

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VAÏSSAC

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

Pièce 3

UrbaDoc

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

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	2
OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE	2
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT VILLAGE.....	3
1.1 Etat initial du site	3
1.2 Superficie approchée	3
1.3 Proposition d'aménagement.....	4
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT REVEL	8
2.1 Etat initial du site	9
2.2 Superficie approchée	9
2.3 Proposition d'aménagement.....	10
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT LACASSAGNE	11
3.1 Etat initial du site	12
3.2 Superficie approchée	12
3.3 Proposition d'aménagement.....	12
REMARQUES TRANSVERSALES	14
SYNTHESE	15

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 VAÏSSAC plusieurs orientations d'aménagement portant sur le village et les hameaux de Revel et de Lacassagne. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Ces orientations d'aménagement mettent 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 et des écarts précités.

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.

Objectif démographique

Nombre d'habitants actuel

La population communale est estimée, au 1^{er} janvier 2011, à 800 habitants.

Objectif démographique poursuivi

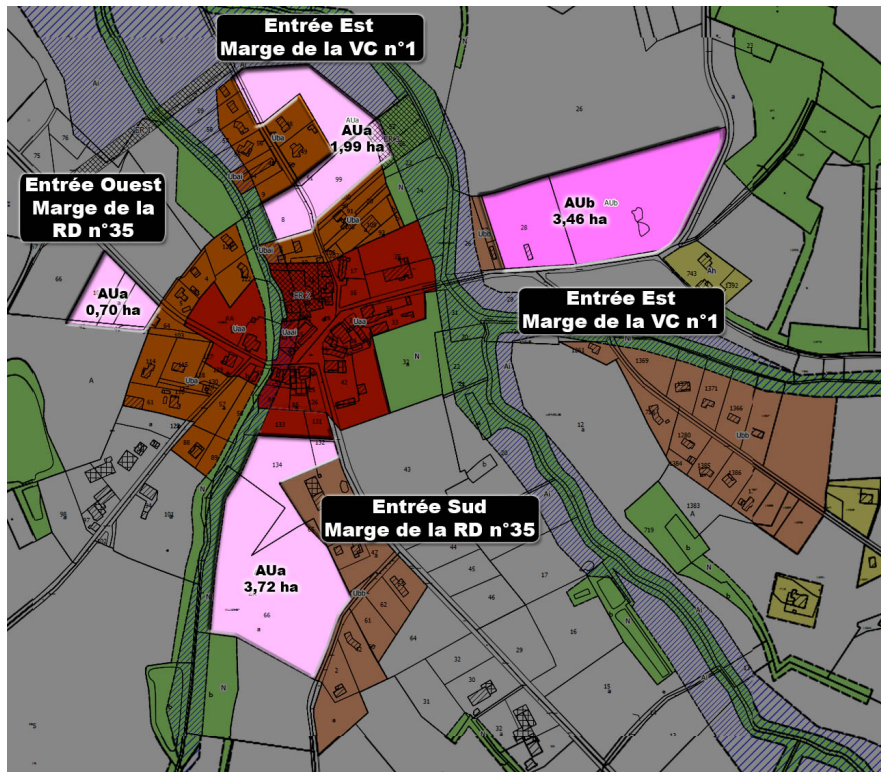
Le conseil municipal de VAÏSSAC a défini dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) une augmentation maîtrisée de la population communale en adéquation avec les possibilités offertes en termes d'équipements et de capacités réseaux. Le rythme annuel de croissance est fixé à 2,5% avec un **objectif démographique de 1000 habitants à l'horizon 2021**.

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 (+200 habitants), le conseil municipal souhaite porter le rythme de construction à **8,5 permis par an** soit, pour les dix prochaines années environ 85 permis.

1. Orientations d'aménagement Village (AUa et AUb)

1.1 Etat initial du site



Les zones AUa et AUb appréhendées se localisent en marge des principales radiales permettant d'accéder au village de Vaïssac (VC n°1, RD n° 35). L'urbanisation de ces secteurs dont certains sont établis au contact des zones soumises aux risques inondation permettra de parachever l'urbanisation (entrée Nord) voire encore de rattraper les écarts constitués au gré des opportunités foncières (entrée Sud).

- Cadre naturel / vocation actuelle des sites

Les secteurs appréhendés se présentent sous la forme de terrains pour partie valorisés par l'agriculture : céréaliculture en entrée Est et Nord, prairie temporaire au Sud. Quelques boisements (résineux) caractérisent également la zone AUa établie en frange Nord du village.

