

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SOMMAIRE

SECTEUR DE CHANGÈFÈGE **6**

SECTEUR DE BRAMONAS **21**

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE **28**

PRÉAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par **l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme** comme devant être « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, [elles] comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Elles présentent un principe d'aménagement sur certains secteurs que la commune souhaite développer mais en aucun cas elles ne constituent un plan d'aménagement final.

En revanche les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

DANS QUELLES MESURES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SONT-ELLES OPPOSABLES ?

Les orientations d'aménagement sont opposables en termes de compatibilité.

La plaquette sur la Loi Urbanisme et Habitat créée par le Ministère de l'Équipement insiste bien sur le fait que toutes « *opérations de construction ou d'aménagement [...] devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.*

Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur

localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire. »

Il faut ajouter à cette compatibilité de l'esprit prescrit dans les orientations d'aménagement le fait que ces dernières se superposent aux règles édictées dans le règlement des secteurs concernés.

Les orientations d'aménagement peuvent être écrites et/ou graphiques et prendre la forme de schémas d'aménagement afin de retranscrire l'esprit de développement de la commune. Les schémas d'aménagement peuvent également préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

LES DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMÉNAGEMENT, L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS.

1. Aménagement

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

2. Habitat

« En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

3. Transports et déplacements

« En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La loi Urbanisme et Habitat, dite «loi UH», a fait des orientations d'aménagement un document spécifique.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

«Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

«... comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques et espaces publics.»

L'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme stipule :

«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement

mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.»

L'article L111-1-1 du code de l'Urbanisme stipule :

« ... Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur... »

Principes d'aménagement valables pour toutes les zones à Urbaniser (les choix de la commune)

- Les zones AU devront être urbanisées de façon à permettre la mixité sociale et diversifiant les modes d'habiter.

3 mitoyennetés - maison superposée



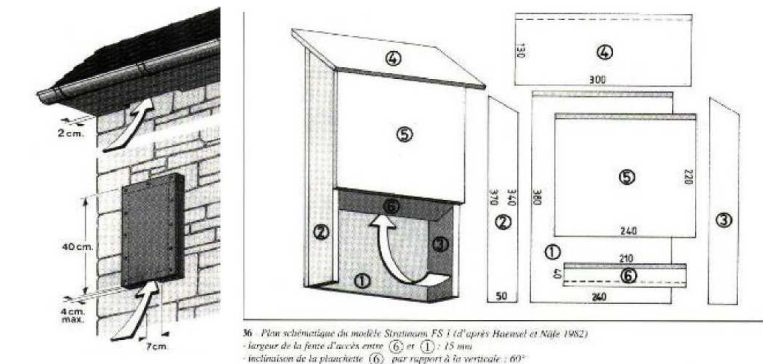
2 mitoyennetés - maison en bande, maison accolée



4 pas de mitoyenneté - maison jumelée, maison accolée, maison de ville



- Préserver les haies (et diversifier leur essences) identifiées et en créer des nouvelles pour que les projets soient compatibles avec les OAP.
- Protéger les chiroptères en mettant en place dans les nouvelles constructions des systèmes créant de nouveaux gîtes à cette espèce.



- Faire attention aux pratiques (calendrier) de jardinage ou aux traitements apportés aux charpentes pour éviter les nuisances que cela pourrait engendrer.

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS

La commune de Balsièges possède neuf secteurs à urbaniser. Quatre zones AUO se trouvent sur le village de Changefège, trois sur le bourg de Balsièges et deux sur le hameau de Bramonas.

Changefège :

- CH01 : 16 790 m²
- CH02 : 12 160 m²
- CH03 : 10 730 m²
- CH04 : 7 805 m²

Balsièges :

- JUL01 : 5 550 m²
- FAI01 : 14 120 m²
- FAI02 : 6 301 m²

Bramonas :

- BRA01 : 14 290 m²
- BRA02 : 3 483 m²





SECTEUR DE CHANGEFÈGE

Présentation du secteur

Zone Auo CH01

Zone Auo CH02

Zone Auo CH03

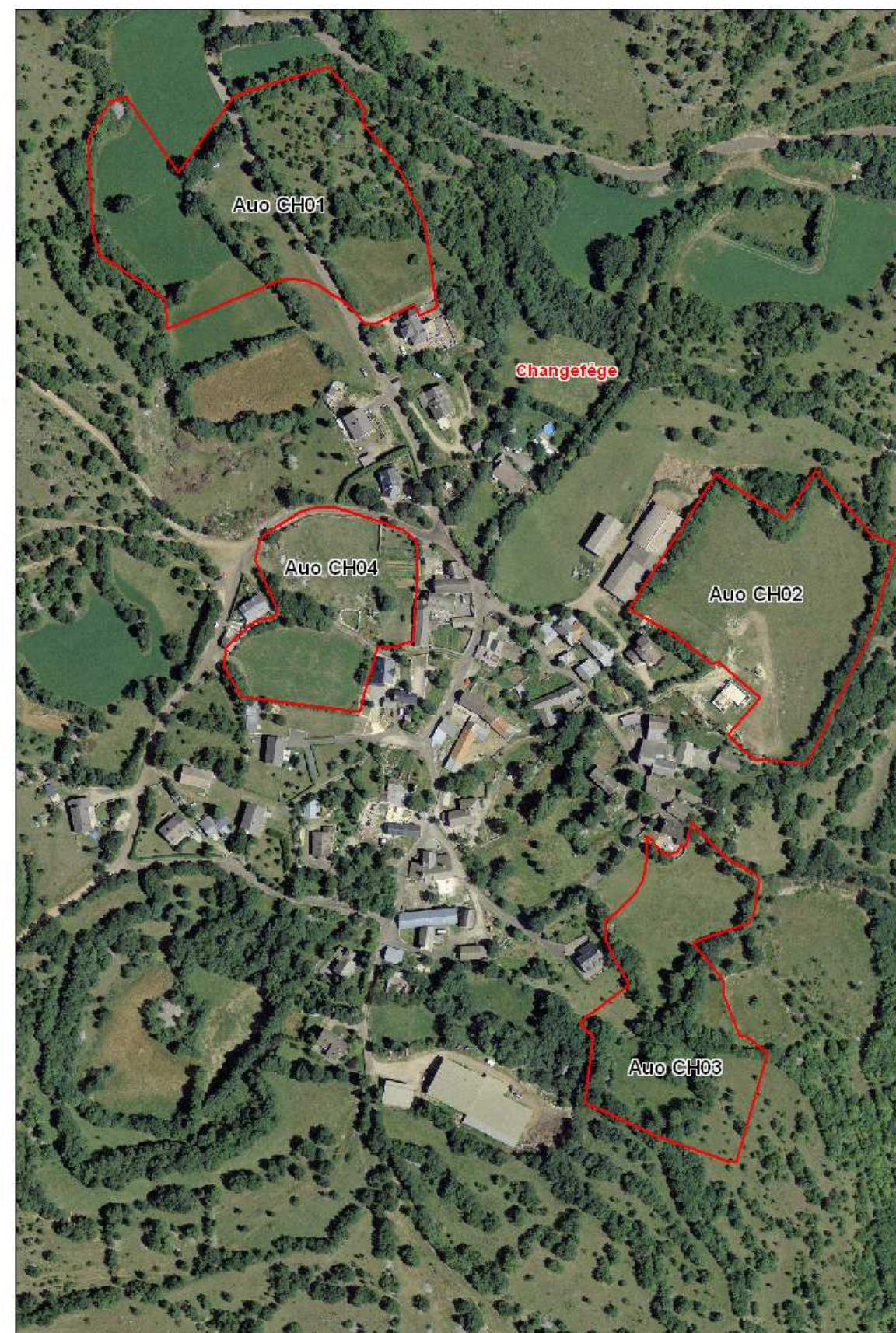
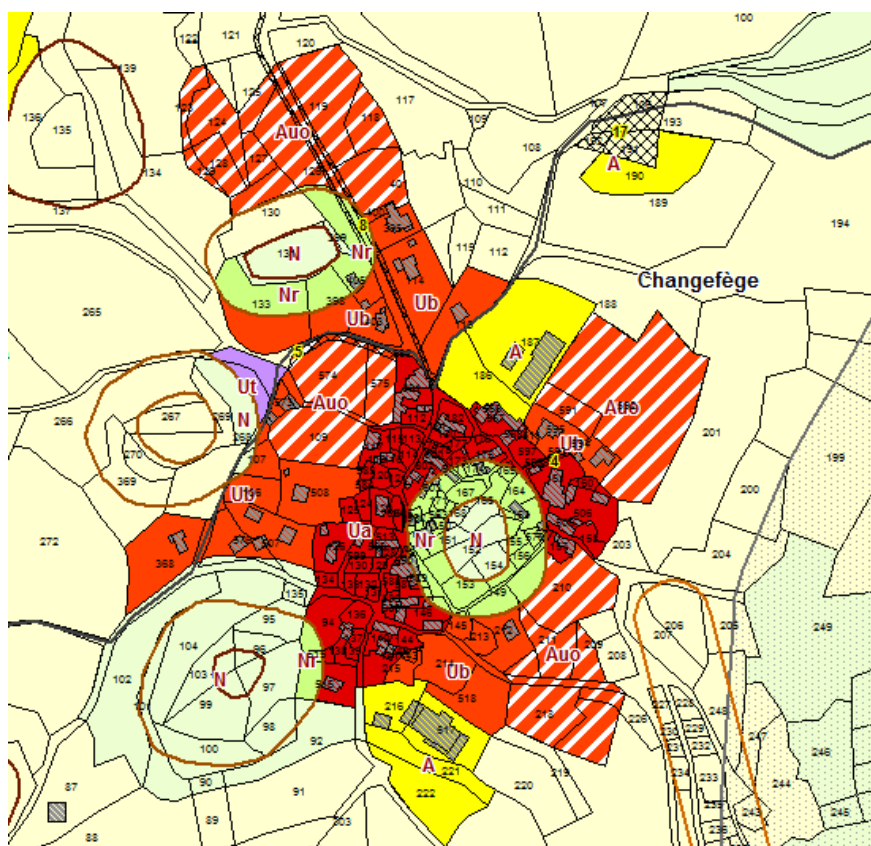
Zone Auo CH04

SECTEUR DE CHANGEFÈGE

PRÉSENTATION DU SECTEUR

Les quatre zones à urbaniser qui se situent sur le village de Changefège sont positionnées en continuité du bâti.

Ce village est fortement impacté par le risque effondrement qui contraint l'urbanisation. De ce fait, les dents creuses au cœur du village ne peuvent pas être comblées et les zones à urbaniser se retrouvent en périphérie du hameau mais toujours dans la continuité du bâti.



SECTEUR DE CHANGEFÈGE

ZONE AUO CH01

Localisation de la zone



Analyse du site

La pression foncière sur la Commune de BALSIEGES se ressent notamment sur le secteur de CHANGEFÈGE. Plusieurs raisons peuvent être évoquées : la proximité de MENDE, le charme d'un bourg du causse, le positionnement du village en promontoire...

Une étude récente, relative aux zones instables, liée essentiellement aux risques d'éboulement en zones karstiques, réalisée par le CETE Méditerranée a profondément modifié les possibilités d'extension de l'urbanisation en périphérie du village et notamment sur toute la partie amont située à l'ouest. En effet, de nombreux risques d'effondrement se sont révélés.

Cette étude, n'étant certes pas un plan de prévention des risques, doit cependant être prise en compte comme telle dans le document d'urbanisme. C'est pourquoi les nombreux secteurs pressentis comme pouvant être urbanisés dans une première approche sont d'ores et déjà classés en zones inconstructibles.

