

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE GREZIAN

O.A.P. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PROJET DE PLU ARRETE	Le 25 juillet 2013
ENQUETE PUBLIQUE	Du 26 novembre 2013 au 27 décembre 2013
PLU APPROUVE	Le 20 février 2014

Le Maire
Maurice PÉTIT



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AU MARGE SUD (SUBERPOUY/SAINT-JUST).....	3
1.1 Etat initial du site	3
1.2 Superficie de la zone	4
1.3 Proposition d'aménagement	4
AUTRES REMARQUES.....	6
▪ L'accès à la défense incendie	6
▪ Le ruissellement pluvial	6
▪ Les réseaux	6
▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres	6
SYNTHESE	7

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de GRÉZIAN une orientation d'aménagement portant sur les abords immédiats du noyau villageois. Il s'agit d'un secteur que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent. L'orientation d'aménagement porte sur un secteur établi au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Cette orientation d'aménagement met en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du village.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, l'agencement du bâti à la parcelle, le maintien des éléments paysagers de qualité.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère. La zone AU devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Objectif démographique

Nombre d'habitants actuel

La population communale est estimée, au 1^{er} janvier 2012, à 94 habitants (donnée communale).

Objectif démographique poursuivi

Le conseil municipal de GRÉZIAN a défini dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) une augmentation de la population communale en adéquation avec les possibilités offertes en termes d'équipements et de capacités réseaux. Le rythme annuel de croissance est fixé à 3,8% avec un **objectif démographique de 140 habitants à l'horizon 2025 (+48,9%)**.

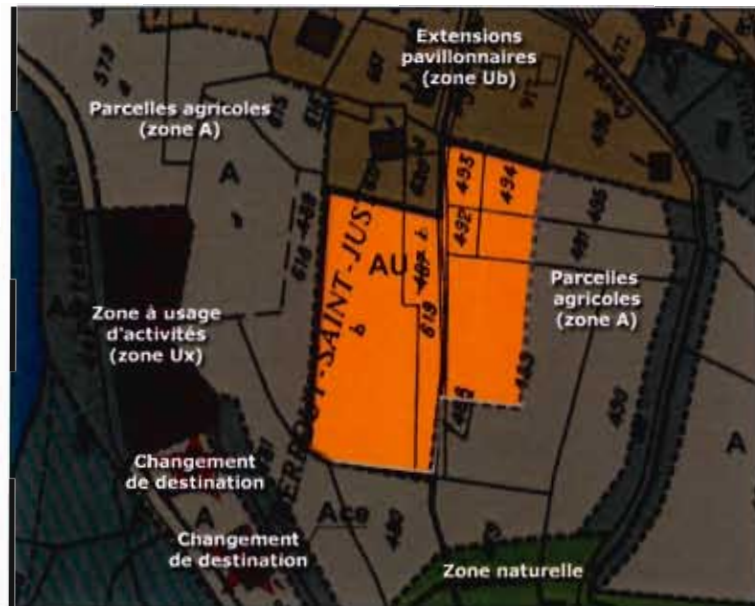
Rythme de constructibilité envisagé

En considérant un nombre moyen de 2,3 personnes par ménage, et en fonction du rythme démographique retenu et du gain de population envisagé (+46 habitants), le conseil municipal souhaite porter le rythme de construction à **1,6 permis par an** soit, pour les douze prochaines années environ 20 permis.

1 Orientations d'aménagement AU marge Sud (Suberpouy/Saint-Just)

1.1 Etat initial du site

- Localisation / vocation actuelle du site



Le site se localise en extrémité sud du village dans la continuité des extensions pavillonnaires ayant contribué à agrandir le village (zone Ub). Les données topographiques attestent d'une pente orientée Est / Ouest, avec un dénivelé de près de 20 m sur une distance de 80 m, soit une pente de près de 25%. Les terrains considérés caractérisent des surfaces laissées en prairie permanente ou bien valorisés par des vergers.



- **Forme bâtie à proximité**

Elle répond à une logique d'extension pavillonnaire opérée au gré d'opportunités foncières, en linéaire du chemin dit de Signouraou. Le tissu urbain se caractérise par une densité assez modérée avec des parcelles dont la superficie varie entre 1200 m² et 1900 m².



- **Accessibilité / Equipements VRD**

La zone AU recouvre des parcelles distribuées de part et d'autre du chemin de Signouraou, lequel devra faire l'objet d'aménagements spécifiques dans la perspective d'une augmentation de la circulation automobile sur ce secteur. En l'état, seule l'amorce du chemin est facilement praticable, le restant du cheminement rural demeurant enherbé.