La délimitation des zones AU tient compte des aléas inondation inhérents au ruisseau de Longues-Aygues (cadran Nord-Est du village) ainsi que du ruisseau de Terret (entrée Sud). En outre les données topographiques sur les secteurs situés en entrée Est et Sud conditionneront les modalités d'aménagement, particulièrement pour ce qui concerne l'implantation du bâti.

- Accessibilité / Equipements VRD

Hormis pour la zone AUa située en entrée Ouest du village qui est de moindre superficie, l'ensemble des secteurs étudiés, du fait de leur profondeur et de l'importance de leur emprise, devra faire l'objet d'aménagement voirie spécifiques.

- Equipements VRD

A l'exception de la zone AU établie en entrée est de village et notée (AUb), l'ensemble des autres zones AU (notées AUa) bénéficie de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le dimensionnement du réseau AEP est établi comme il suit :

Entrée Ouest : F 100 mm

Entrée Nord : pvc 75 mm

Entrée Est : F 100 mm

Entrée Sud : 50 mm pvc et pehd

1.2 Superficie approchée

Zone AUa et AUb	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
Entrée Ouest (AUa)	0	69	75
Chemin Capiol (AUa)	1	99	43
Entrée Sud (AUa)	3	72	09
Entrée Est (AUb)	3	46	80