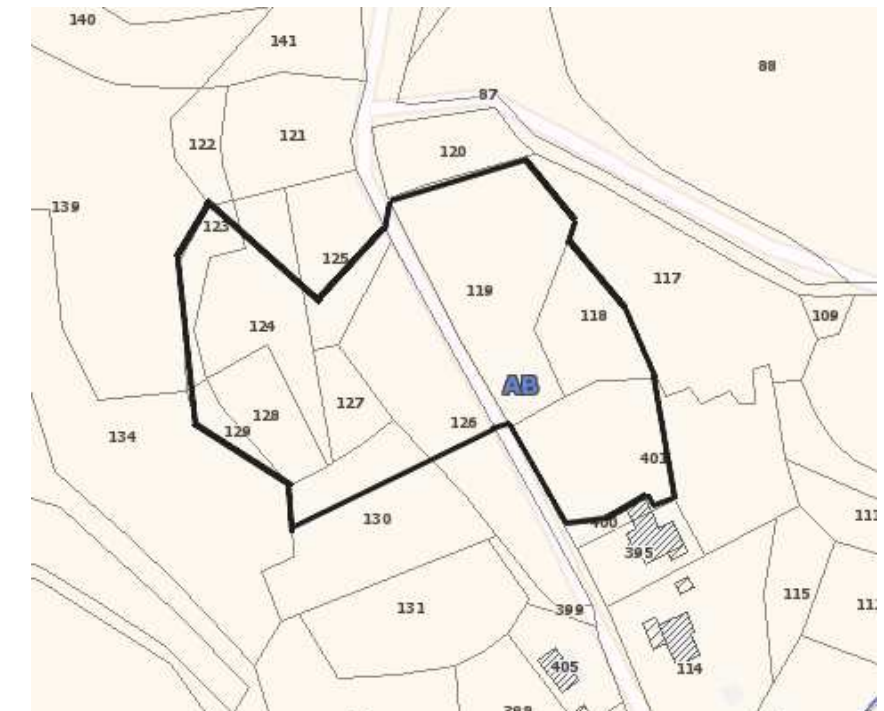
L'urbanisation se fera sur les secteurs préservés de cet aléa, c'est à dire essentiellement en partie aval du bourg, sur le côté Est.

Cette zone « à urbaniser » a la particularité d'être située en entrée de bourg.

Elle est constituée par les parcelles cadastrées AB 127, 128, 129, 118, 119 en totalité et AB 123, 124, 125, 126, 130 et 401 en partie.

- **La zone prévue** se situe à l'entrée du bourg de part et d'autre de la VC1 qui relie le village de CHANGEFÈGE à la RN88.
- Ce secteur est classé en zone IIND du POS. Il jouxte une zone INAA du POS qui s'est en totalité construite depuis l'élaboration du POS, ce qui éclaire sur l'attrait fort de ce secteur.
- Cette zone est d'une superficie totale d'environ 1ha500.
- Compte tenu de sa configuration, du nombre de propriétaires et des facilités manifestes d'équipement à des coûts acceptables, cette zone permettra certainement de libérer rapidement des potentialités de constructions. De plus, la présence de terrains sectionaux sur le périmètre de la zone est un atout certain pour faciliter l'implication de la collectivité et l'aménagement.

D'autre part, la configuration actuelle de l'entrée sur le village est manifestement peu lisible. Aussi, cet aménagement organisé devra permettre de traiter cette problématique.



Plan cadastral de délimitation de la zone



Vue d'ensemble du secteur depuis la VC62 au droit de l'aire de jeu

SECTEUR DE CHANGEFÈGE

Voiries et réseaux

Un grand programme d'aménagement et de réfection des réseaux est programmé sur l'ensemble du village de CHANGEFÈGE. L'équipement de cette zone en continuité avec le bourg existant pourra se réaliser dans de très bonnes conditions techniques et économiques.

L'ensemble de la zone sera desservi de façon satisfaisante **en terme de réseaux** AEP et assainissement. Le réseau AEP sera réalisé aux normes incendie jusqu'à ce secteur et sera simplement à prolonger afin d'équiper cette zone AU.

Le réseau d'assainissement « eaux usées » projeté comporte une antenne qui longe la VC1 sur l'entrée du bourg pour rejoindre la station d'épuration située bien en aval le long de la VC1. Le raccordement d'ensemble de cette zone est donc prévu au projet général et ne générera aucun surcoût au projet.

Le secteur étant situé de part et d'autre de la voie principale du bourg, sa **desserte viaire** en sera grandement facilitée et réalisé dans d'excellentes conditions contrairement aux autres zones AU du village pour lesquelles la circulation devra emprunter les rues étroites du bourg.

Environnement

Le terrain se développe de part et d'autre de la VC1 sur des pentes très faibles.

La VC1 présente, au droit de la zone, une pente moyenne de 5%.

La zone se développe de part et d'autre de la VC1 jusqu'à des ruptures de pentes naturelles nettes structurant le relief.

Sur le plan de l'environnement et du paysage, l'aménagement devra se structurer autour des **continuités de plantations existantes** en bordure de parcelles. Ces ensembles de végétation confèrent au site un aspect bocager qui permettra d'intégrer les constructions nouvelles.

La VC1 devra être aménagée afin de marquer l'entrée de ce bourg en lui donnant un **caractère urbain aménagé** tranchant avec la

« ruralité » extrême de la situation actuelle qui n'avertit en aucune façon de l'entrée sur le bourg.

Les terrains concernés ont une **valeur agricole très faible** à l'exception d'une parcelle labourée sur le côté amont de la voie en pied du versant.

La voie communale VC1 : section d'entrée dans le village. Vues prises dans le sens sortant du village.



« Une voie étroite non aménagée et des espaces très contraints pour les piétons »

Vues de la VC1 : au droit de l'entrée sur la zone AU. Photos prises dans le sens entrant vers le village.



« Une section de voie à améliorer et une entrée de bourg à mettre en valeur »



Vues d'ensemble des terrains en amont de la voie VC1



Vue de terrain en aval de la VC1

SECTEUR DE CHANGEFÈGE

Enjeux

Les objectifs principaux sur ce secteur sont :

- de **dégager des potentialités** de constructions dans des conditions techniques et économiques acceptables, en rapport avec la forte demande sur le village
- Compte tenu des possibilités de **maitrises foncières** sur une bonne partie des terrains, la collectivité pourra plus facilement mettre en œuvre les orientations souhaitées notamment en termes d'aménagement paysager et urbain sur lesquels une attention particulière sera portée.
- Traiter la voie communale VC1 dans l'esprit **d'une entrée de village** (traitements paysagers des abords, aménagements spécifiques de type urbain, accessibilité ...)
- Avoir une attention particulière sur les caractéristiques et l'aspect architectural du bâti.

Conditions d'ouverture de la zone:

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. L'ouverture à l'urbanisation se fera lors d'une opération d'ensemble et pourra se faire par phase (en commençant soit par l'est ou l'ouest de la zone). La première phase comprenant l'aménagement de la VC1 et des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mis à dispositions de la commune : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC1 et des chemins piétonniers latéraux.

Orientations

Les voies :

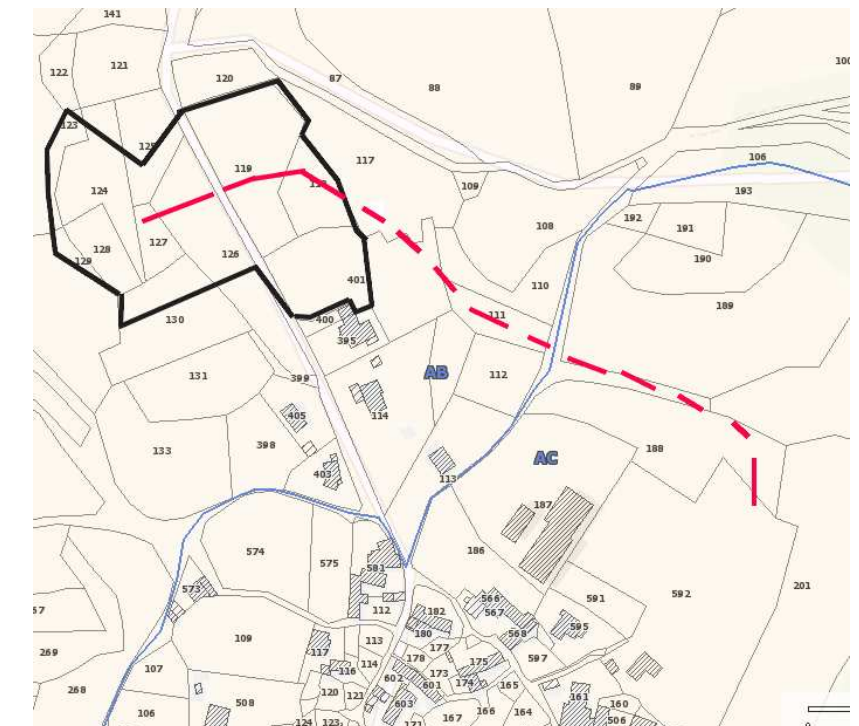
- La VC1 qui structure le secteur sera aménagée avec un caractère de rue.

- Un emplacement réservé sera mis en place afin d'améliorer les caractéristiques de la plate - forme, de mettre en œuvre des cheminements piétons accessibles et un couvert végétal de type plantations d'alignement.
- Création de voies de desserte : chaque côté de la zone sera desservi par des voies nouvelles. Côté ouest, une antenne avec une aire de retournement. Côté est, une seconde antenne avec aire de retournement et possibilité de prolongement pour desservir à terme le secteur du bas du village.
- Afin de sécuriser et « tranquilliser » au mieux les cheminements piétonniers à aménager de part et d'autre de la VC1, les accès véhicules aux parcelles devront se réaliser à partir des antennes internes à construire dans le cadre de l'aménagement de la zone et prévues au plan d'orientations.
- Une réflexion générale sur **l'accessibilité** du bourg a été conduite par la collectivité. Les orientations intégreront les enjeux définis au Plan d'Accessibilité de la voirie et des espaces publics et notamment le prolongement d'un cheminement piétonnier tout le long de la VC1 au droit de la zone AU. Ce cheminement sera prolongé du côté amont de la voie VC1 jusqu'à, la voie de FLAGIT.

Grands objectifs : La propriété étant principalement celle de la Commune, ou des sectionnaux, ce secteur sera aménagé en vue de réaliser un aménagement global respectant ainsi les grands objectifs de la Commune : accessibilité du secteur, création de petits collectifs, vocation de mixité de la zone.

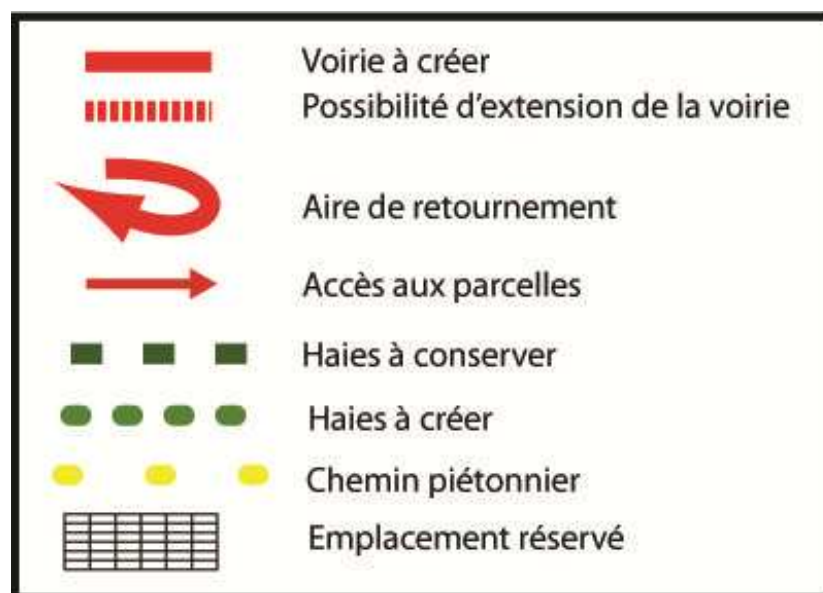
- Le couvert végétal et notamment les haies principales structurant les limites de parcelles devra être strictement maintenu et particulièrement à l'entrée de la zone. Cette coupure devra être prolongée en partie ouest (voir plan). Cette prescription a pour but de maintenir l'aspect bocager de type caussenard.
- L'orientation a pour vocation de redonner au village de Changefège une entrée travaillée avec soin. Les abords

seront arborés, et **les constructions et les aménagements de la zone devront être travaillés en cohérence avec la charte intercommunale pour l'environnement du Valdonnez intitulée : « Insertion de l'habitat dans le Paysage »**. Cette charte est intégrée dans le rapport de présentation du PLU.



