

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE FRESPECH

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

UrbaDoc

Chef de projet : Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	Le 9 décembre 2011
DEBAT SUR LE PADD	Le 28 juillet 2014
ARRET DU PLU	Le 3 septembre 2015
ENQUETE PUBLIQUE	Du 3 juin 2016 au 4 juillet 2016
APPROBATION DU PLU	

SOMMAIRE

1. ZONE AU - AS TERMES	3
1.1 Etat initial du site	3
1.2 Superficie approchée.....	3
1.3 Proposition d'aménagement	4
1.4 Bilan prévisionnel	4
 2. ZONE AU – LA POUSSONNIE	 6
2.1 Etat initial du site	6
2.2 Superficie approchée.....	6
2.3 Proposition d'aménagement	7
2.4 Bilan prévisionnel	8
 3. ZONE AU - PELIGARRE	 10
3.1 Etat initial du site	10
3.2 Superficie approchée.....	11
3.3 Proposition d'aménagement	11
3.4 Bilan prévisionnel	11
 REMARQUES TRANSVERSALES	 13
▪ L'accès à la défense incendie.....	13
▪ Le ruissellement pluvial	12
▪ Les réseaux	12
▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres	12
 SYNTHESE.....	 13

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 FRESPECH plusieurs orientations d'aménagement portant sur le bourg et ses franges. 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 centre-bourg et de ses marges.

Les zones à urbaniser sur lesquelles portent les orientations couvrent une superficie d'environ **4,32 ha dont environ 3,46 concernant spécifiquement les zones à bâtir**. Elles s'inscrivent à proximité du centre-bourg de FRESPECH ou dans la continuité des programmations d'ores et déjà réalisées.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau des principales poches urbaines.

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 en 2012 à 295 habitants (INSEE).

Objectif démographique poursuivi

Le conseil municipal de FRESPECH 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. **L'objectif démographique est fixé à 360 habitants à l'horizon 2025**

Rythme de constructibilité envisagé

Le conseil municipal souhaite porter le rythme de construction à **3 permis par an pour la construction de logement**.

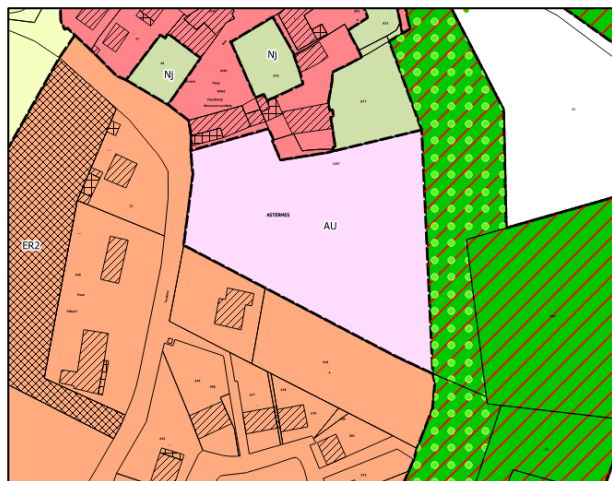
1. Zone AU - AS TERMES

1.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

La zone AU est insérée entre le village et le lotissement As Termes des années 80. La zone recouvre aujourd'hui un espace enherbé qui n'abrite aucune culture selon le Registre Parcellaire Graphique de 2010.

Le site, implanté le long de la voie C 502, se caractérise par une planéité jusqu'aux boisements sur la partie Est lesquels sont inscrits en espace boisé classé, et où la topographie est relativement chahutée.



- Forme bâtie à proximité

Elle concerne à la fois des constructions pavillonnaires établies sur un parcellaire confortable de 1000 m² à 1500 m² et les constructions au sein du lotissement au Sud dont les surfaces parcellaires sont comprises entre 400 et 900 m². Le site est localisé face à l'ancienne école et à proximité de la mairie et de la salle des fêtes



- Accessibilité / Equipements VRD

La zone est aujourd'hui accessible depuis la voie C 502 qui mène au village de Frespech. Cette zone est desservie par un réseau AEP calibré en Fonte 80 le long de la voie C 502. Ce secteur bénéficie d'une bonne défense contre le risque incendie avec la présence de deux bornes qui encadrent la zone : Une borne est située face à la Place Alfred Planchamp et une autre en entrée du lotissement As Termes.