TOTAL : 9 hectares 88 a 07 ca

1.3 Proposition d'aménagement

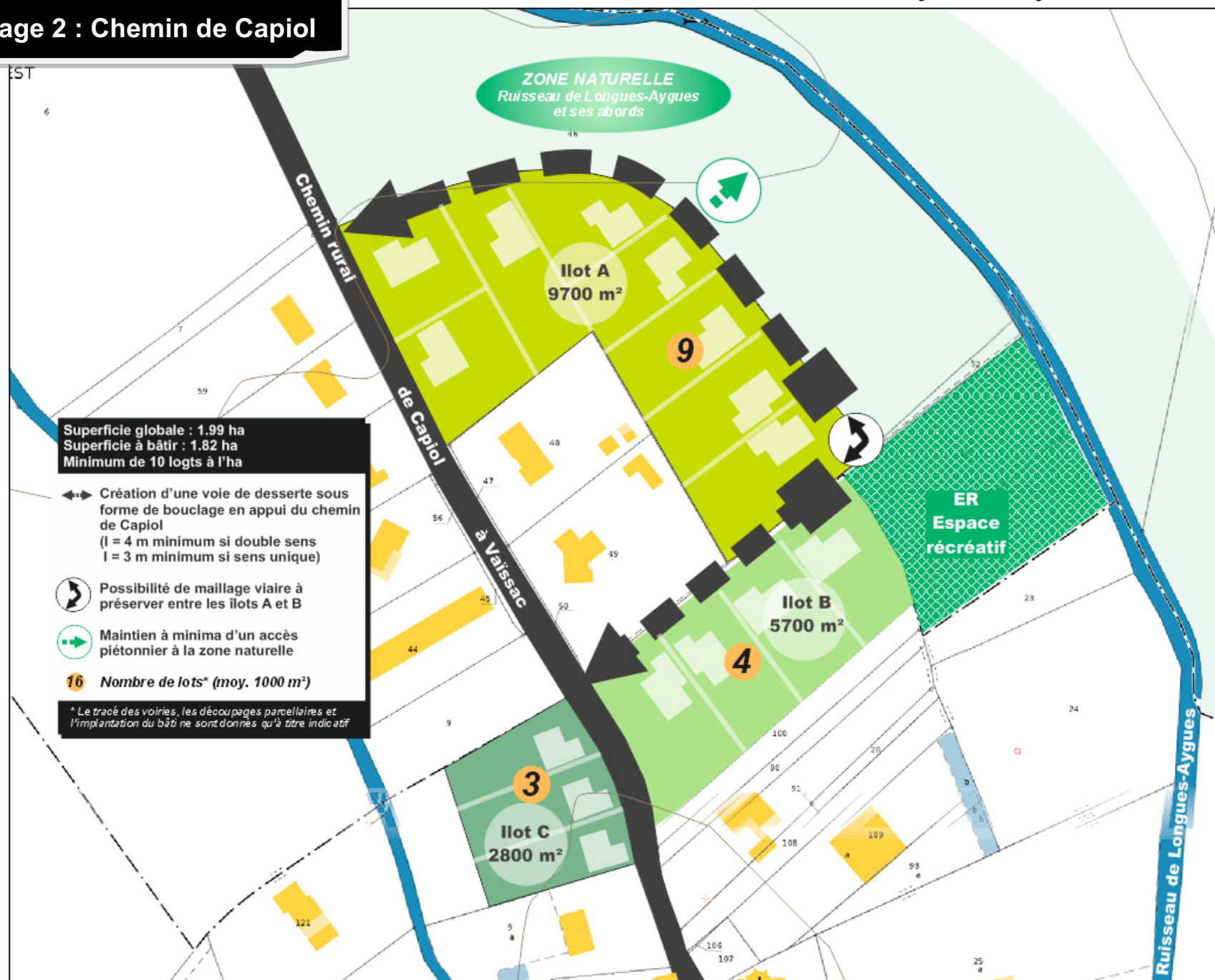
Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
Ensemble zones AUa : Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif AUa : chem. de Capiol : Densité minimale de 10 logts / ha Eclairage public et pose de fourreaux ADSL rendus obligatoires. AUb : Entrée Est : Densité minimale de 5 à 6 logts/ha (assainissement non-collectif) L'éclairage public est obligatoire. Un fossé est prévu au Nord de la zone pour le traitement des eaux pluviales. AUa : Entrée Sud : Densité minimale de 10 logts/ha	AUa : Entrée Ouest : Accès direct à partir de la RD n°35 : un accès pour deux lots sera réalisé afin de limiter le nombre d'accès directs sur la RD Dans le cas d'une urbanisation en deuxième rideau, le gabarit de la voie à créer devra avoir une largeur minimale de 4 m. AUa : chem. de Capiol : Création d'une voie de desserte interne sous forme de bouclage en appui du chemin rural de Capiol à Vaïssac. La voie de desserte interne comportera un accès piéton à la zone arrière en direction des berges du ruisseau de Longues-Aygues et des aménagements récréatifs prévus par le Conseil Général sauf si la voirie est réalisée en limite de l'espace naturel. Le gabarit de la voie à créer sera d'une largeur de 4 m minimum sauf si elle est en sens unique auquel cas une largeur minimale de 3 mètres est jugées suffisante.	AUa : Entrée Ouest : Végétalisation des fonds de parcelles établis au contact des espaces naturels et agricoles : minimum de 20% de la surface engazonnée (art.13) afin de préserver le caractère ouvert des lieux et une forme urbaine semi-dense. Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation agricole et naturel : clôture composée d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage (art.11). Implantation d'une partie du bâti dans une bande comprise entre 0 et 10 m de l'a limite d'emprise publique (art. 6) afin de marquer l'entrée de bourg. AUa : chem. de Capiol : Accroche à la voirie et mitoyenneté des

Le raccordement au réseau pluvial est rendu obligatoire	AUb : Entrée Est : Création d'une voie de desserte interne sous la forme d'un bouclage en appui de la VC n°1. Pour des raisons sécuritaires, les amorces de la voie de desserte interne seront positionnées dans les parties planes (notamment après le virage en marge Est du site). Îlot A et B : Si aménagement en deux lots distincts, ces voiries seront complétées d'une aire de retournement à usage ultérieur de place centrale afin de ne pas compromettre les possibilités de maillage viaire entre ces deux îlots à plus longue échéance. Un stationnement public pour deux lots réalisés est obligatoire. AUa : Entrée Sud : Création d'une voie structurante dotée d'un trottoir, en appui de la RD n°35 et du CR n°5 Largeur minimale de 4 m Créations éventuelle de voiries secondaires d'une largeur minimale de 3 m. Un stationnement public pour deux lots réalisés est obligatoire. Maintien à minima d'un accès piéton en direction du ruisseau de Terret.	constructions autorisées (art. 6 et 7) AUb : Entrée Est : Conservation dans leurs limites du talus boisé et de la mare existante (p.lle. n°26) ainsi que des marqueurs paysagers sous forme de haie. Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation agricole et naturel : matérialisation d'une bande paysagère pour clore le site sur sa partie Nord. AUa : Entrée Sud : Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation agricole : clôture composée d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage (art.11). Aménagement d'un espace public permettant de favoriser une plus grande cohésion sociale (superficie au moins égale à 10% de la superficie globale de la zone, soit 4000 m²)
--	--	---