SECTEUR DE CHANGEFÈGE

Schéma d'aménagement



SECTEUR DE CHANGEFÈGE

ZONE AUO CH02

Localisation de la zone



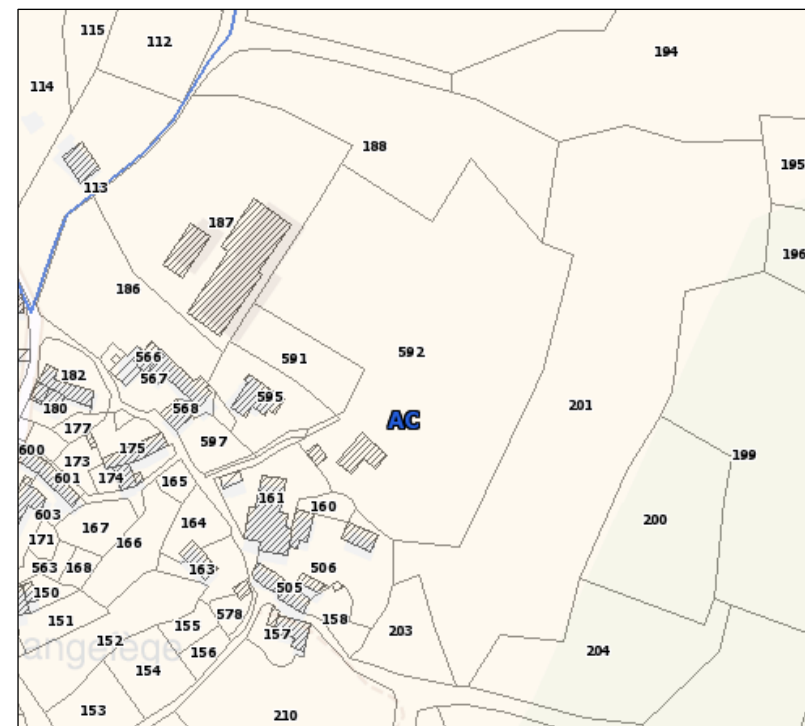
Analyse du site

La pression foncière sur la Commune de BALSIEGES se ressent notamment sur le secteur de CHANGEFÈGE. Plusieurs raisons peuvent être évoquées : la proximité de MENDE, le charme d'un bourg du causse, le positionnement du village en promontoire...

Une étude récente, relative aux zones instables, liée essentiellement aux risques d'éboulement en zones karstiques, réalisée par le CETE Méditerranée, a profondément modifié les possibilités d'extension de l'urbanisation en périphérie du village et notamment sur toute la partie amont située à l'ouest. En effet, de nombreux risques d'effondrement se sont révélés.

Cette étude, n'étant certes pas un plan de prévention des risques, doit cependant être prise en compte comme tel dans le document d'urbanisme. C'est pourquoi les nombreux secteurs pressentis comme pouvant être urbanisés dans une première approche sont d'ores et déjà classés en zones inconstructibles.

L'urbanisation se fera sur les secteurs préservés de cet aléa, c'est à dire essentiellement en partie aval du bourg, sur le côté Est.



Plan cadastral de délimitation de la zone

La zone à urbaniser envisagée se situe en continuité immédiate du vieux village. Elle est constituée par les parcelles cadastrées AC 591 et AC 592.

Ce secteur figurait pour partie en zone UA du POS (partie proche du bourg actuellement construite) et pour sa plus grande surface en zone II ND.

D'une superficie globale d'environ un hectare, elle est en partie grevée d'une zone actuellement inconstructible du fait de la proximité d'une exploitation agricole. L'appartenance en grande partie à un seul propriétaire de cette zone a justifié son classement en zone à urbaniser soumise à opération d'ensemble.

Condition d'ouverture de la zone :

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation sera rendue possible lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mis à dispositions de la commune : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC59.

Réseau viaire

Le secteur est desservi depuis la voie principale en aval du village (VC 26) par une antenne publique constituant la VC 59. Cette antenne d'une longueur totale d'environ 50 mètres en « cul de sac » présente des caractéristiques insuffisantes pour desservir à terme une zone de cette importance. Des améliorations des caractéristiques de largeurs de plateforme et de chaussée devront être réalisées pour équiper correctement le secteur à urbaniser. Un emplacement réservé devra être mis en place à cet effet sur la parcelle AC 161 afin d'améliorer l'accès existant.

Compte tenu des diverses contraintes, notamment géologiques, on peut estimer que la seule zone de développement futur du village de CHANGEFÈGE se situera en aval des zones actuellement urbanisées. Aussi, afin de permettre de desservir ces futurs secteurs de développement, la conception de la voirie interne d'équipement de cette zone devra en tenir compte et notamment pouvoir se prolonger à terme au-delà de la parcelle AC 592.

SECTEUR DE CHANGEFÈGE



Vue de la voie de desserte (VC59) depuis la VC26

Réseaux

Le secteur est desservi par le réseau de distribution d'eau potable.

L'assainissement « eaux usées » sera de type individuel jusqu'à réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif sur le village. Cependant un réseau de type collectif « eaux usées » sera mis en place lors de la réalisation des travaux d'équipement de la zone de telle façon qu'il puisse s'intégrer dans le schéma du réseau général de collecte sans avoir à refaire et intervenir sur les équipements publics internes à la zone à urbaniser (notamment par rapport aux chaussées).

Environnement

La zone est constituée d'une parcelle nue, présentant une surface globalement plane en pente régulière de valeur maximale 10%. La parcelle AC592 est délimitée, notamment en aval et sur la limite Nord – Est, par des haies naturelles arborées et par un talus prononcé sur la limite aval. Les futurs aménagements devront strictement préserver ces coupures naturelles.



Vue du terrain depuis le débouché de la VC59



Vue du terrain depuis la bordure Nord – Est de la parcelle

Enjeux du secteur

Compte-tenu de la faible valeur agronomique de ses sols, ce terrain ne présente qu'une valeur agricole très faible.

Les objectifs de la collectivité sur ce secteur sont les suivants :

- Prolonger l'urbanisation suivant un modèle similaire à celui des constructions avoisinantes. Les formes urbaines respecteront l'esprit du hameau, s'intégrant ainsi dans leur environnement.
- Maintenir au mieux les éléments du paysage existants.
- Garantir une accessibilité maximale de la voirie et des espaces publics créés dans le cadre du projet.

Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement sont précisées sur le plan ci-après et comprennent :

- Voie de desserte : cette voie devra :
 - Etre conçue avec des caractéristiques suffisantes adaptées à l'importance de la zone à urbaniser et pour permettre à terme la desserte de la partie aval du village.
 - comporter une aire de retournement.
 - comporter une possibilité de prolongation au – delà de la parcelle AC592 dans l'hypothèse d'une urbanisation future du hameau vers le Nord de cette parcelle et afin de permettre un éventuel bouclage de la voirie au nord ouest jusqu'à la VC1.
- L'aménagement de la zone ne pourra se faire qu'à la condition de la réalisation de l'élargissement de la voirie prévue par l'emplacement réservé.
- Maintien des coupures vertes en limite des parcelles.

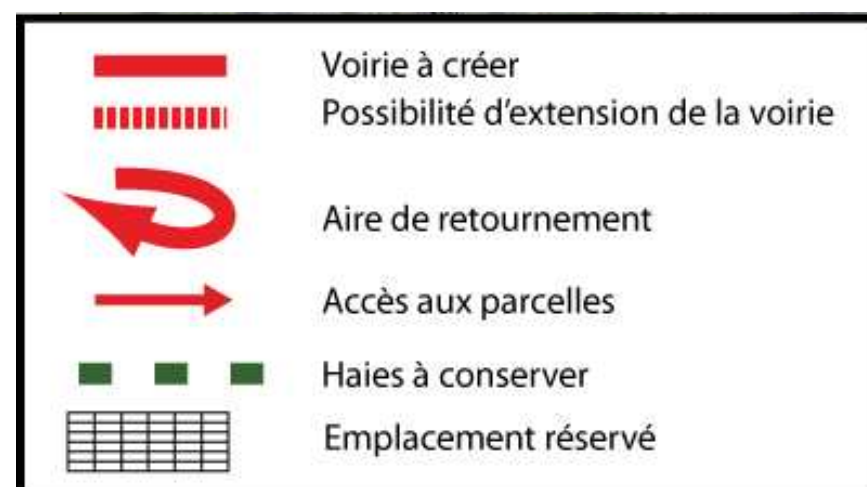
SECTEUR DE CHANGEFÈGE

Schéma d'aménagement

La position de la zone AU ne permettant pas de faire une voirie de bouclage, celle-ci se terminera par une aire de retournement conforme aux normes de sécurité permettant l'accès aux véhicules de secours.

Il est également prévu que cette aire puisse disparaître et laisser place à une continuité de la voirie pour desservir d'autres terrains ouverts à l'urbanisation suite à une révision du PLU.

La haie déjà existante devra être préservée et entretenue, à l'exception de la partie qui couvre l'extension possible de la voirie si sa réalisation se confirmait.



SECTEUR DE CHANGEFÈGE

ZONE AUO CH03

Localisation de la zone



Analyse du site

La pression foncière sur la Commune de BALSIEGES se ressent notamment sur le secteur de CHANGEFÈGE. Plusieurs raisons peuvent être évoquées : la proximité MENDE, le charme d'un bourg du causse, le positionnement du village en promontoire...

Une étude récente, relative aux zones instables, liée essentiellement aux risques d'éboulement en zones karstiques, réalisée par le CETE Méditerranée a profondément modifié les possibilités d'extension de l'urbanisation en périphérie du village

et notamment sur toute la partie amont située à l'ouest. En effet, de nombreux risques d'effondrement se sont révélés.

Cette étude, n'étant certes pas un plan de prévention des risques, doit cependant être prise en compte comme tel dans le document d'urbanisme. C'est pourquoi, les nombreux secteurs pré-sentis comme pouvant être urbanisés dans une première approche sont d'ores et déjà classés en zones inconstructibles.

L'urbanisation se fera sur les secteurs préservés de cet aléa, c'est à dire essentiellement en partie aval du bourg, sur le côté Est.

La zone à urbaniser envisagée est constituée par les parcelles cadastrées AC 209, 210, 211, 218 en totalité et partie des parcelles 212, 226, 225.

Ce secteur figurait en partie en zone INA du Plan d'Occupation des Sols.

Ce secteur s'étend sur plusieurs parcelles et regroupe plusieurs propriétaires différents. Ceci explique le choix d'une zone AU à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics.

Plan cadastral de délimitation de la zone



Condition d'ouverture de la zone :

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation sera possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

Réseau viaire

Le secteur est bordé en partie ouest (en bordure de la parcelle AC210) par la voie communale VC N°37. Les équipements de voirie à créer pour desservir cette zone devront se raccorder à cette voie.

De plus, dans l'hypothèse d'une urbanisation future du secteur plus en aval du village, un emplacement réservé sera mis en œuvre en bordure Nord – Est sur la parcelle AC 210 afin de s'affranchir du passage étroit constitué sur la VC38 entre deux habitations.

Compte tenu de la configuration topographique du site, la voie à créer devra disposer d'une aire de retournement à son extrémité, aucun bouclage n'étant possible avec une autre voie existante.

Réseaux

Le secteur est raccordable au réseau d'eau potable situé sur la VC37.

L'assainissement «eaux usées» sera de type individuel jusqu'à réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif sur le village. Cependant un réseau de type collectif « eaux usées » sera mis en place lors de la réalisation des travaux d'équipement de la zone de telle façon qu'il puisse s'intégrer dans le schéma du réseau général de collecte sans avoir à refaire les équipements publics internes à la zone à urbaniser.

Paysage

Ce secteur est constitué d'un parcellaire classique de proximité de village caussenard : petites parcelles entourées de murets en pierres sèches et plantées d'arbres formant généralement bordure (en général des frênes).

Tous ces éléments caractéristiques d'une « ambiance d'une époque rurale » devront être conservés au mieux dans le cadre des futurs aménagements (équipements publics et constructions).

SECTEUR DE CHANGEFÈGE

Une attention particulière devra être mise en œuvre afin de conserver l'intégrité du cheminement public situé au Sud – Est de la zone et classé sous le numéro VC28.

De plus, les différentes parcelles desservies bénéficient de séparations naturelles (arbres, haies) qui seront maintenus le plus possible pour un aménagement le plus respectueux de son environnement.

Enjeux du secteur

Compte-tenu de leur faible valeur agronomique des sols, ces terrains ne présentent qu'une valeur agricole très faible.

Les objectifs de la collectivité sur ces secteurs sont les suivants :

- Prolonger l'urbanisation suivant un modèle similaire à celui des constructions avoisinantes. Les formes urbaines respecteront l'esprit du hameau, s'intégrant ainsi dans leur environnement.
- Maintenir au mieux les éléments du paysage existants (plantations en limites de terrains, murets en pierres sèches).
- Garantir une accessibilité maximale de la voirie. La raquette de retournement sera placée à l'issue de la voie afin de garantir la desserte de chaque parcelle en extrémité de la zone.

Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement sont précisées sur le plan ci-après et comprennent :

- Voies : création d'une voie avec aire de retournement à l'issue de cette dernière. La conception de cette voie devra avoir des caractéristiques minimales pour la desserte des parcelles.
La raquette de retournement devra être adaptée pour desservir l'ensemble des parcelles situées à l'extrémité sud – est de la zone. L'emprise de la voie et notamment de l'aire de retournement au droit du chemin VC28 devra être conçue de manière à minimiser l'impact sur les murets bordant cette voie et en assurer au mieux la continuité.