La zone est desservie par le réseau électrique basse tension aérien torsadé.

Le secteur se situe en grande partie dans la zone d'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement longe la voie C 502 et dessert le lotissement As Termes au Sud du secteur.

1.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
D 1057 (pour partie)	0	73	47

TOTAL : 0 hectare 73 a 47 ca

Zone AU Constructible : 58 a 78 ca*

** Déduction de 20% pour les aménagements voiries*

1.3 Proposition d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Suffisamment affirmée afin de rentabiliser les investissements en matière de création voirie : environ 6 lots de 1250 m² Aménagement conforme à la forme bâtie observée sur les secteurs adjacents: un découpage parcellaire de 1250 m² 1500 m² environ, soit 7 à 8 lots à l'hectare.	Création d'une voie de desserte interne avec une plate-forme de retournement à partir de la C 502 Accès direct des lots opéré à partir de cette voie interne Sécurisation de la prise d'accès de la voie interne à partir de la C 502. Le lot implanté sur la parcelle 628 de la zone Ub (zone Ub) pourra être desservi depuis la voie interne au lotissement As Termes	Maintien d'un espace enherbé sous forme de jardin au Nord de la zone AU afin de délimiter le secteur avec les constructions en amont. Espace prolongé en limite du village (Ua et Nj) par une bande paysagère d'une largeur minimale de 5 m. Traitement paysager autour de la placette formée par la voie en retournement. L'espace boisé au contact de la zone AU génère un accompagnement paysager naturel à préserver

1.4 Bilan prévisionnel

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte (création, enrobement, etc. de la voirie). L'équipement en voirie et réseau divers est chiffré selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement	Coût au m.l	Total
------------	-------------	-------

VOIRIE

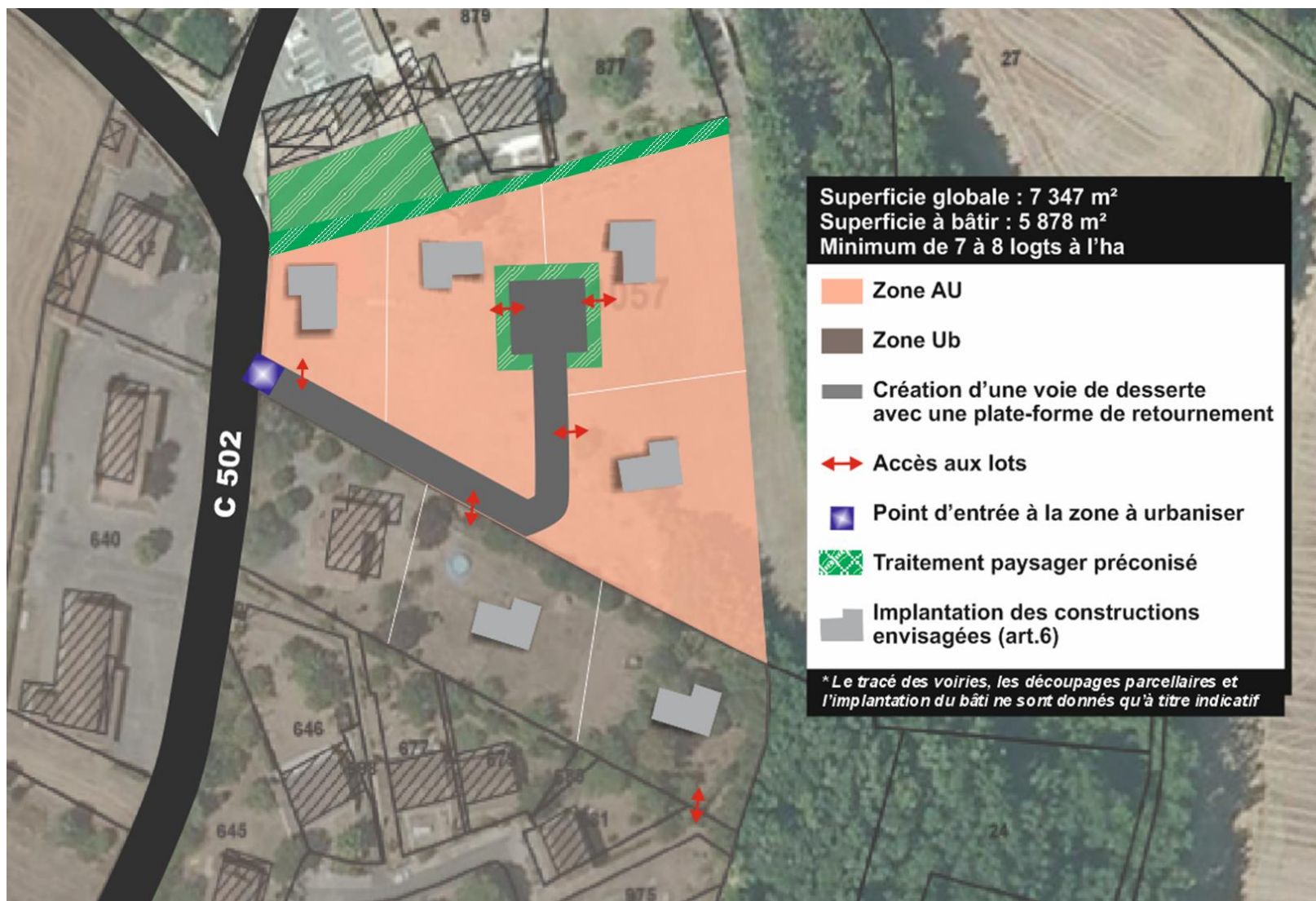
Chaussée légère (L = 110 m)	300 € / m.l	33 000 €
-----------------------------	-------------	----------