Village 1 : Entrée Ouest

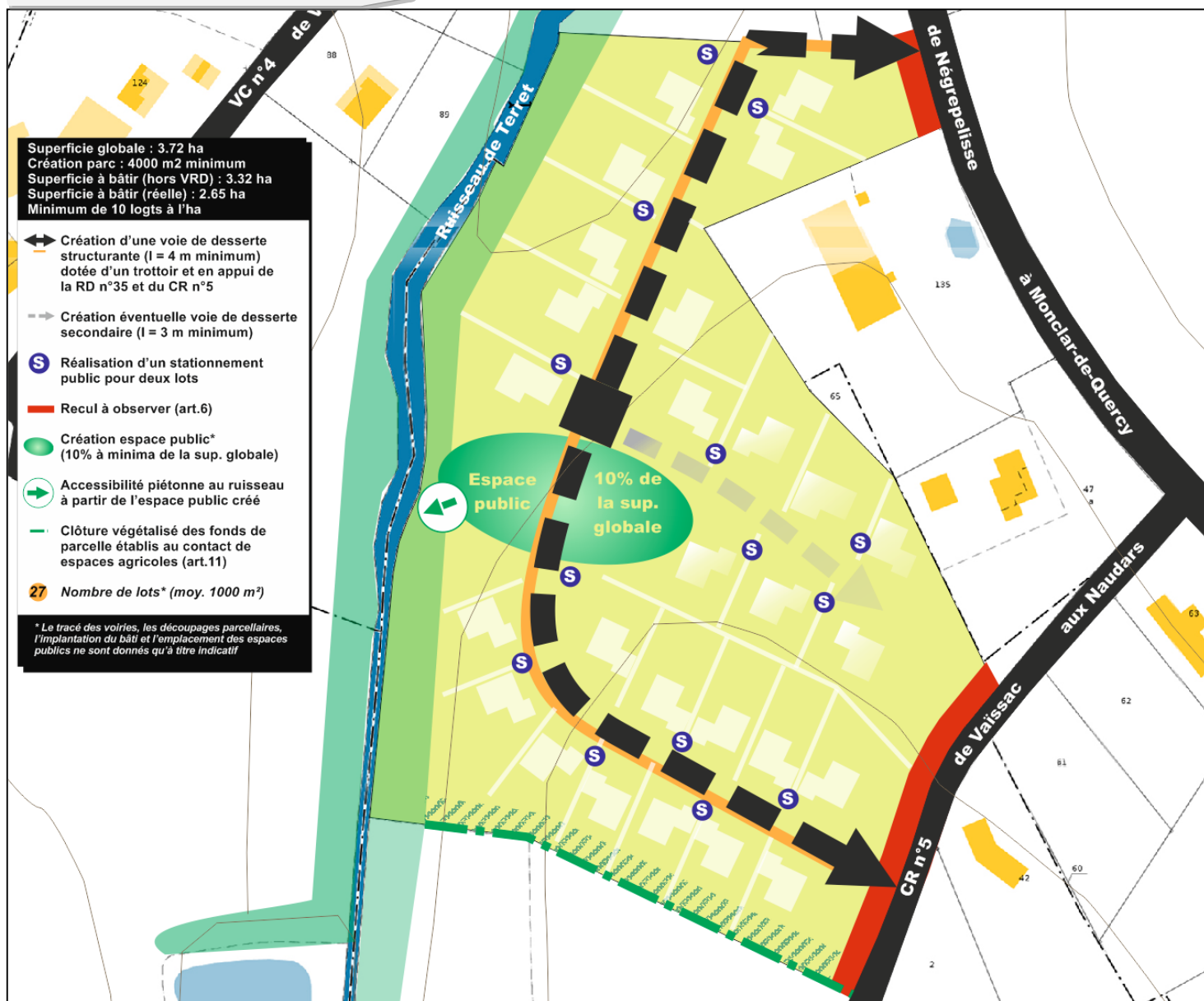


Village 2 : Chemin de Capiol



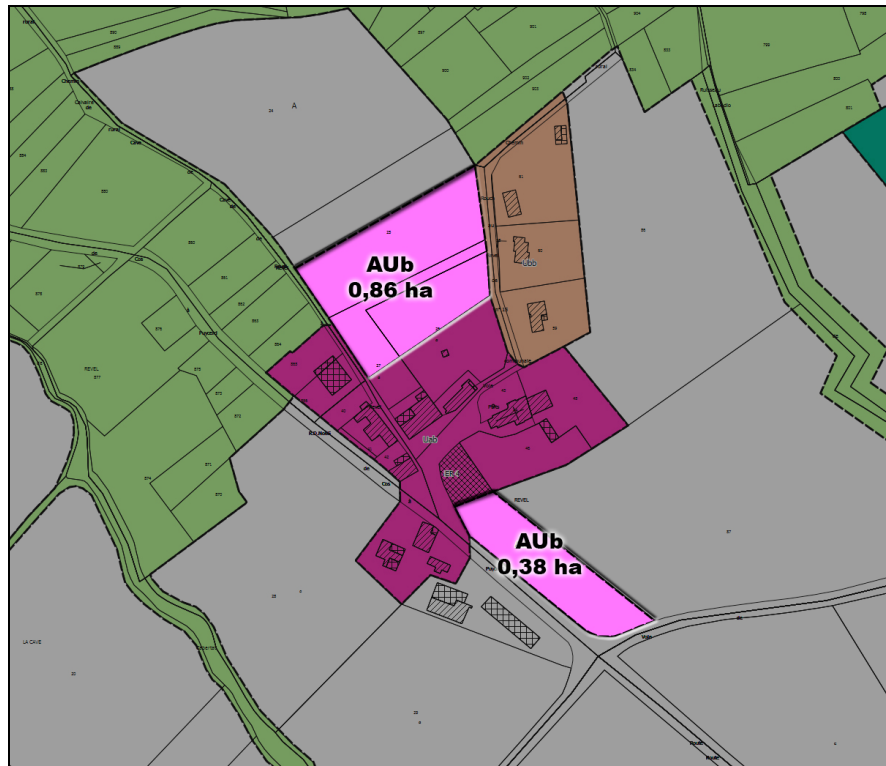


Village 4 : Entrée Sud



2. Orientations d'aménagement Revel (Aub)

2.1 Etat initial du site



- Localisation

Le hameau de Revel se localise au Nord-Est du territoire communal, à environ 2250 m du centre villageois de Vaïssac.

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Les terrains identifiés en zone AU constituent des surfaces pour partie valorisées par la céréaliculture (entrée sud en marge de la RD n°65). Leur urbanisation permettra une extension mesurée du hameau de Revel à moindre coût, du fait de la proximité des réseaux d'ores et déjà établis.

- Forme bâtie à proximité

Elle se réfère d'une part aux constructions traditionnelles constitutives du hameau et établies en accroche à la voirie, sur des parcelles de dimensions oscillant entre 370 m² et 1700 m². La seconde forme bâtie correspond aux extensions pavillonnaires opérées en marge de la voie communale n°15. Les densités sont moindres avec des lots de 2000 à 2500 m².

- Accessibilité / Equipements VRD

L'accès à la zone AU située en entrée Sud du hameau est permis à partir de la VC n°1.

La zone AU située au Nord est encadrée par la voie communale n°15 sur sa partie Est et par le chemin rural menant de Cave à Revel sur la partie Ouest. Ces deux axes pourront servir de point d'accroche quant à la création d'une voie transversale à la zone AU.

Le hameau de Revel ne bénéficie pas de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le réseau AEP est dimensionné en 75 mm en linéaire de la RD n°65.