- Un second accès est d'ores et déjà prévu dans l'hypothèse d'une urbanisation future du hameau à l'est du village.
- Maintien en l'état des murets et des éléments significatifs de la végétation existante : grands arbres et haies en bordure des terrains.

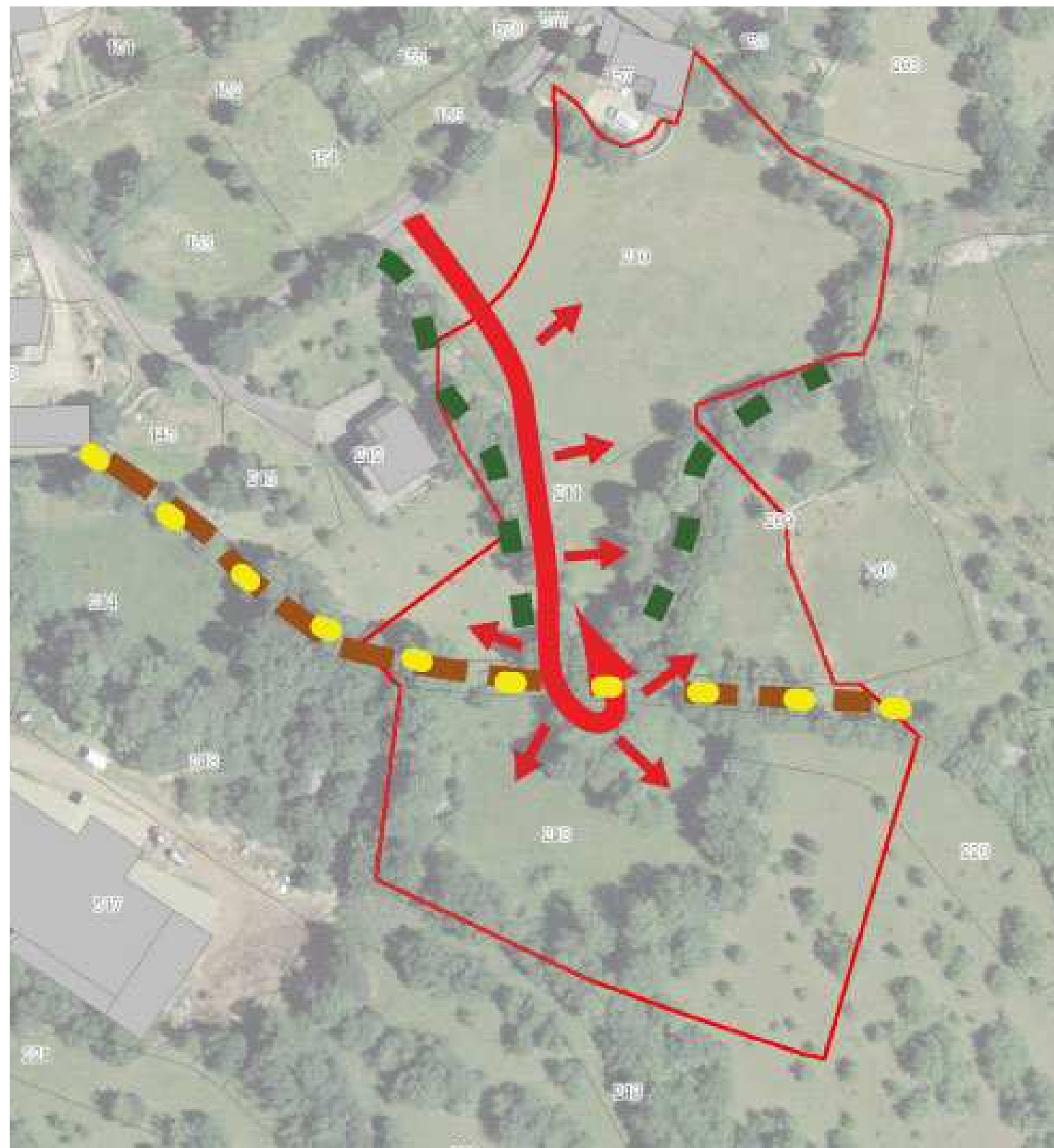
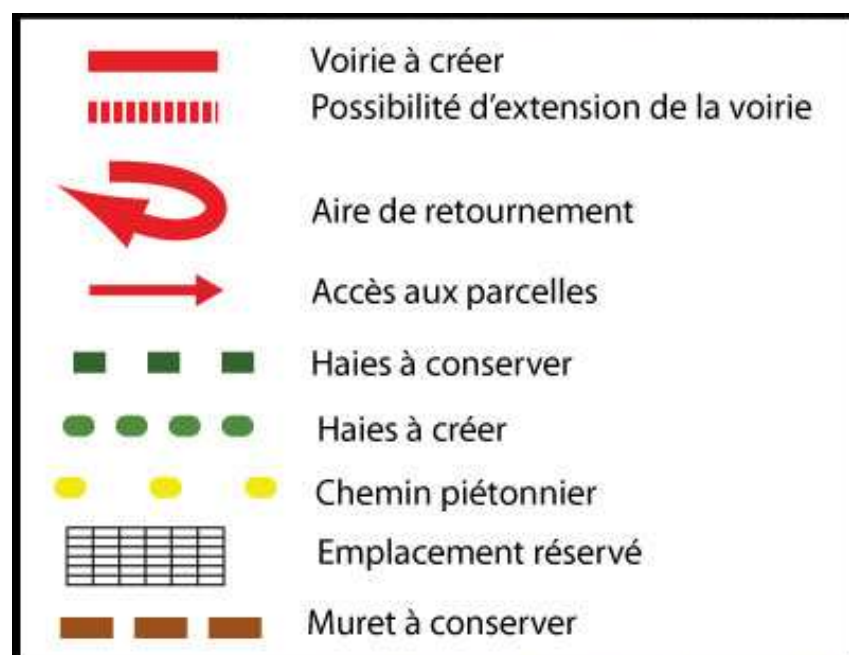
SECTEUR DE CHANGEFÈGE

Schéma d'aménagement

Une partie de la voirie ne permettant pas un bouclage, celle-ci devra se terminer par une aire de retournement qui permettra de desservir les terrains situés au sud de la zone.

La trame bocagère sera conservée et entretenue.

Le chemin structuré par des murets (trame marron) sera mis en valeur.



SECTEUR DE CHANGEFÈGE

ZONE AUO CH04

Localisation de la zone



Analyse du site

La pression foncière sur la Commune de BALSIEGES se ressent notamment sur le secteur de CHANGEFÈGE. Plusieurs raisons peuvent être évoquées : la proximité MENDE, le charme d'un bourg du causse, le positionnement du village en promontoire...

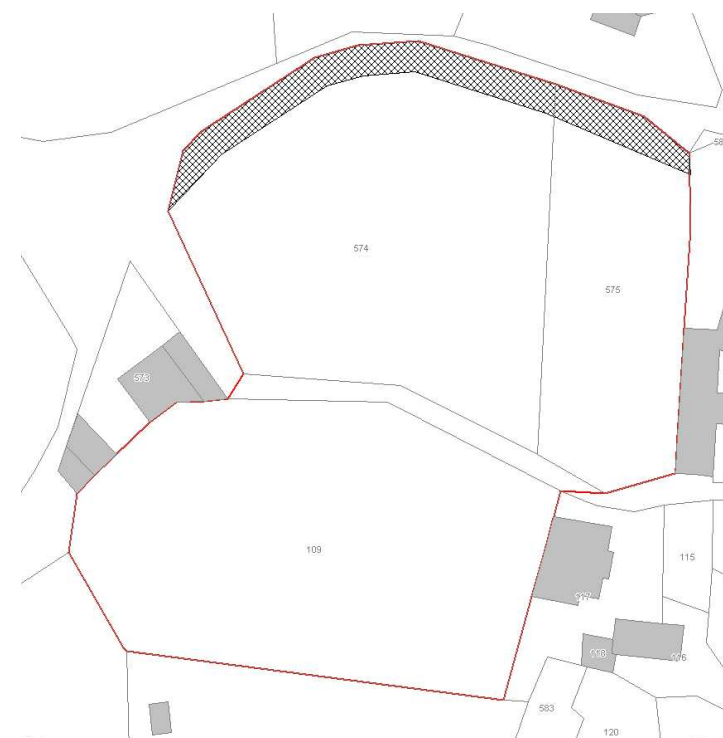
Une étude récente, relative aux zones instables, liée essentiellement aux risques d'éboulement en zones karstiques, réalisée par le CETE Méditerranée a profondément modifié les possibilités d'extension de l'urbanisation en périphérie du village et notamment sur toute la partie amont située à l'ouest. En effet, de nombreux risques d'effondrement se sont révélés.

Cette étude, n'étant certes pas un plan de prévention des risques, doit cependant être prise en compte comme tel dans le document d'urbanisme. C'est pourquoi, les nombreux secteurs pressentis comme pouvant être urbanisés dans une première approche sont d'ores et déjà classés en zones inconstructibles.

L'urbanisation se fera sur les secteurs préservés de cet aléa, c'est à dire essentiellement en parties centrale et aval du bourg, sur le côté Est.

La zone à urbaniser envisagée, située en partie centrale du village, est constituée par les parcelles cadastrées AC 574, 575 et 109. Ce secteur figurait en grande partie en zone NAa du Plan d'Occupation des Sols seul la parcelle 575 étant en zone UA.

Cette zone d'une surface totale d'environ 5000m² se décompose en deux secteurs distincts d'importance équivalente séparés par un chemin dénommé la VC N°64. Chaque secteur est propriété d'une seule personne.



Plan cadastral de délimitation de la zone

Condition d'ouverture de la zone :

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation sera possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mis à dispositions de la commune : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC62.

Réseau viaire

Le secteur est bordé sur les côtés Nord et Ouest par la VC N°62.

Les deux parcelles peuvent disposer d'accès directs aisés sur cette voie.

Sur toute sa section au Nord de la zone AU, soit depuis le carrefour avec la VC1 jusqu'à l'aire de jeux, cette voie devra être aménagée et notamment élargie, afin d'en améliorer les caractéristiques techniques de sécurité et visibilité ainsi que pour répondre aux enjeux définis au PAVE de la commune (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics).

La voie communale VC64 qui sépare les deux parcelles est étroite, en forte pente dans sa partie aval et sert dans sa configuration actuelle essentiellement de cheminement pour piétons. Elle est bordée de murettes en pierres sèches et en partie d'alignements irréguliers d'arbres dans sa section amont.

Cette voie a vocation à rester strictement à usage pour piétons.

Réseaux

Le secteur est raccordable aux réseaux d'eau potable situé sur la VC37.

L'assainissement « eaux usées » sera de type individuel jusqu'à réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif sur le village. Cependant un réseau de type collectif « eaux usées » sera mis en place lors de la réalisation des travaux d'équipement de la zone de telle façon qu'il puisse s'intégrer dans le schéma du réseau

SECTEUR DE CHANGEFÈGE

général de collecte sans avoir à refaire les équipements publics internes à la zone à urbaniser.

Paysage

Ce secteur est constitué d'un parcellaire classique de proximité de village caussenard : parcelles entourées de murettes en pierres sèches et plantées d'arbres formant généralement bordures.

Tous ces éléments caractéristiques d'une « ambiance d'une époque de rurale » devront être conservés au mieux dans le cadre des futurs aménagements (équipements publics et constructions). Une attention particulière devra être mise en œuvre afin de conserver l'intégrité du cheminement public dénommé VC 64, séparant les deux parcelles.



Le sentier entre les deux blocs de parcelles (VC64)



Accès à la parcelle 109 depuis la VC62



Entrée sur le sentier (VC64) depuis la VC62

Enjeux du secteur :

Compte tenu de la faible valeur agronomique des sols, ces terrains ne présentent qu'une valeur agricole très faible.

Les objectifs de la collectivité sur ces secteurs sont les suivants :

Compléter et densifier l'urbanisation suivant un modèle similaire à celui des constructions avoisinantes. Les formes urbaines respecteront l'esprit du hameau, s'intégrant ainsi dans leur environnement.

Maintenir au mieux les éléments du paysage existants (plantations en limites de terrains, murets en pierre sèches).

Orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement sont précisées au plan ci-après et comprennent :

- Il n'est pas prévu de réalisation de voie publique générale de desserte.

