha
<b>Topographie</b>	Terrains plats
<b>Type d'occupation du sol</b>	Champs cultivés et prés En continuité d'un espace urbanisé composé de pavillons développé de façon linéaire
<b>Maîtrise foncière</b>	privée
<b>Réseaux</b>	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 <sup>2</sup>
Type de logements	Individuel R+1 max
Superficie des logements	80 à 180 m <sup>2</sup>
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

<p>Traitement des accès et espaces publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation le long des infrastructures (plantations d'arbres de haute tige)</li> <li>- Mise en place d'un parcours pour les déplacements doux piétons / cycles facilitant l'accès aux services et équipements publics du centre du village</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>L'aménageur devra faire des propositions à la municipalité allant en ce sens</p>
<p>Voirie</p>	<p>Le type de voie sera fixé selon sa fonction. Toutefois, les caractéristiques suivantes devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× une chaussée de 5 m pour les voies à double sens,</li> <li>× une chaussée de 3 m pour les voies à sens unique</li> <li>× les voies devront comporter au moins un trottoir ayant une largeur minimale de 1,5 m</li> <li>× les stationnements, lorsque c'est prévu, devront avoir une largeur de 2,5 m</li> </ul> <p>La largeur de l'emprise découlant de la juxtaposition des divers éléments qui composeront la future voie.</p> <p>L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'aménagement devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle</p>

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N°4**  
**LIEU-DIT « PAILLIOUS »**

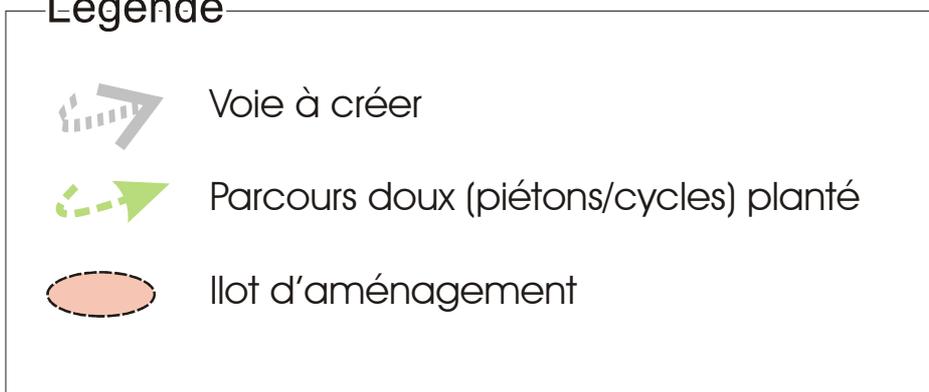
**« Paillious »****Caractéristiques de la zone**