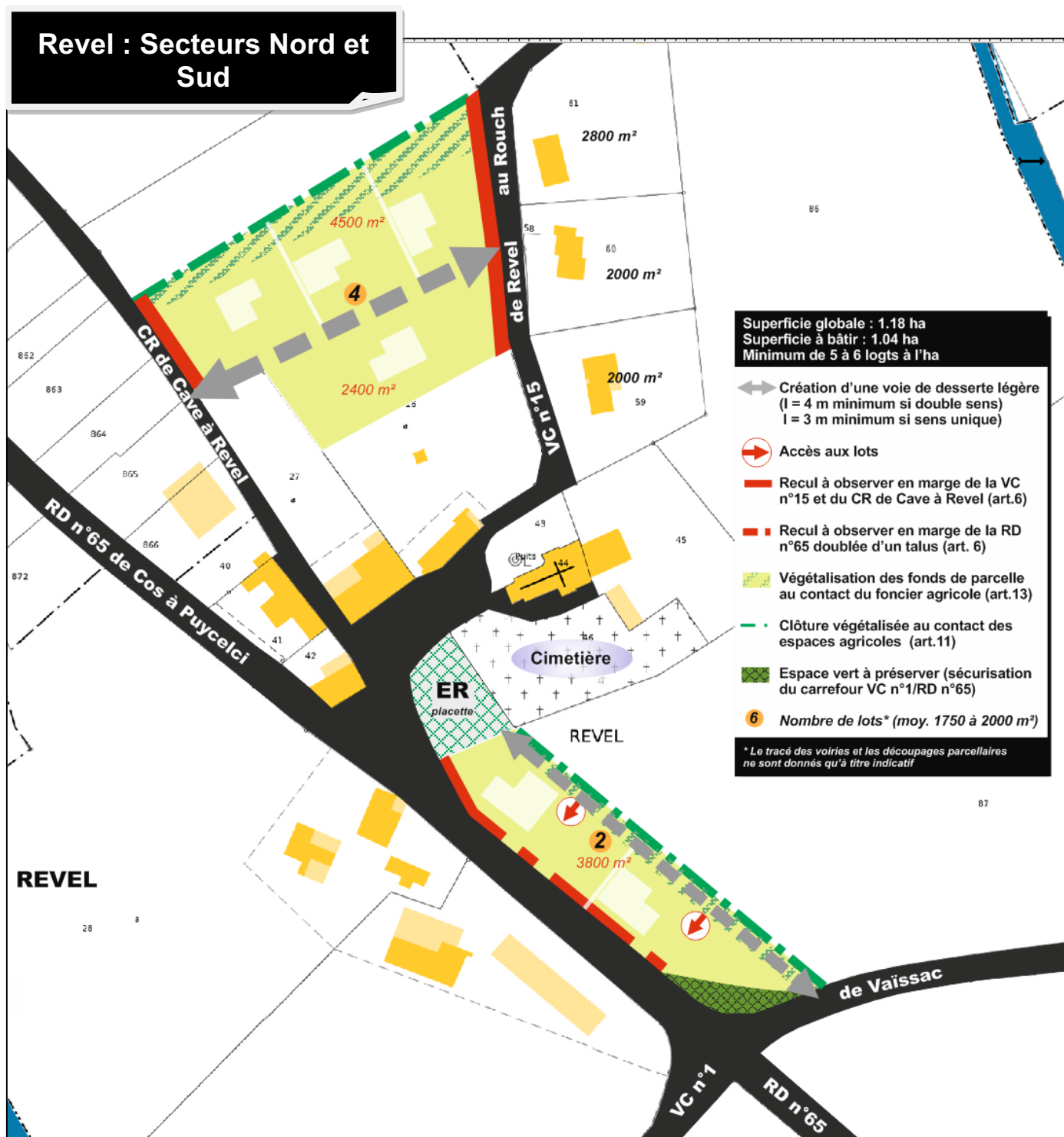
2.2 Superficie approchée

Zone AU	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
Entrée Sud	0	38	24
Secteur Nord	0	85	57