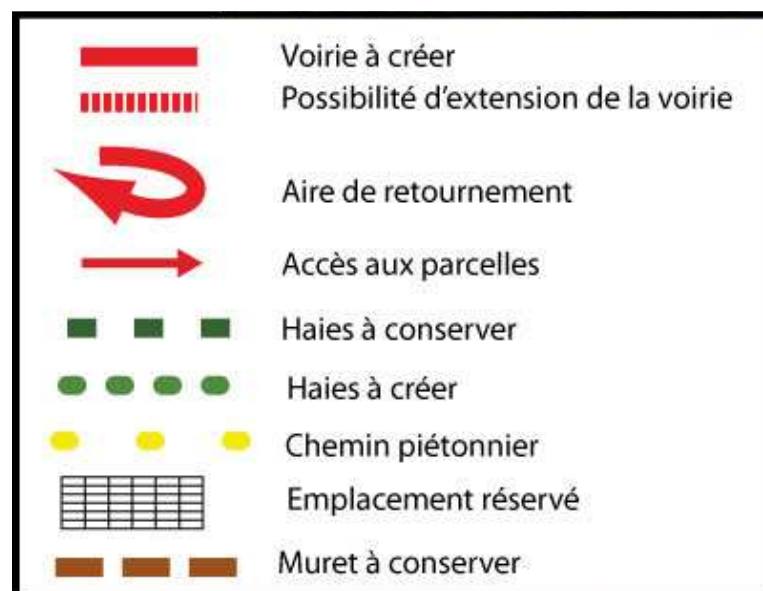
Les accès aux deux blocs de parcelles se feront en partie haute des terrains sur la VC62, aux points indiqués sur le plan.

- Le cheminement central sera maintenu en l'état et aucun accès pour véhicules ne devra être créé sur cette voie.

- Maintien en l'état des murets et des éléments significatifs de la végétation existante : grands arbres et haies en bordure du chemin central

SECTEUR DE CHANGEFÈGE

Schéma d'aménagement





SECTEUR DE BRAMONAS

Présentation du secteur

Zone Auo BRA01

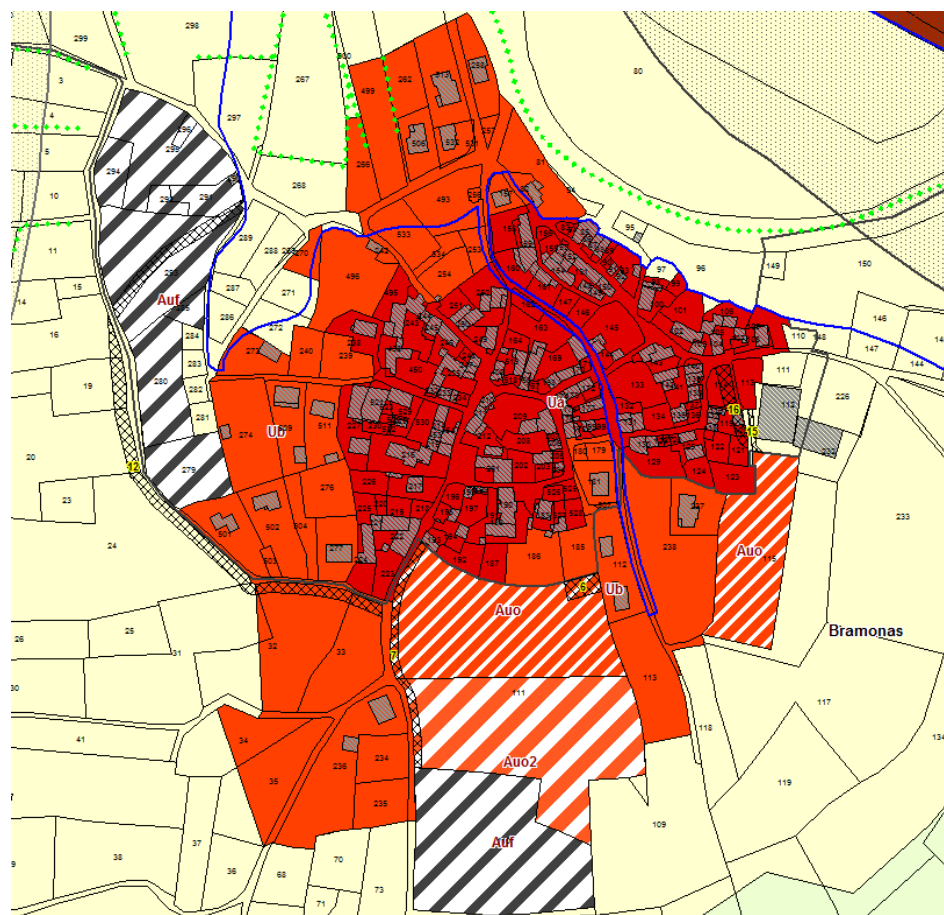
Zone Auo BRA02

SECTEUR DE BRAMONAS

Présentation du secteur

Le village de Bramonas possède deux zones Auo situées en périphérie d'un hameau déjà dense.

La zone Auo BRA01 est en réalité composée d'une zone Auo et d'une zone Auo2 dont l'urbanisation se fera après la première zone.



SECTEUR DE BRAMONAS

Zone AUO BRA01

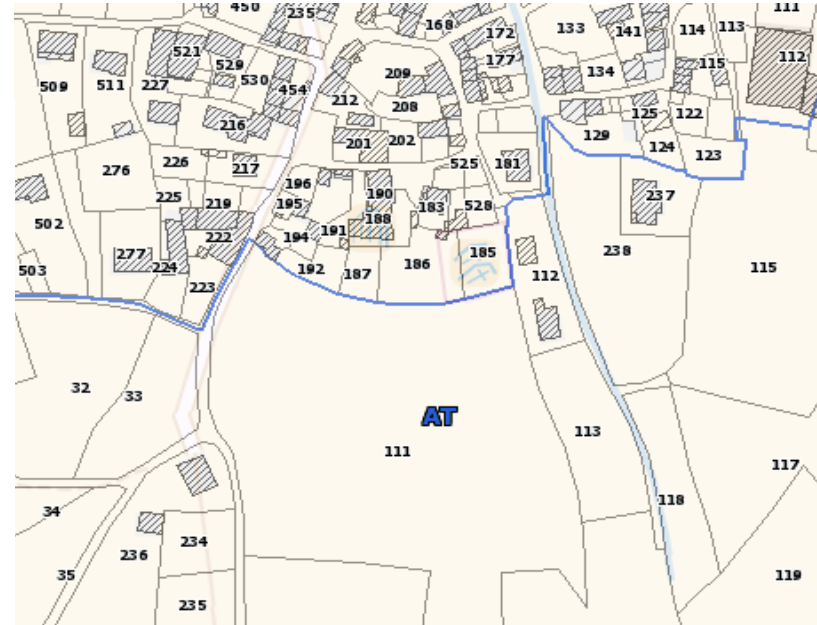
Localisation de la zone



BRAMONAS est situé entre les contreforts du causse de SAUVETERRE et la vallée du LOT. La plupart des habitations sont en rive gauche de la rivière, notamment le bourg ancien.

La pression foncière sur la Commune de BALSIEGES se ressent notamment sur le secteur de BRAMONAS. En effet ce village est bien desservi depuis MENDE par la RN88 et a conservé le charme d'un bourg rural. Au cours des dernières années, de nombreuses restaurations ou constructions neuves ont été réalisées. En 2010, d'importants travaux d'adaptation et renforcement du réseau d'eau potable ont été effectués.

Limitée par l'aléa inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondations, les seules possibilités de développement se situent sur les terrains situés au Sud du village entre le bourg actuel et le versant du causse.



Localisation cadastrale

La principale zone à urbaniser se situe au Sud du village, sur une parcelle jouxtant l'église et le cimetière. La topographie du terrain en pente douce et son positionnement en bordure immédiate du vieux bourg permettront de ne pas modifier l'image compacte du bourg, notamment depuis la RN.

Cette zone d'une superficie d'environ 1.2 hectare, est composée d'une seule parcelle.

Condition d'ouverture de la zone :

Au vu de la taille de la parcelle, une logique de phasage de l'urbanisation est souhaitable sur cette zone.

Dans sa partie sud (identifiée sur les plans de zonage par l'étiquette Auo) sera immédiatement urbanisable lors d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cadre de cette logique de phasage, la deuxième zone (située au nord de la première et identifiée par l'étiquette Auo2 sur les plans de zonage) sera ouverte à l'urbanisation une fois la première tranche urbanisée. Les conditions d'ouverture de cette deuxième tranche sont similaires à la première. L'aménagement de cette deuxième vague devra conserver l'harmonie de la

première afin de limiter l'impact paysager que pourra engendrer cette urbanisation phasée.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mise à dispositions de la commune : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC39 et de la VC4 (à l'ouest et tout le long de la parcelle de la zone AU).

Dessertes voiries

Ce secteur est desservi par la VC N°39 depuis le centre bourg du village.

A terme, la réalisation d'une voie de contournement par l'ouest du village permettra de faciliter la desserte depuis la RN88 en évitant la traverse du centre bourg ; cette déviation venant se raccorder sur la VC39 par la VC66.

Réseaux

Ce secteur est desservi en terme de réseau d'eau potable et d'assainissement « eaux usées » et pourra être raccordé aux réseaux publics existant à proximité.

Des systèmes de stockage des eaux pluviales devront être mis en place sur les parcelles, seuls les excédents pourront être raccordés aux talwegs situés à l'est de la parcelle.

Environnement

Le terrain se présente comme une parcelle plane en pente très douce vers le LOT.

En limite Nord, le terrain jouxte des parcelles construites du vieux bourg ainsi qu'un espace public et le cimetière ; la séparation étant assurée par une série de petits murs de soutènement de faible hauteur, le terrain à urbaniser étant en léger rehaussement par rapport au centre bourg.

Les limites Est et Nord (côté amont de la parcelle) sont constituées par des talus ou murets de séparation, couverts de haies d'arbres et arbrisseaux, donnant un aspect général de bocage.

SECTEUR DE BRAMONAS

La topographie du terrain en pente douce et son positionnement en bordure immédiate du vieux bourg permettront de ne pas modifier l'image compacte du bourg notamment depuis la RN à condition de maîtriser les hauteurs des bâtiments à édifier sur la parcelle.

En partie aval de la parcelle se trouve un espace public, constitué notamment d'une aire de jeux et d'un terrain de pétanque, ainsi que du cimetière. Cet espace de jeux devra être intégré dans l'aménagement de la zone à urbaniser pour être ainsi agrandi, complété et réorganisé. De même, un espace devra être réservé à l'agrandissement potentiel du cimetière.



Vue du terrain depuis la VC66

Vue du terrain depuis la route du Causse (VC4)



Enjeux du secteur

Les objectifs de la collectivité sur ce secteur sont les suivants :

- Prolonger l'urbanisation suivant un modèle moins dense que celui du cœur du hameau, qui présente des inconvénients en terme de largeur de voirie et ne correspond pas aux besoins exprimés par les usagers.
- Ne pas créer d'espaces publics nouveaux strictement spécifiques à la zone AU mais intégrer et améliorer les espaces publics existant à proximité afin de mieux relier le vieux bourg avec la future zone de développement de l'urbanisation.
- Réaliser une urbanisation à rythme modéré en phasant l'aménagement du secteur en deux étapes.
- Améliorer les caractéristiques des équipements des voiries existantes et permettre l'élargissement de la voie publique grâce à l'emplacement réservé.
- Garantir une accessibilité maximale de l'ensemble des espaces publics, voiries et cheminements piétons.
- Compte tenu de la forme du village, plutôt implanté dans une « cuvette », et entouré des coteaux du causse de SAUVETERRE, cette urbanisation sera visible de la RN 88. Afin de réduire au minimum l'impact visuel des constructions, les bâtiments devront respecter la hauteur classique des habitations telle qu'elle figure dans le règlement (R+ 1+ combles).

Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement sont précisées sur le plan ci-après et comprennent :

Intégration des constructions dans cet ensemble paysager :

Au vu de la visibilité de ce secteur les constructions et l'aménagement de la zone devra être travaillés en cohérence avec la charte intercommunale pour l'environnement du Valdonnez

intitulée : « Insertion de l'habitat dans le Paysage ». Cette charte est intégrée dans le rapport de présentation du PLU.

Voiries

Les voies communales VC 39 et VC4 bordant la limite ouest de la parcelle seront élargies. Un emplacement réservé sera mis en place à cette fin par la collectivité.

La conception de la trame viaire interne à la zone devra :

- assurer à terme un bouclage général de l'ensemble du secteur à urbaniser et sur l'extrémité Sud – Est de la parcelle, ainsi que de prévoir une possibilité de continuité jusqu'à la parcelle voisine dans l'éventualité d'un prolongement à terme de l'urbanisation.

