

Département du Tarn  
Commune de Mézens

## PLAN LOCAL D'URBANISME

3

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

#### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
montauban@urbactis.eu

#### Agence de BOULOC

15 Rue Jean Jaures  
31420 BOULOC  
bouloc@urbactis.eu

#### Agence de GRENADE

1287 Rue des Pyrénées - BP 3  
31130 GRENADE/GARINNE  
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique

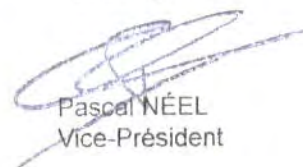
www.urbactis.eu

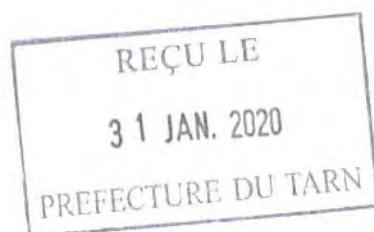


**Colliac-Graulhet**  
AGGLOMÉRATION

entière vignoble et bastides

Pour le Président,  
Par délégation :

  
Pascal NÉEL  
Vice-Président



Dossier n°120102

Département du Tarn  
Commune de Mézens

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
montauban@urbactis.eu

### Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès  
31620 BOULOC  
boulloc@urbactis.eu

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22  
Numéro unique  
www.urbactis.eu

Dossier n°120102

**PRAT VIDAL****AU1 – Partie Ouest :**

9 à 11 lots attendus soit une surface moyenne de 1600 m<sup>2</sup> par terrain.

**AU2 – Partie Est :**

6 à 8 lots attendus soit une surface moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par terrain.

**AU1 – Partie Ouest**

En entrée de village et en contrebas d'un massif boisé majeur, la structuration de l'urbanisation se fait par la mise en place de cordons boisés (environ 3m de largeur) qui relient le haut et le bas du terrain. Ces cordons devront être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques de Retrait et de Gonflement des Argiles.

Ces cordons boisés jouent un rôle :

- De connexions entre les composantes environnementales du site
- De transition entre l'espace rural / naturel et l'espace urbain
- De préservation de l'intimité pour des parcelles plus petites que ce qui s'est vu pratiqué lors des dernières années (dans le sens haut / bas, il n'y a pas d'obligation quant à la plantation de haies pour au contraire rendre possible l'ouverture de vues en direction du vallon).

Du fait de ce fort parti paysager, les prescriptions urbanistiques sont plus lâches :

- Pas de prescription par rapport à l'alignement ou au recul d'alignement
- Obligation d'un positionnement sur au moins une limite latérale pour le volume principal et / ou un volume secondaire.

Cas particulier : les parcelles les plus proches du bois et les plus contraintes par la pente sont plus grandes pour tenir compte du contexte. Néanmoins, les bâtiments doivent être implantés sur une moitié du terrain pour permettre une division parcellaire ultérieure.

La desserte se fait par une impasse à double sens ou par une boucle complète à simple sens de circulation. Un espace commun à l'est agit comme un espace tampon avec la RD et son flux de circulation. En partie basse, il peut accueillir un bassin de rétention d'eau pluviale. Un dispositif