TOTAL : 1 hectare 23 a 81 ca

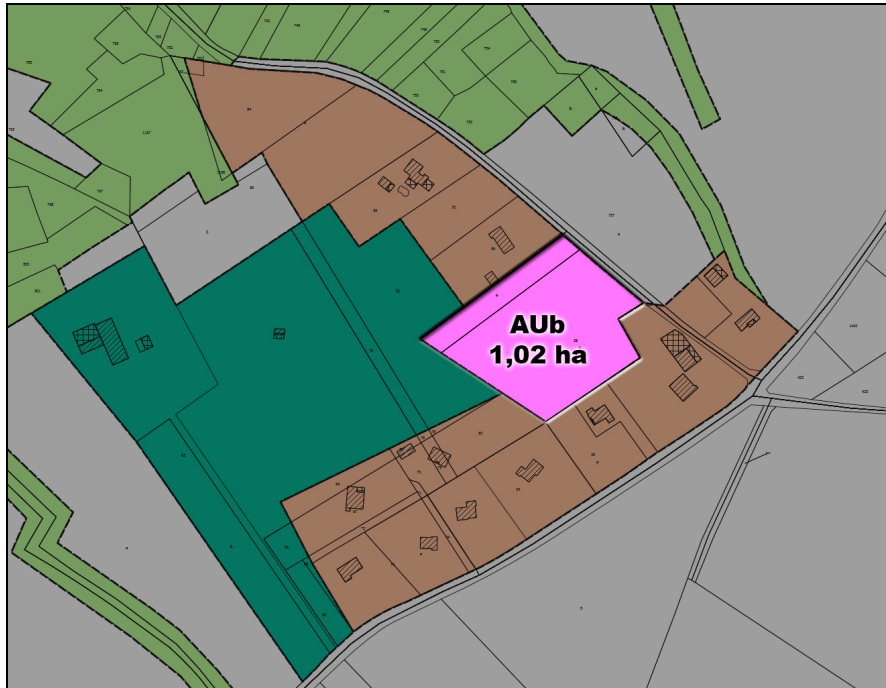
2.3 Proposition d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
Forme urbaine semi-dense : lot de 1750 à 2000 m ² , assainissement non-collectif	Secteur Nord : Création d'une voie de desserte légère en appui du CR de Cave à Revel et de la VC n°15 de Revel au Rouch. Largeur minimale obligatoire de 3 m si voie à sens unique Longueur indicative : 105 m Secteur Sud : Un accès à partir de la VC 1 et un dernier à partir de la placette (ER).	Traitement paysager des fonds de parcelles établis au contact des espaces naturels et agricoles : minimum de surface engazonnée (art.13) afin de préserver le caractère ouvert des lieux et une forme urbaine semi-dense. Clôture composée d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage (art.11) pour les fonds de parcelles établis en lisière de l'espace agricole. Maintien d'un espace vert au carrefour de la RD n°65 et de la VC n°1 : sécuriser l'entrée Sud du hameau.



3. Orientations d'aménagement Lacassagne (AUb)

3.1 Etat initial du site



- Localisation

Le hameau de Lacassagne se localise au Nord Est du territoire communal, à environ 2850 m du centre villageois et à 600 m au Nord-Est de Revel

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le site considéré concerne un espace prairial enchâssé de part et d'autre par des constructions pavillonnaires qui sont établies en linéaire des voies

communales n°1 et n°13. Leur implantation sur des parcelles de 2000 à 3000 m² répond à des logiques individuelles opérées au gré des opportunités foncières.

La zone AUb est contigüe sur sa partie Ouest avec le camping de Bimbel/Labadio.

- Accessibilité / Equipements VRD

La zone AU est circonscrite sur sa partie Est par la voie communale n°13, sur une distance d'environ 70 mètres.