SECTEUR DE BRAMONAS

- dégager dans la première phase une aire de retournement suffisamment dimensionnée

Accessibilité

Compte tenu des faibles contraintes topographiques du terrain, un soin particulier devra être apporté au respect des règles d'accessibilité (bâtiments, voiries et espaces publics)

Equipements publics : espace de jeux, cimetière

L'espace public (espace de jeu) de la future zone à urbaniser sera conçu en continuité avec l'espace de jeu existant et sera relié par un chemin piétonnier aux cheminements internes de la zone. Il sera réalisé entièrement dans la première phase d'équipement de la zone AU.

Ces aménagements feront l'objet d'un traitement paysager particulier afin de séparer au mieux ces nouveaux aménagements avec des habitations.

Un emplacement réservé d'une largeur d'environ 10 mètres sera mis en place par la collectivité dans l'éventualité d'un agrandissement du cimetière.

Environnement

L'ensemble des haies formant bocage devront être conservées en l'état.

Schéma d'aménagement



SECTEUR DE BRAMONAS

ZONE AUO BRA02

Localisation de la zone



Analyse du site

BRAMONAS est un village situé dans la vallée du Lot. Il est situé entre d'une part les contreforts du causse de SAUVETERRE et d'autre part la vallée du LOT. La plupart des habitations sont en rive gauche de la rivière notamment le bourg ancien.

La pression foncière sur la Commune de BALSIEGES se ressent notamment sur le secteur de BRAMONAS. En effet, ce village est

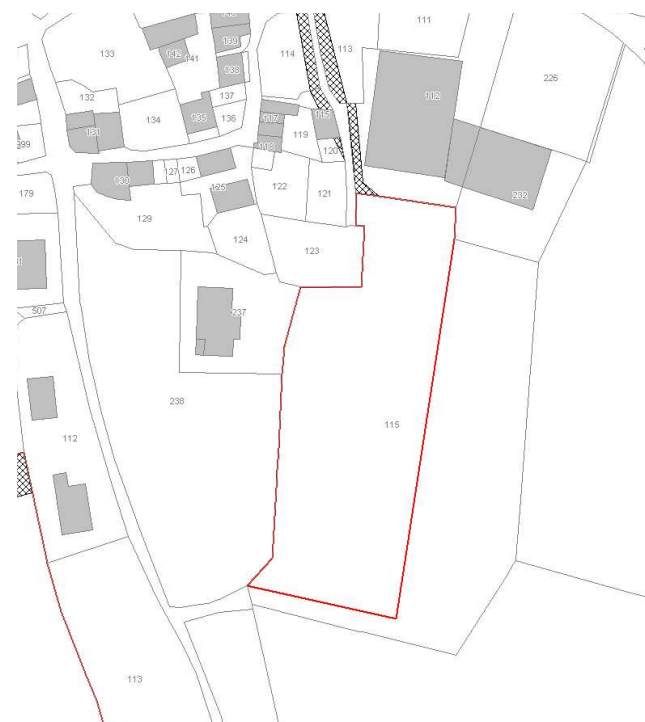
bien desservi depuis MENDE par la RN88 et a gardé beaucoup, de charme d'un bourg rural. Au cours des dernières années, de nombreuses restaurations ou constructions neuves ont été réalisées ainsi que d'importants travaux d'adaptation et renforcement du réseau d'eau potable dans le courant de l'année 2010.

Côté Lot, l'urbanisation de ce village a été limitée par l'aléa inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondations.

Les seules possibilités de développement se situent sur les terrains situés au Sud du village entre le bourg actuel et le versant du causse.

Cette petite zone à urbaniser se situe à l'est du village en prolongement du vieux bourg, à côté d'un bâtiment agricole, sur la parcelle cadastrée AC115. Le terrain se situe en zone NC du POS.

Cette zone est d'une superficie volontairement très modeste, d'environ 2000 m² car les caractéristiques de la voie publique de desserte sont faibles et ce secteur du bourg centre est globalement plutôt mal desservi par les voies existantes.



Plan cadastral de délimitation de la zone

Condition d'ouverture de la zone :

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation sera possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mise à dispositions de la commune : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC49 (depuis la VC42 jusqu'à la zone Au)

Réseau viaire

Le secteur est raccordé au bourg par la VC N°49, voie en « cul de sac » qui servait antérieurement à la desserte des bâtiments de l'exploitation agricole.

Cette voie est sur certaines sections, étroite et devra faire l'objet de travaux d'adaptation : élargissements, renforcement de murs,... Des emplacements réservés seront mis en place à cet effet.

Réseaux

Le secteur est aisément raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement eaux usées situés à proximité sur la VC N°42.

Paysage

Le secteur délimité pour la zone AU est situé en partie basse d'une grande parcelle. Cette partie est à topographie plate. La parcelle est bordée d'arbres et arbustes donnant à l'ensemble un aspect de bocage.



L'accès par la VC69, vue depuis la VC48

SECTEUR DE BRAMONAS



Vue d'ensemble du terrain

Enjeux du secteur :

L'objectif de la collectivité est de développer de manière modérée ce secteur à proximité immédiate du village en proportion avec les caractéristiques des équipements en place et notamment de ceux de la voirie.

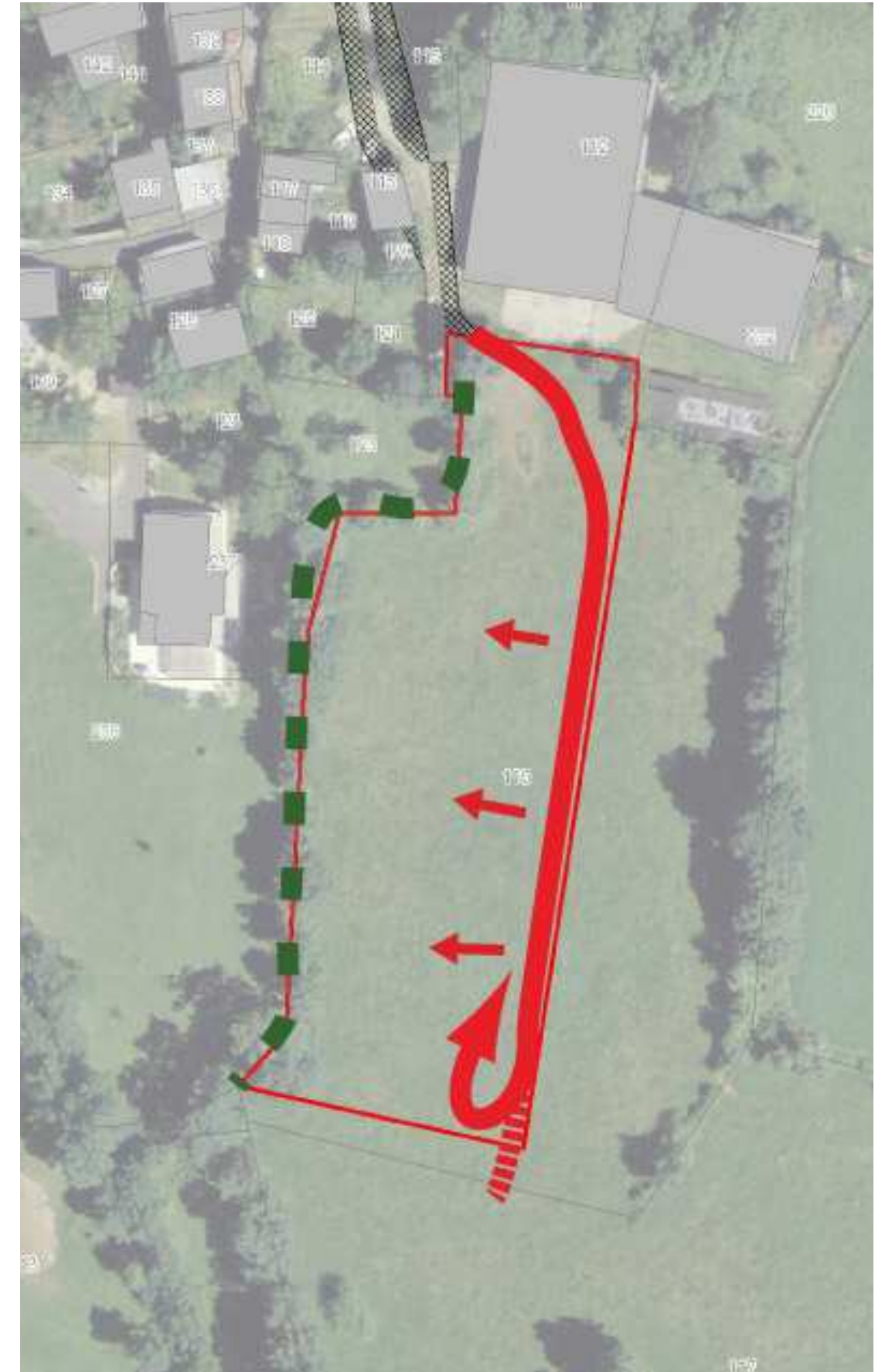
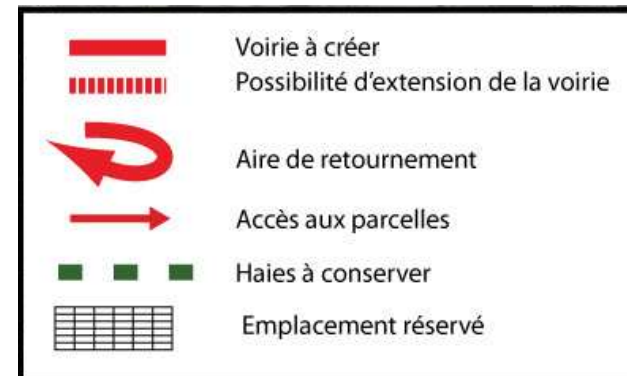
L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation de divers travaux d'amélioration de la VC49.

Orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement sont précisées sur le plan ci-après et comprennent :

- Une voie de desserte sera créée à partir de la VC29 et en prolongement de cette voie sur la parcelle concernée par la zone AU avec mise en place d'une aire de retournement.
- La conception de cette voie devra permettre à terme un éventuel raccordement de ce secteur avec la voie de contournement ouest du bourg de BRAMONAS en utilisant notamment la nouvelle voie qui sera réalisée lors de l'équipement de la zone AU située au dessus de l'église.

Schéma d'aménagement



SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Présentation des secteurs

Zone Auo JUL01

Zone Auo FAI01

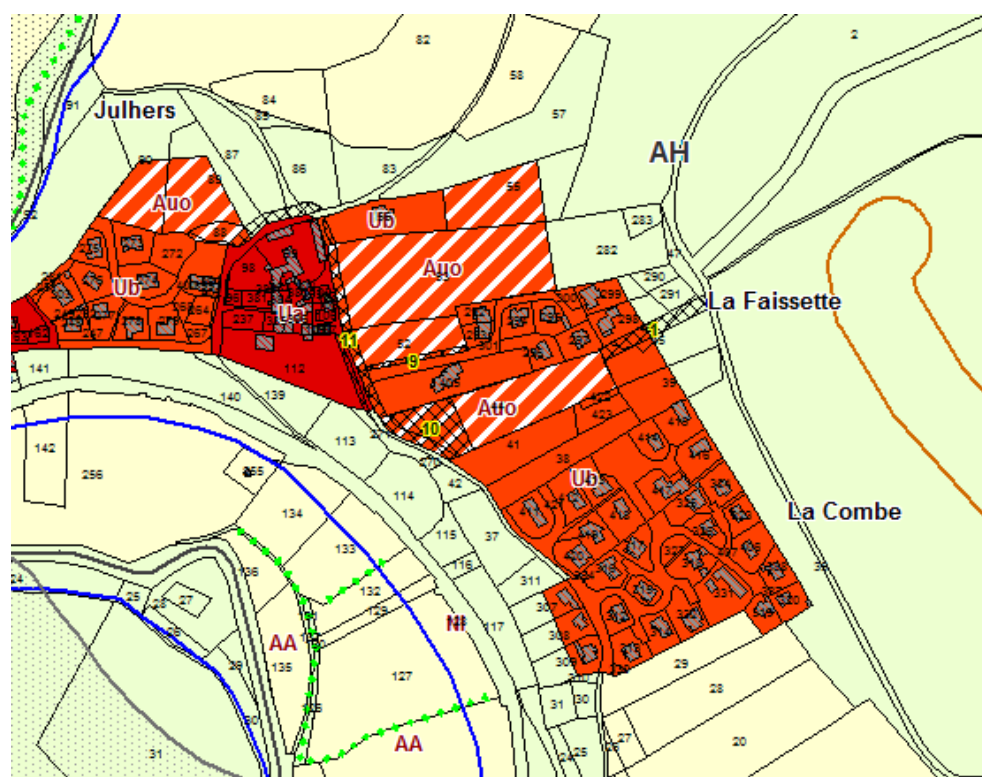
Zone Auo FAI02

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Présentation des secteurs

Les zones AUO sur le bourg de Balsièges se situe sur les quartiers de Julhers et de La Faissette.