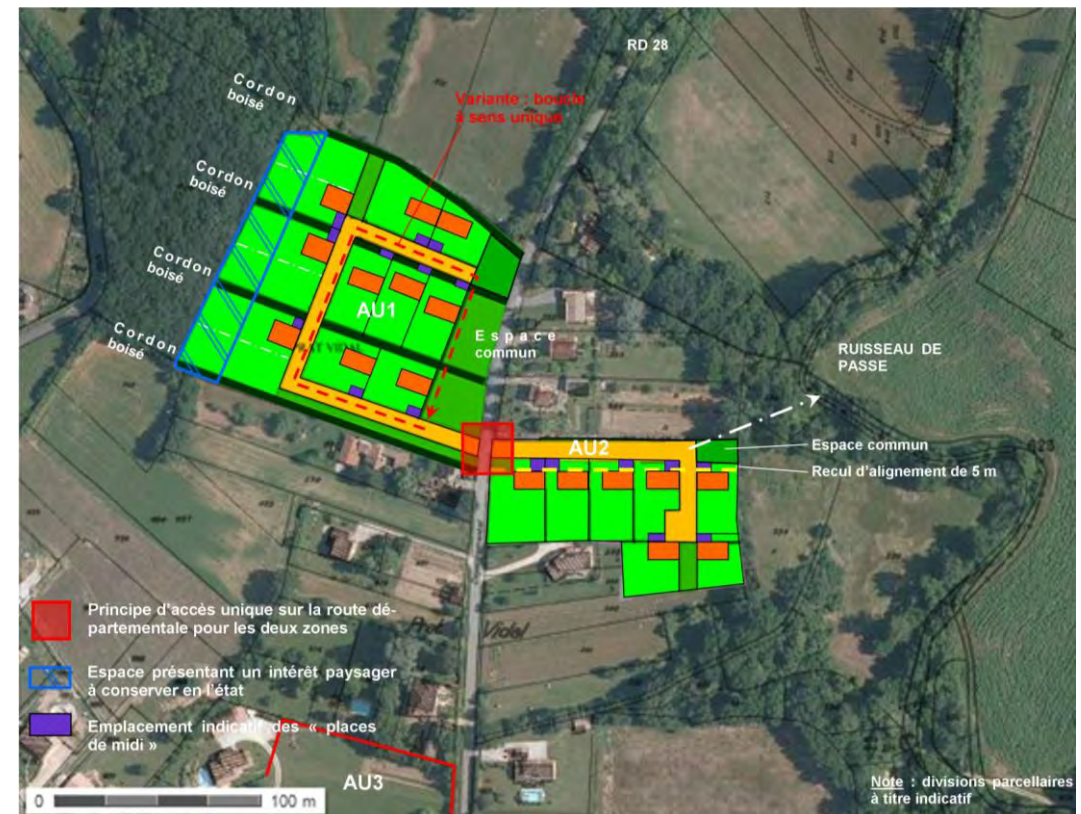
de lutte contre l'incendie devra être prévu dans l'espace commun en bordure de la route départementale.

Les places de « midi » sont intégrées à la voirie commune.

**AU2 – Partie Est**

La proximité du ruisseau de Passe permet d'envisager un axe de desserte qui se conclut par un espace commun pouvant à terme s'étendre jusqu'à sa berge. La densité est moyenne avec 7 lots attendus environ.

Sur l'axe central, l'implantation du bâti obéit à un recul d'alignement de 5m.





Pour les autres parcelles, obligation d'implantation sur au moins une limite

### PRAT VIDAL

#### AU3 – Secteur Sud :

10 à 12 lots attendus soit une surface moyenne de 1300 m<sup>2</sup> par terrain.

En frange immédiate du centre bourg, l'objectif de l'aménagement est de s'inscrire comme un secteur de transition entre le tissu ancien et les extensions pavillonnaires récentes (et futures).

Le réseau viaire consiste en une boucle de circulation à mettre en place entre les RD 28 et 35.

Accompagnant la voie à créer, des cordons boisés existants s'orientent dans la direction Ouest / Est. De façon générale, les arbres de hautes tiges sont à préserver. Ils servent d'appui à la création d'espaces communs. Cet espace commun sert également de desserte pour les lots. A l'ouest, un grand secteur s'apparentant à un parc est non construit.

La proximité des RD 28 et 35 mène à implanter les constructions en retrait. Le bâti sur la RD 35 se situe donc en recul d'alignement de façon à :

- Éviter les nuisances liées à la circulation automobile
- Suivre le recul des bâtiments existants
- Valoriser un jardin privatif orienté vers le sud-sud-ouest.

Par ailleurs, le bâti s'inscrit dans une trame parcellaire serrée de façon à mettre en place une typologie de maison de ville en accord avec le tissu du centre bourg, maintenant un principe de densité et valorisant encore une fois des jardins et des façades principales bien orientés.

Le recul d'alignement n'est pas fixé ; les volumes principaux devront s'inscrire à l'intérieur d'une bande constructible.

Ce principe d'aménagement met en avant une organisation en dehors des RD. La collectivité pourra également mettre en place des aménagements plus urbains le long de celles-ci afin d'y sécuriser les déplacements (trottoirs, éclairage public...).

parcellaire. L'orientation sud est valorisée.

Les places de « midi » sont intégrées à la voirie commune.



## PRADEL

### AU4 :

11 à 13 lots attendus soit une surface moyenne de 900 m<sup>2</sup> par terrain, échelonnées de 600 à 1100 m<sup>2</sup>.

L'opération s'organise autour d'une impasse qui se dédouble vers le Nord et vers l'Est. Celle-ci se branche sur la RD128.