1.2 Superficie de la zone

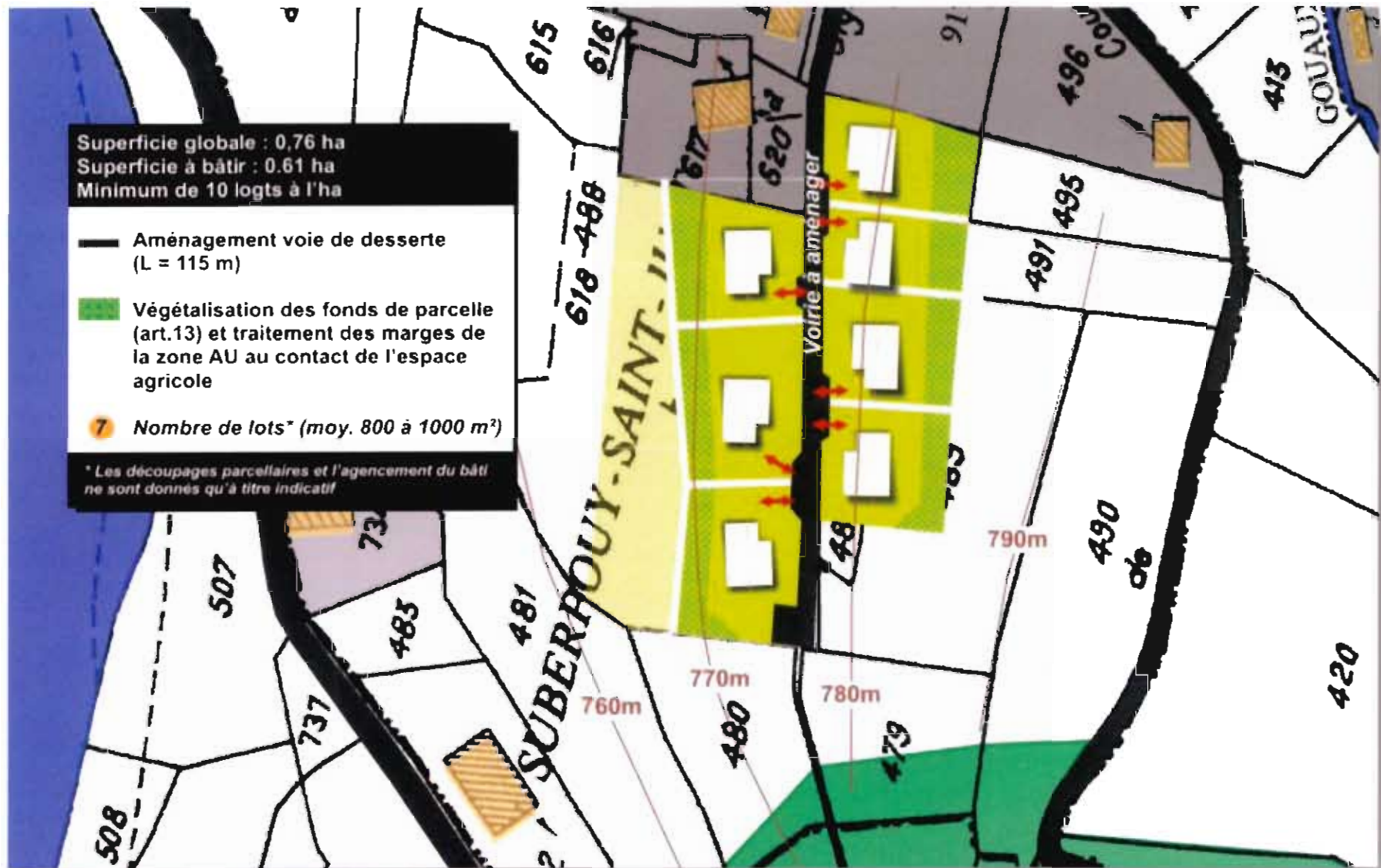
Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
488 (en partie)	0	02	40
489 (en partie)	0	15	70
491 (en partie)	0	03	50
492	0	02	00
493	0	03	00
494	0	04	70
618b (en partie)*	0	34	80
619	0	09	50

* 1650 m² environ – frange Ouest – demeurent inconstructible (surface impropre du fait de la topographie): limite de la zone AU à reconsidérer.

TOTAL : 0 ha 75 a 60 ca

1.3 Proposition d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité minimale de 10 logements à l'hectare, davantage affirmée que celle spécifique aux constructions adjacentes (5 à 8 logts/ha).	Prolongement du chemin rural de Signourau sur une distance de 115 m (parcelles 619, 620 et 488). Largeur à minima de 5 m (desserte locale). Principe de voirie complété d'une aire de retournement.	Aménagement paysager au contact du parcellaire agricole et des espaces naturels. Traitement paysager des fonds de parcelles : minimum de surface engazonnée (art.13). Orientation des constructions établie selon un sens de faitage parallèle aux courbes de niveau.



Autres remarques

▪ L'accès à la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

☞ Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

☞ Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

▪ Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés et bassins de rétention pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE*	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
AU Sud	0.76 ha	0.61 ha	7	16

* 20% de la superficie déduite pour l'aménagement des VRD

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à 1,6 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser (AU) permet à court termes la réalisation de 7 constructions, selon des surfaces parcellaires comprises entre 800 et 1000 m², avec une densité minimale de 10 logements à l'hectare.

Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population de l'ordre de près de 16 habitants (ménage de 2.3 personnes), correspondant à près d'un tiers des possibilités d'accueil affichées dans le PADD (gain de 50 habitants escompté).

Afin d'augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations, le conseil municipal examinera les **autres leviers d'action possibles** parmi lesquels :

- **L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 lesquelles couvrent environ 1,56 ha (67% de la surface globale des zones à urbaniser) ;**
- **Agir sur l'existant en qualifiant le bâti vacant (volant de 9 unités, INSEE, soit près de 10% du parc global de logement) ou bien celui susceptible de changer de destination.**