Ces trois zones AUO se situent en continuité du bâti existant et finissent d'urbaniser ce secteur.



SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Zone Avo JUL01

Localisation de la zone



Analyse du site

Ce secteur s'inscrit complètement dans une suite logique d'urbanisation déjà engagée depuis plusieurs années et qui s'est traduit par la densification du quartier de JULHERS et les réhabilitations de nombreuses habitations sur la rue du Lion.

La pression foncière sur ce secteur de la Commune de BALSIEGES est très forte comme en témoigne la rapidité de vente des lots sur les derniers lotissements voisins.

Ce secteur, situé au nord du quartier de JULHERS, est constitué du vieux bourg de JULHERS et du lotissement de même nom. Il s'étend sur les parcelles cadastrées AH 88 en totalité ainsi que sur une partie des parcelles AH 87.89 et 90.

La surface totale de cette zone AU est de 0.8 hectare.

La partie haute du terrain est classée en zone UB du Plan d'Occupation des Sols et le reste en zone agricole.

Cette zone appartenant à un seul propriétaire a justifié un classement en zone A Urbaniser soumise à opération d'ensemble

afin notamment de définir les conditions d'une bonne intégration dans les secteurs bâtis existants.



Plan cadastral de délimitation de la zone

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE



Localisation générale du secteur dans le bourg de Balsièges (vue depuis le causse de Changefège)



Vue d'ensemble du terrain depuis la VC21



Vue d'ensemble du terrain vers l'extrémité de la voie du lotissement de Julhers

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Conditions d'ouverture :

Cette zone sera immédiatement urbanisable. Son ouverture sera conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mis à dispositions de la commune : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC21 (au sud-est de la zone, en bordure du vieux Julhers).

Voiries – Réseaux

L'ensemble de la zone est desservie de façon satisfaisante en terme de voirie et de réseau d'alimentation en eau potable.

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées devra se faire de façon gravitaire ce qui conduira à limiter l'urbanisation à la partie haute du secteur.

Ce secteur s'inscrit dans une continuité de l'urbanisation et bénéficie de la desserte de voiries existantes (VC21 « du haut de la rue du Lion à la VC10 » et VC23 « du lotissement de JULHERS ») avec plusieurs accès directs potentiels.

L'ouverture à l'urbanisation devra permettre la réalisation d'un bouclage par prolongement de la VC 23, voie sans issue du lotissement de JULHERS.



Environnement

Compte-tenu de la faible valeur agronomique des sols, ces terrains ne présentent qu'une valeur d'utilisation agricole très faible. Ils se développent sur un versant à faible pente (maximum 10%) orienté plein nord et descendant vers la vallée du Lot.

La couverture végétale est essentiellement constituée de bandes d'arbres bordant d'une part la partie haute du secteur en limite des parcelles bâties et d'autre part le chemin de service situé à l'est.

La partie aval du secteur est constituée d'un talus abrupt présentant une couverture végétale dense. La partie amont des terrains est marquée par des murs en pierres sèches d'époque qui seront conservés et intégrés au mieux dans le cadre des futurs aménagements.

Ces différents éléments du paysage (bandes d'arbres et murets en pierres sèches) seront maintenus le plus possible pour un aménagement le plus respectueux de son environnement.

Enjeux du secteur

L'objectif principal sur ce secteur est de terminer l'urbanisation autour du bourg de JULHERS en prolongeant les équipements de voiries existant et en respectant au mieux les structures végétales structurantes et en utilisant les équipements en place.

De plus, ces parcelles sont celles qui présentent le moins de valeur agronomique sur l'ensemble du plateau, entre JULHERS et le lotissement de la COMBE.



Orientations d'aménagements

- Le bâti devra être accolé à la voirie.
- Les bandes boisées existantes fortement marquées (en partie haute ainsi que sur le côté est en bordure du chemin de service) devront être maintenues.

Au vu de la qualité architecturale de la ferme de Julhers visible depuis de nombreux points de vue, la partie est de la zone sera inconstructible. Les aménagements qui seront réalisés (espaces verts, place, espace de jeux par exemple) ne devront pas détériorer la qualité paysagère de ce cône du vue. Les aires de stationnements seront bannies sur ce secteur.

- Une voie de bouclage devra être constituée se raccordant en aval sur la voie en cul-de-sac du lotissement de JULHERS (VC N° 23) et en amont sur la voie principale de JULHERS à la RN 106 au droit du vieux bourg (VC N°21).
- L'élargissement de la voie principale de JULHERS à la RN 106 (VC21) devra être mise en œuvre tout le long de cette voie sur la partie jouxtant la zone à urbaniser. Un emplacement réservé sera mis en place.

Cet emplacement est rendu indispensable à la fois pour des raisons de sécurité de circulation automobile (la voie actuelle est étroite et manque de visibilité) et d'autre part pour assurer la continuité et l'accessibilité de cheminements pour piétons tels que prévus au PAVE (Plan d'accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) de la commune.

Intégration des constructions dans cet ensemble paysager :

Au vu de la visibilité de ce secteur les constructions et les aménagements de la zone devront être travaillés en cohérence avec la charte intercommunale pour l'environnement du Valdonnez intitulée : « Insertion de l'habitat dans le Paysage ». Cette charte est intégrée dans le rapport de présentation du PLU.

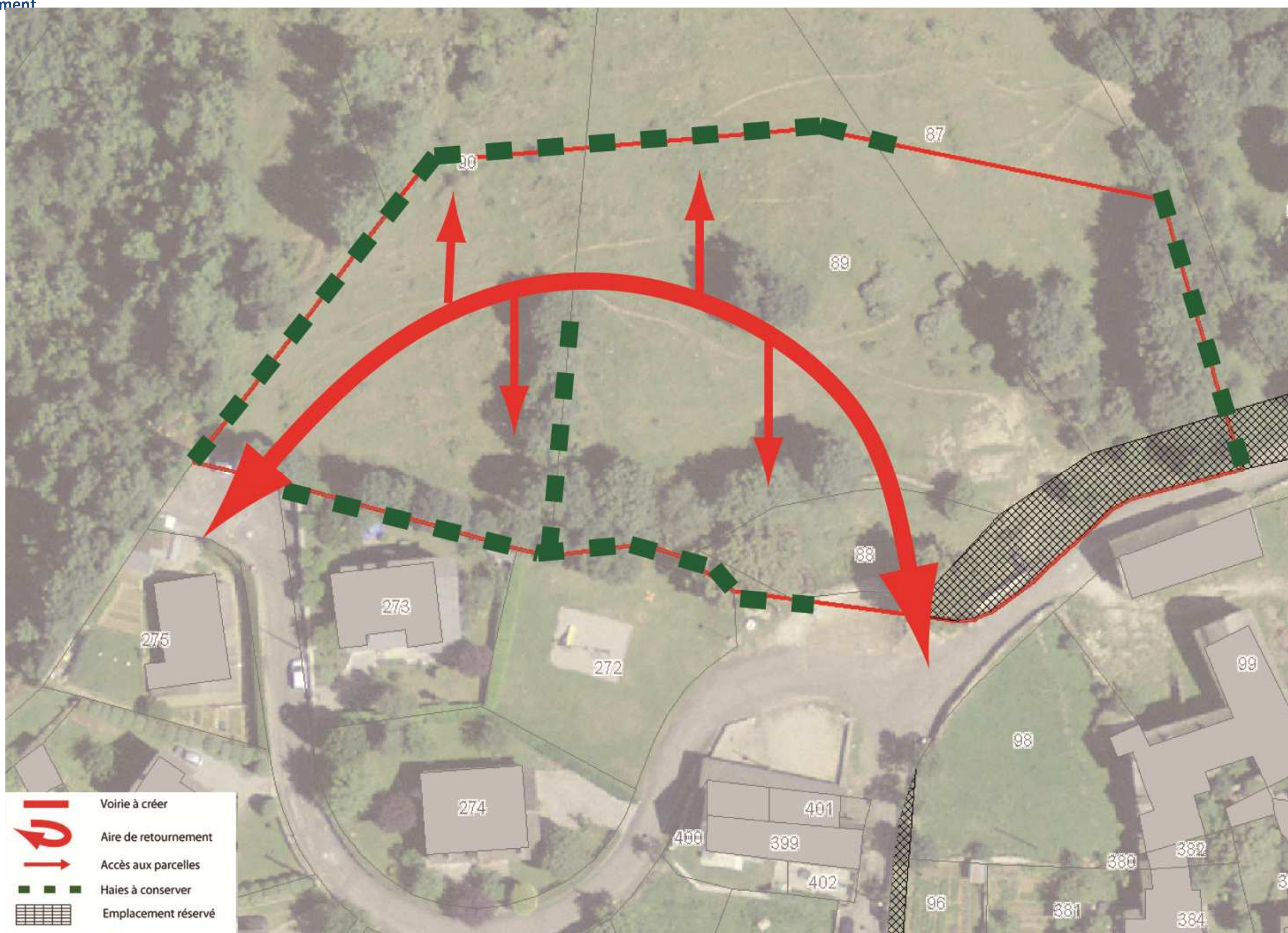
SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Principes d'aménagement du secteur:

- Les cônes de vues sur la RN88, la vallée du Lot et sur la ferme seront préservés.
- L'implantation des constructions devra être pensée en fonction de l'orientation et de la topographie du terrain.
- Les volumes devront être de forme simple, toutefois les implantations en L seront autorisées.
- Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée.

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Schéma d'aménagement



SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Zone Auo FAI01

Localisation de la zone



Analyse du site

Ce secteur s'insère complètement dans une suite logique d'urbanisation déjà engagée depuis plusieurs années.

Le secteur situé entre le lotissement de la Combe et la voie communale de la Faissette d'une surface totale d'environ 3 hectares est classé en zone NA sur le Plan d'Occupation des Sols. Des orientations d'organisation des voiries avaient été précisées sur le plan de zonage du POS.



Plan cadastral de délimitation de la zone

Au cours des 5 dernières années, deux lotissements d'habitations (lotissement des Combettes de 10 lots et lotissement du Lion de 6 lots) ont été équipés et construits en quasi totalité.

Cette zone est constituée par la parcelle cadastrée AH n°44, de forme globalement rectangulaire (longue d'environ 100 mètres pour des largeurs comprises entre 30 et 40 mètres se développant sur une pente d'environ 15%).

La pression foncière et l'attractivité sur ce secteur de la Commune de Balsièges sont très présentes comme en témoigne la rapidité de vente des lots sur les derniers lotissements. Le zonage ici prévu respecte bien cette continuité.

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Desserte voirie

Le précédent lotissement dit du Lion, situé au sud de ce secteur avait déjà prévu des voiries permettant un accès direct sur cette zone. Ainsi, deux voies débouchent sur ce terrain.



Les deux voiries, amorcées et construites dans le cadre de l'équipement des lotissements des Combettes et du Lion se boucleront sur la partie nord de la zone comme le prévoit le schéma des orientations ci-après.

La route communale principale VC10, reliant le secteur à la RN106 se situe en partie basse et à l'ouest de la parcelle concernée. La voie de desserte interne à cette zone ne rejoindra pas cette voirie principale. En effet, des accès existent déjà sur le lotissement précédent (lotissement du Lion).

De plus, la commune souhaite limiter le nombre de sorties sur cette voie VC10. En effet, elle s'est engagée dans un programme de mise en accessibilité de sa voirie, facilitant ainsi l'accès des piétons mais également leur sécurité. Il est donc préférable de favoriser les circulations au cœur de la zone.



Vue de la parcelle depuis la VC109



Vue du haut de la parcelle

Conditions d'ouverture :

Cette zone sera immédiatement urbanisable. Son ouverture sera conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mis à dispositions de la commune : terrains nécessaires aux élargissements de la VC10 (située en aval et côté ouest du secteur face au hameau de Julhers) et la VC desservant le lotissement de la Faissette.

Réservation d'un espace public

La commune, à travers cet aménagement, souhaite se réserver un espace destiné à un aménagement public. A cet égard, elle souhaite se porter acquéreur de la partie ouest en aval de la parcelle, secteur en bordure de la VC10.

Depuis l'évolution de l'urbanisation de Balsièges, rares ont été les occasions d'imposer ce type d'aménagement. Le PLU est donc un outil qui va permettre de répondre aux demandes des Balsiégeois habitant ce village pour trouver un espace de convivialité, multi-générationnel, et accessible.

Le détail de cet aménagement fera l'objet d'une étude plus précise.