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

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE PAILLIOS



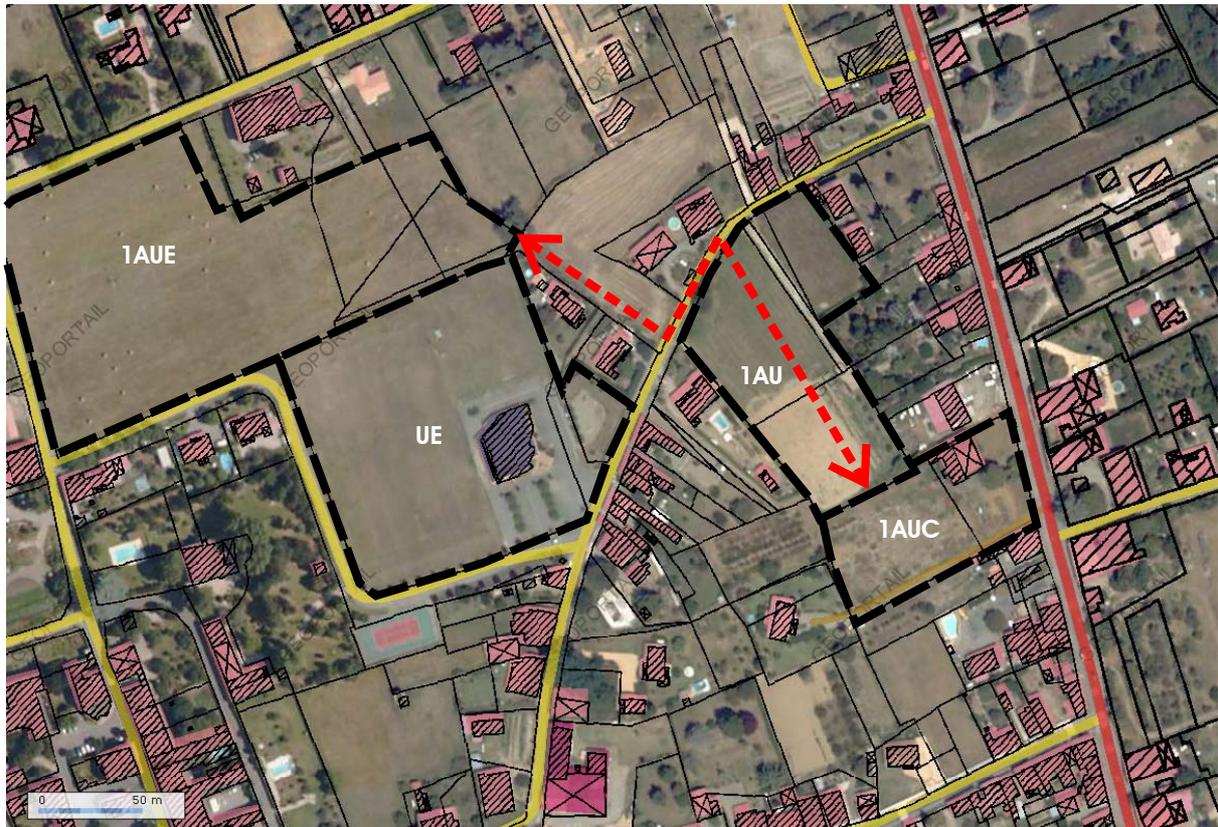
Légende



<b>Orientations d'aménagement de la zone</b>		
<i>Ce plan n'est donné qu'à titre indicatif, c'est un schéma de principe avec lequel l'urbanisation future doit être compatible</i>		
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 <sup>2</sup>	Néant
Type de logements	Individuel R+1 max	Collectif R+1 max
Superficie des logements	80 à 180 m <sup>2</sup>	40 à 70 m <sup>2</sup>
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	

<p>Traitement des accès et espaces publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation le long des infrastructures (plantations d'arbres de haute tige)</li> <li>- Mise en place d'un parcours pour les déplacements doux piétons / cycles facilitant l'accès aux services et équipements publics du centre du village</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>L'aménageur devra faire des propositions à la municipalité allant en ce sens</p>
<p>Voirie</p>	<p>Le type de voie sera fixé selon sa fonction. Toutefois, les caractéristiques suivantes devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× une chaussée de 5 m pour les voies à double sens,</li> <li>× une chaussée de 3 m pour les voies à sens unique</li> <li>× les voies devront comporter au moins un trottoir ayant une largeur minimale de 1,5 m</li> <li>× les stationnements, lorsque c'est prévu, devront avoir une largeur de 2,5 m</li> </ul> <p>La largeur de l'emprise découlant de la juxtaposition des divers éléments qui composeront la future voie.</p> <p>L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'aménagement devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle</p>

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N°5**  
**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	<p>Le type de voie sera fixé selon sa fonction. Toutefois, les caractéristiques suivantes devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* une chaussée de 5 m pour les voies à double sens,</li><li>* une chaussée de 3 m pour les voies à sens unique</li><li>* les voies devront comporter au moins un trottoir ayant une largeur minimale de 1,5 m</li><li>* les stationnements, lorsque c'est prévu, devront avoir une largeur de 2,5 m</li></ul> <p>La largeur de l'emprise découlant de la juxtaposition des divers éléments qui composeront la future voie.</p> <p>L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'aménagement devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle</p>
--------	--