La limite de l'espace public y est rectifiée pour créer un espace tampon entre la RD passante et l'opération.

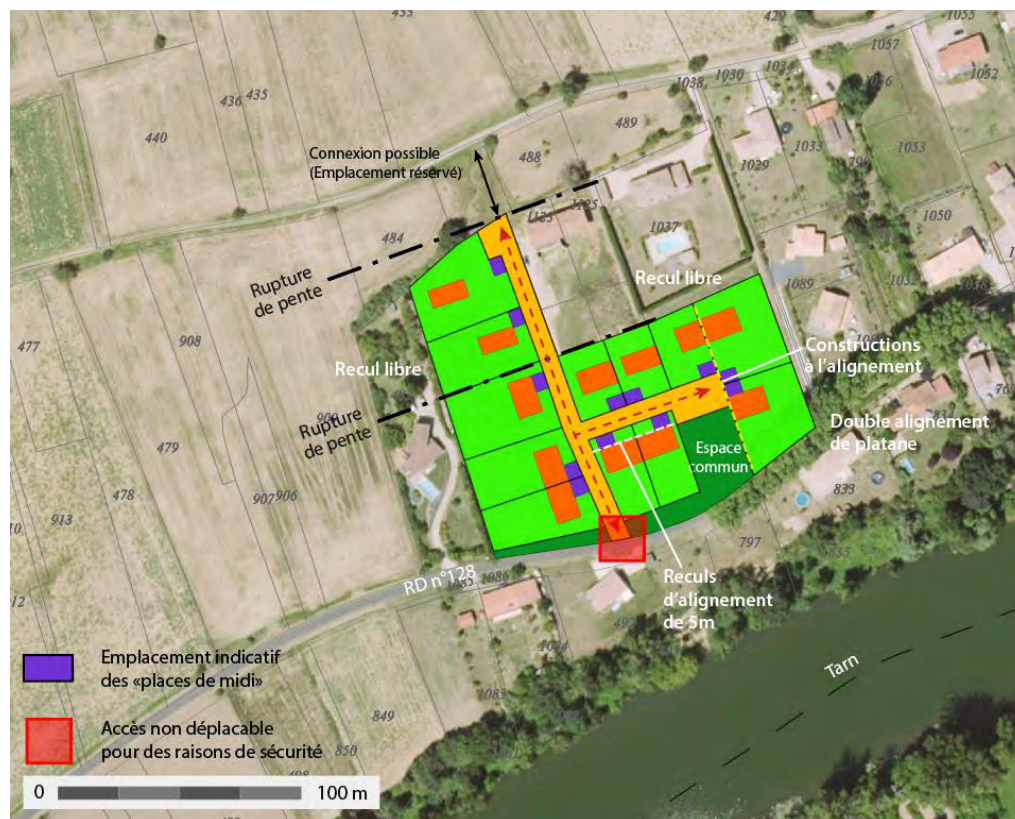
A l'Est, un espace vert commun donne à la fois sur l'amorce du double alignement de platanes annonçant l'entrée du bourg et sur l'espace vert enrichi de l'autre côté de la RD en surplomb du Tarn.

De façon générale, les constructions doivent respecter un recul d'alignement de 5m, mais, suivant les secteurs, cette règle est modifiée :

- Pour les lots dans la pente, le recul est libre pour que les ouvertures visuelles soient valorisées
- Pour les lots ayant leur accès côté sud, le recul est libre pour que l'espace jardin côté sud puisse être valorisé.

La densité et la configuration des lots créent des lots dont les fronts potentiellement bâtis sont relativement peu larges. Il n'existe pas d'imposition de construction en limite latérale, mais celle-ci est incitée par ces paramètres.

Les places de « midi » sont intégrées à la voirie commune. Un projet Urbain Partenarial est à prévoir pour parfaire la défense incendie.



**Récapitulatif du potentiel constructible en matière de logements dans les différentes**  
**Orientations**  
**Programmation**

<i>Secteurs concernés</i>	<i>Superficie</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Taille des terrains</i>
AU1	16862 m <sup>2</sup>	environ 10	1180 m <sup>2</sup>
AU2	7296 m <sup>2</sup>	environ 7	729 m <sup>2</sup>
AU3	14692 m <sup>2</sup>	environ 11	935 m <sup>2</sup>
AU4	13514 m <sup>2</sup>	environ 12	788 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>52364 m<sup>2</sup></b>	<b>environ 40</b>	<b>916 m<sup>2</sup></b>