Situé au cœur de l'ensemble constitué par le hameau de JULHERS et les nombreux lotissements, sa position centrale est intéressante pour constituer un espace public à l'échelle du « futur gros bourg » qui va se constituer progressivement sur le secteur. Il pourrait consister en une place, avec petit boudoir, bancs... Sans oublier un traitement paysager du secteur tenant compte des habitations proches.

La voirie de desserte créée au sein de la zone devra être reliée à cet espace public par un chemin piétonnier.

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Réseaux

Le secteur est bien desservi en ce qui concerne les réseaux eau potable et assainissement eaux usées. La problématique du traitement des eaux pluviales fera l'objet d'une étude plus approfondie lors du dépôt des autorisations, d'urbanisme en intégrant notamment la capacité résiduelle d'évacuation par le réseau principal situé sous la VC10.

Il sera privilégié sur chaque parcelle toutes les solutions nécessaires à l'implantation des systèmes de gestion des eaux pluviales.

Enjeux du secteur

La valeur d'utilisation à des fins agricoles de cette parcelle est réduite de part notamment son enclavement à l'intérieur de zones urbanisées.

Les dessertes globales en termes de réseaux viaires et de réseaux d'eau potable et d'assainissement « eaux usées » sont satisfaisantes.

Les objectifs de la collectivité sur ces secteurs sont les suivants :

- Prolonger l'urbanisation suivant un modèle similaire à celui des lotissements adjacents.
- Terminer les liaisons viaires amorcées lors de la construction des lotissements des Combettes et du Lion afin d'assurer un bouclage général du secteur compris entre le lotissement de la Combe et la voie de la Faissette.
- Réaliser un espace public central pour l'ensemble des habitants du secteur se développant depuis Julhers jusqu'à la Combe.
- Garantir une accessibilité maximale de l'ensemble des espaces publics, voiries et cheminements piétons.
- Privilégier toute solution d'infiltrations des eaux pluviales à la parcelle par rapport aux raccordements aux réseaux « eaux pluviales ».

Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont précisées sur le plan ci-après et comprennent :

- Voies : création d'une voie de bouclage entre les voies hautes et basses du lotissement du Lion. La conception de cette voie devra permettre de réduire au maximum la pente du tracé et avoir des caractéristiques minimales des voies existantes.
- Espace public : un espace public sera construit en partie basse du terrain. Un emplacement réservé au profit de la Commune sera mis en place à cet effet.
- Liaisons piétonnes : une liaison piétonne devra être construite depuis la voie principale jusqu'à l'espace public central.

Schéma d'aménagement

La voirie se raccordera sur les voiries déjà existantes des

lotissements adjacents.

Sur la partie haute, la haie sera conservée et entretenue.

Les chemins piétonniers permettront de relier la zone avec les autres lotissements ainsi qu'à l'espace public qui sera créé par l'emplacement réservé.



SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

ZONE AUO FAI02

Localisation de la zone



Analyse du site

Ce secteur s'insère complètement dans une suite logique d'urbanisation déjà engagée depuis de nombreuses années et se traduisant par la densification du secteur globalement compris entre le vieux bourg de JULHERS et le lotissement la COMBE réalisé vers 1985.

Cette zone AU s'étend globalement sur l'espace délimité par la voie communale qui dessert le lotissement de La FAISSETTE et le début du versant vers la vallée du LOT. Il se situe au nord – ouest de cette voie. Elle est constituée des parcelles cadastrées AH 52, AH53 en totalité et d'une grande partie de la parcelle AH55. La superficie totale de la zone s'élève à environ 14 000m².

Sur le Plan d'Occupation des Sols, la parcelle AH52 est classée en zone UB et raccrochée au lotissement de la FAISSETTE construit bien antérieurement à l'élaboration du document d'urbanisme, la parcelle AH 53 en zone NA et la parcelle AH 55 en zone NC.

Ce secteur constitue un ensemble de parcelles homogènes qu'il convient de traiter avec cohérence en y intégrant la « greffe » ancienne du lotissement de La Faissette.

Ces parcelles ont une valeur agronomique certaine mais leur enclavement entre des habitations les rend plus difficilement opérationnelles d'un point de vue d'utilisation agricole et il paraît souhaitable de les intégrer dans le tissu urbain qui s'est constitué sur le pourtour.



Localisation générale du secteur dans le bourg de Balsièges. Vue depuis le site du Lion de Balsièges.

« Un secteur encadré entre le hameau de Julhers et le lotissement de la Faissette »

Conditions d'ouverture :

Cette zone sera immédiatement urbanisable. Son ouverture sera conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mis à dispositions de la commune : terrains nécessaires à la création d'une place publique.

Voiries et réseaux

L'ensemble de la zone est desservie de façon satisfaisante en terme de réseaux AEP et assainissement.

Le renforcement du réseau d'eau potable principal de la commune qui passe sur la VC de la FAISSETTE a été réalisé courant 2010.

Le réseau d'assainissement « eaux usées » passe sur la VC10 en aval du secteur.

La desserte viaire du secteur peut être assurée à partir des voies existantes situées en limites de la zone. En ce qui concerne ces voiries situées en périphérie de la zone, à savoir les VC10 et la voie desservant le lotissement de La FAISSETTE, des améliorations devront être intégrées dans le projet d'aménagement.

De plus, le lotissement de la FAISSETTE étant actuellement desservi par une voie en « cul de sac », le projet global d'aménagement devra permettre de résoudre cette problématique.



La voie communale VC10 située en aval du secteur.

« Voie structurante de l'ensemble du bourg, à améliorer et sécuriser »



La voie communale de desserte de la Faissette

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Environnement

Le terrain se développe sur une configuration topographique en tous points similaire à celle des divers lotissements du secteur (Lotissements de LA COMBE, des COMBETTES, du LION, de la FAISSETTE) dont il constitue le prolongement naturel.

La partie basse du terrain en bordure de la VC10 est en pente faible d'une valeur moyenne d'environ 8%. Cette pente s'accroît en partie haute jusqu'à des valeurs de 15% au droit du lotissement de la FAISSETTE.

Les parcelles 52 et 53 sont situées sur le même plan, la parcelle 55 étant en contrebas de cet ensemble.

En partie basse, les parcelles cadastrées sous les numéros 52 et 53, sont situées en bordure et en dessus de la voie communale VC10. Elles sont séparées de cette voie par un talus de faible hauteur.

Les parcelles N52 et 53 constituent un ensemble exploité et labouré ne comportant aucun élément de végétation. La partie haute de la parcelle 53 ainsi que les pourtours de la parcelle 53 sont constitués de talus arborés.



Vue d'ensemble du secteur depuis la voie communale en aval VC10



Vue de la parcelle Numéro 5, depuis le lotissement de la Faissette

Enjeux

L'objectif principal sur ce secteur est de terminer l'urbanisation sur le « plateau » se développant depuis le bourg de JULHERS jusqu'au lotissement de la COMBE en utilisant et adaptant les équipements en place et en respectant au mieux les structures végétales et paysagères.

Orientations d'aménagement

Les voies en place devront être améliorées afin d'être adaptées à la nouvelle dimension du secteur tout en intégrant les conditions

d'accessibilité définies au plan d'accessibilité des voiries et espaces publics notamment sur la VC10.

Une voie de bouclage devra être constituée intégrant la desserte du lotissement de la FAISSETTE et la desserte de la parcelle 55. .

Afin de sécuriser et « tranquilliser » au mieux le cheminement piétonnier structurant à aménager le long de la VC10, aucun accès direct pour véhicules ne sera autorisé depuis la zone sur cette voie communale. Ainsi, les accès véhicules devront se réaliser à partir de la voie interne à construire dans le cadre de l'aménagement de la zone et prévue sur le plan d'orientations.

Des liaisons piétonnes spécifiques devront être mises en place afin de relier la VC10 avec le cœur de la zone aménagée.

Une zone de stationnement en épi devra être aménagée le long de la voie du lotissement de la Faissette.

Afin de créer un lieu de convivialité sur ce secteur, une place devra être aménagée sur la partie basse de cette zone.

La densité pourra devenir de moins en moins forte au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone Au (cf. schéma ci-dessous). Elle sera calculée à partir de la densité nette: la densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée : emprise du bâti, espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot, voies de desserte interne.

Secteur 1: 20 maisons à l'hectare

Secteur 2: 15 maisons à l'hectare

Secteur 3: 10 maisons à l'hectare.

Principes d'aménagement du secteur 1 (le plus dense):

- L'aménagement de ce secteur devra s'articuler autour de la place prévue dans la présente OAP. Destinée à devenir un espace de convivialité, l'aménagement de cette place devra être pensé de façon à ne pas créer des conflits d'usage entre piétons et automobilistes.
- Les volumes devront être de forme simple, toutefois les implantations en L seront autorisées.

SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

- Les constructions devront tenir compte des constructions avoisinantes. Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée.

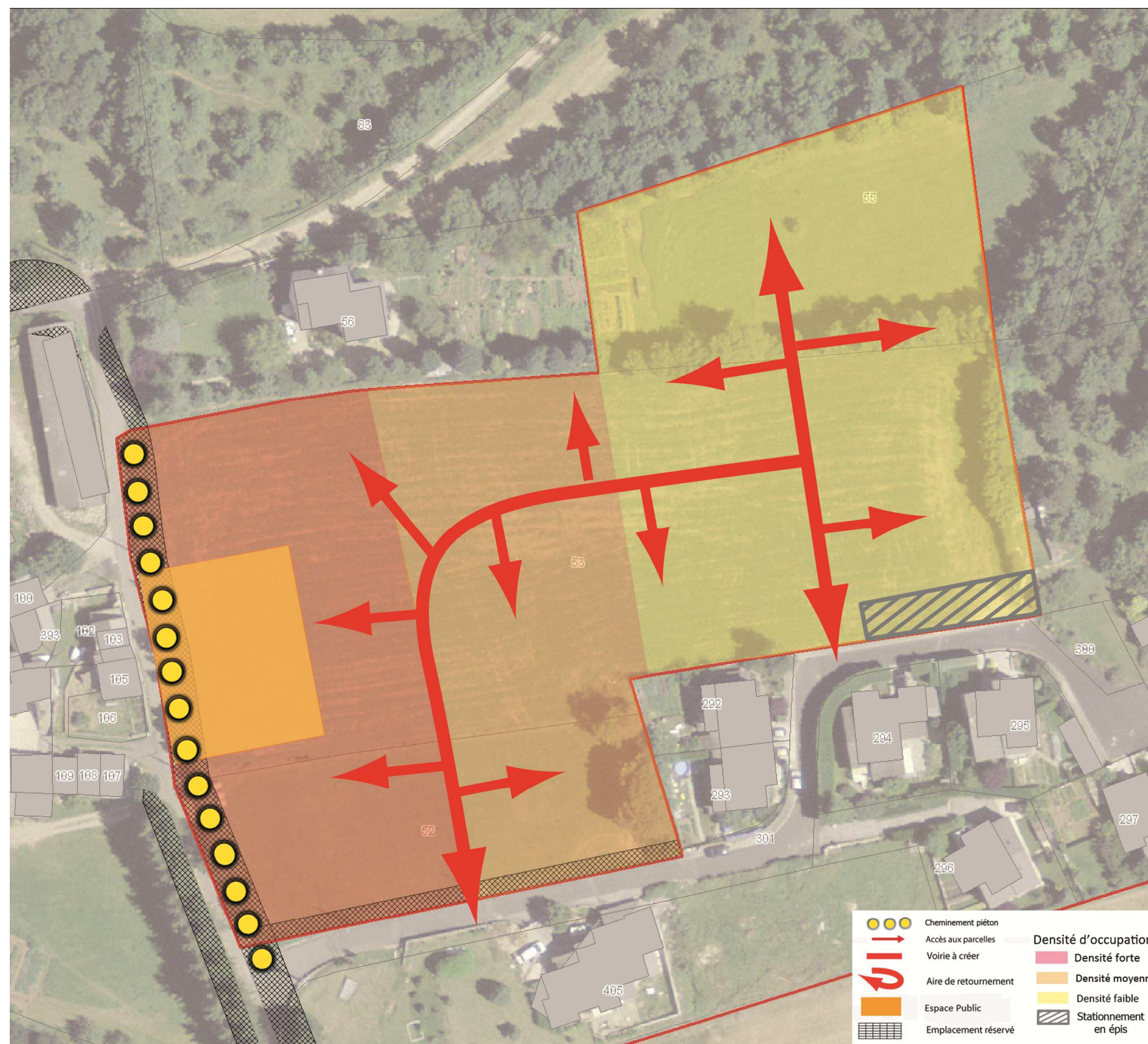
SECTEUR DE JULHERS ET DE LA FAISSETTE

Schéma d'aménagement

Secteur à densité forte : 1

Secteur à densité moyenne : 2

Secteur à densité faible : 3



Habitat et Développement