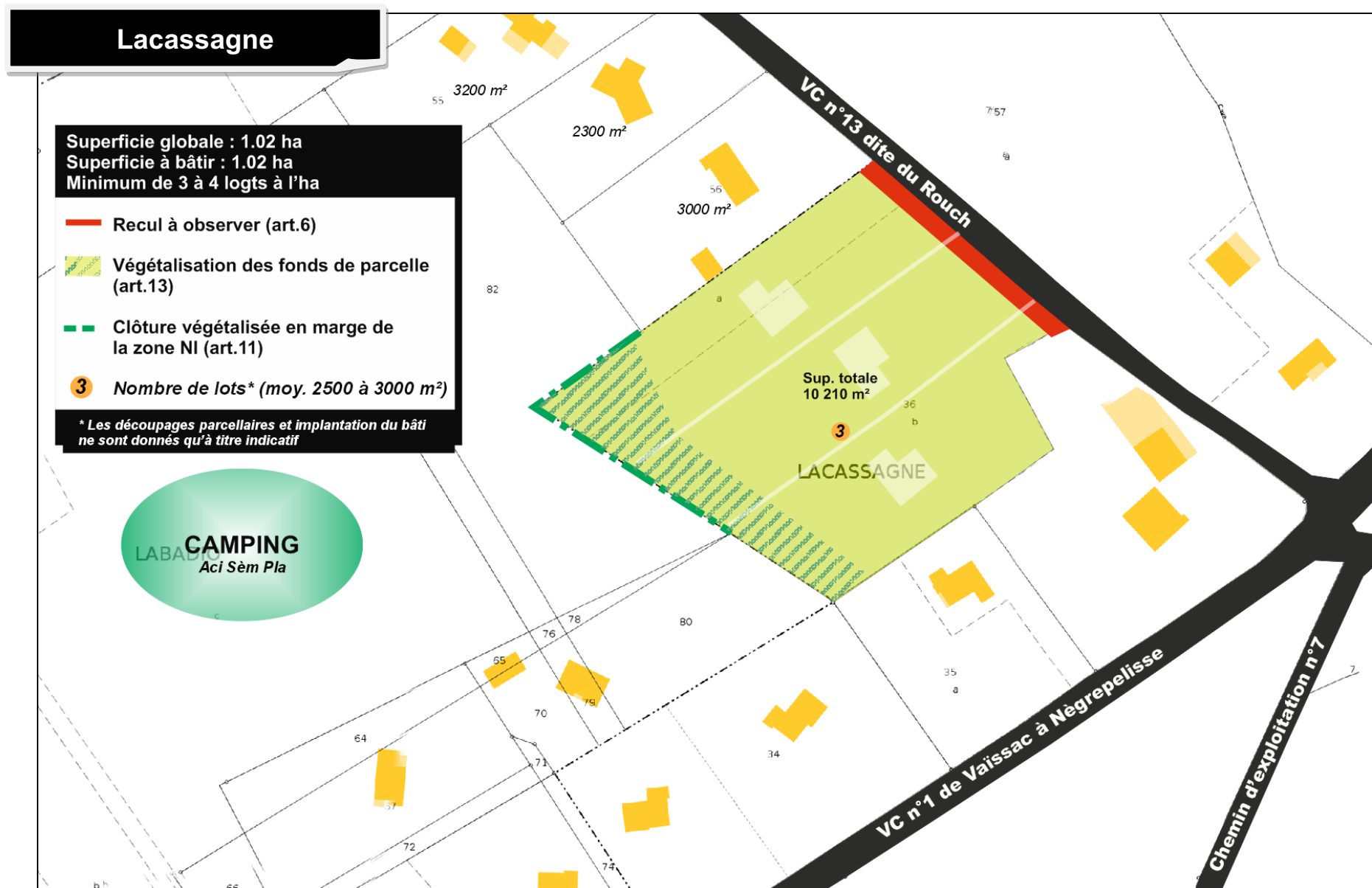
L'entité bâtie de Lacassagne ne bénéficie pas de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le réseau AEP est dimensionné en 75 mm en linéaire de la VC n°13.

3.2 Superficie approchée

La zone AU couvre une superficie d'environ 10 210 m².

3.3 Proposition d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité modérée, conforme à la forme à celle des réalisations adjacentes : 3 à 4 logements à l'hectare afin de tenir compte de la limitation des réseaux et de l'absence de réseau d'assainissement collectif.	Accès directs à partir de la VC n°13.	Fonds de parcelles végétalisés (art.13) afin de préserver le caractère ouvert des lieux. Clôture composée d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage (art.11) pour les fonds de parcelles établis en lisière de la zone NI à vocation d'hébergement touristique.



Remarques transversales

▪ 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
Village entrée Ouest	0.70 ha	0.70 ha	5	12
Village chemin de Capiol	1.99 ha	1.82 ha	16	37
Village entrée Sud	3.72 ha	2.65 ha	27	62
Village entrée Est**	3.46 ha	2.62 ha	15	35
Revel	1.24 ha	1.07 ha	6	14
Lacassagne	1.02 ha	0.82 ha	3	7
TOTAL	12.13 ha	9.68 ha	72 logt	167

* 20% de la superficie déduite pour les parcelles dont l'aménagement requiert la création d'une voie de desserte spécifique

** Potentialité constructible de la zone AU grevée par la présence d'un bâtiment existant (1 500m²)

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé entre 8 et 9 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser permet la réalisation de 72 constructions, selon des surfaces parcellaires oscillant généralement entre 1000 et 2000 m², selon les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population de l'ordre de 167 habitants (ménage de 2.3 personnes).

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

- **Densifier à l'intérieur des zones urbaines (Uaa/Ubb et Uba/Ubb) (potentiel d'environ 4 ha)**
- **Porter des densités plus importantes au sein des zones AUa bénéficiant de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif**
- **Action sur le bâti vacant peu perspicace compte tenu du faible nombre de logement (15 unités sur un parc global de 337 logements), soit 4,5%**
- **Agir sur l'existant en ciblant le bâti susceptible de changer de destination**