

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES AUX ZONES 1AU

1. SECTEUR RIBADIEU (AU_b ET AU₀)

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



Le site, localisé en entrée de ville nord-ouest bénéficie de la proximité immédiate du centre et de nombreux équipements (groupes scolaires, gymnase, hôpital, ...). Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

Aujourd'hui à vocation agricole, le secteur marque une réelle coupure urbaine entre le bourg et le lotissement Cassagneux, véritable unité urbaine isolée au cœur de l'espace agricole.

Si le site est desservi par deux voies d'accès directes au bourg (chemins de Grisonis et Cassagneux). Il est également directement concerné par le projet de rocade ouest du bourg de Vic-Fezensac (emplacement réservé n°2 sur le document graphique) à prendre en compte dans les principes d'aménagement.

Le site est marqué par un terrain relativement plat sur la partie située au Nord du chemin Grisonis et une pente du Nord vers le Sud entre ce chemin et le ruisseau de Carget. Il présente un alignement boisé constitué de la ripisylve du ruisseau de Carget en limite sud. Ces éléments arborés constituent une qualité paysagère à maintenir dans les aménagements futurs.

Fig. 2. Localisation de la zone à urbaniser de Ribadieu

1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain de cette zone interstitielle devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre le quartier pavillonnaire de Cassagneux et le bourg qui le bordent de part et d'autre. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Les développements devront respecter une forme urbaine intermédiaire entre les densités observées dans le bourg ancien et les quartiers pavillonnaires voisins. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire seront mis en œuvre sur une partie de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

1.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte interne

Le site est décomposé en deux types de secteurs constructibles : les secteurs AUb situés au nord du chemin de Cassagneux et le secteur AU0 situé au sud entre ce même chemin et le ruisseau du Carget.

La partie Nord, classée en zones AUb, s'aménagera au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble phasées à court et moyen terme selon le découpage AUb, AUb1 et AUb2.

Pour permettre un développement raisonné du secteur situé entre les chemins Cassagneux et de Grisonis, et ainsi favoriser un développement de la zone en cohérence avec la desserte par les réseaux, l'ouverture de la zone AUb2 est subordonnée à l'aménagement préalable de 80% minimum des lots prévus dans la zone AUb1 de cette zone.

La partie Sud, classée en zone AU0, s'aménagera à plus long terme après modification du PLU.

Les voies principales structurantes devront mailler l'ensemble du site de façon à permettre une perméabilité des déplacements nord-sud entre ces deux accès principaux que représentent les chemins de Cassagneux et du Carget. Les systèmes en impasse ou en enclaves successives sont prohibés.

Tout autre accès direct sur les chemins de Grisonis et Cassagneux que ceux représentés sur le schéma d'aménagement sont interdits.

Les liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tout obstacle et pourront être intégrés dans une bande plantée.

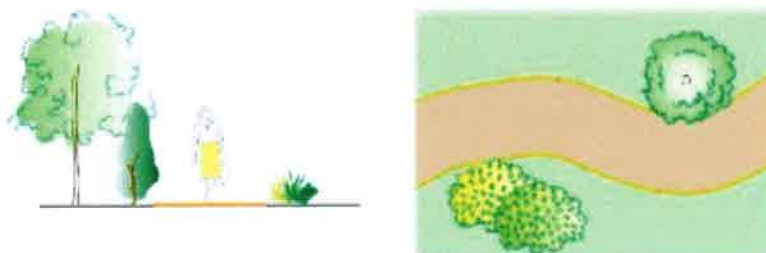


Fig. 3. Exemple de chemin intégré dans un espace vert

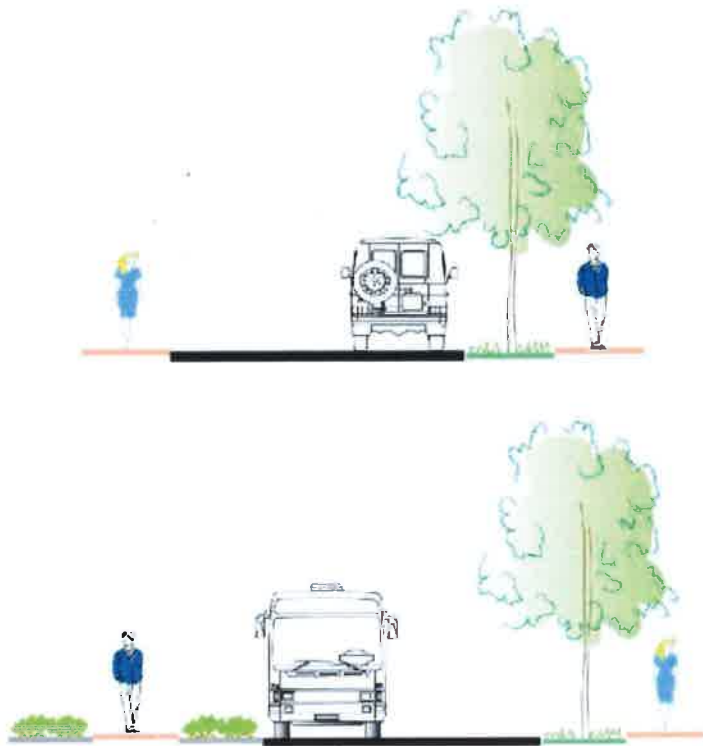
Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces libres communs végétalisés (allée plantée, courées, aires de jeux), distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement, à hauteur minimale de 10% de l'unité foncière d'origine dont la moitié au moins d'un seul tenant. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

De façon à préserver la qualité paysagère du site, les boisements existants seront préservés et les franges de l'opération seront traitées de façon végétale ; notamment par la réalisation d'alignements boisés en appui sur les voiries à créer ou en limite entre espace urbanisé et espace naturel ou agricole.

Le dimensionnement et le traitement des voiries internes

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, ou cheminements piétons et cycles.

Fig. 4. Illustrations d'exemples de profils



Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur Ribadiou