VEGETAL

Accompagnement végétalisé boisé et planté (L = 50 m + 100 m)	6 € / m.l	900 €
--	-----------	-------

Coût total VRD et paysagement	33 900 €
--------------------------------------	-----------------

Le principe de desserte proposé fait état d'environ 110 mètres de linéaire à créer pour la circulation automobile, de 50 et 100 mètres pour les accompagnements paysagers, respectivement autour de la voie de desserte en retournement et en délimitation Nord de la zone AU au contact du noyau villageois et des jardins (Ua et Nj), soit un prévisionnel estimé à 33 900 €.



2. Zone AU - LA POUSSONNIE

2.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

L'espace est actuellement identifié dans le Registre Parcellaire Graphique en tant que prairies temporaires ou prairies permanentes. La zone AU est insérée sur le flanc Est de la C 502 entre des constructions pavillonnaires récentes au Sud du lotissement As Termes et le bâti agricole de Lapoussonnie. La zone est relativement plane. Elle présente une légère déclivité en direction de l'espace boisé sur la partie Est.



Etat actuel du site de La Poussonnie



- Forme bâtie à proximité

En marge Nord et Ouest, la zone jouxte des constructions pavillonnaires récentes et implantées en milieu de parcelle sur des surfaces confortables comprises entre 2 000 et 3 000 m². Du bâti traditionnel et agricole au lieu-dit Lapoussonnie compose le cadre bâti environnant de la zone AU.



- Accessibilité / Equipements VRD

La zone est aujourd'hui accessible depuis la voie C 502 qui mène au village de Frespech.

La zone n'est pas reliée au réseau d'assainissement collectif. L'assainissement s'effectuera alors de manière non collective. La borne incendie la plus proche est située à environ 150 m à vol d'oiseau en entrée du lotissement As Termes.

Le réseau AEP établi le long de la voie C 502 qui jouxte la zone est dimensionné en Fonte 80. Enfin, ce secteur bénéficie d'une connexion au réseau électrique par un câble à haute tension aérien.

2.2 Superficie approchée

	Superficie
--	------------

Parcelle	(ha, a, ca)		
D 108 (en partie)	0	80	22
D 980 (en partie)	0	91	98

TOTAL : 1 hectare 72 a 20 ca

Zone AU Constructible : 1 ha 37 a 76 ca*

* Déduction de 20% pour les aménagements voiries et réseaux divers

2.3 Proposition d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Permettant de rentabiliser la création d'une voirie interne à la zone AU : densité recherchée de 7 à 8 logts/ ha Potentiel de 9 à 11 logements soit des lots compris entre 1 250 et 1 500 m ²	Création d'une voie de desserte interne à la zone venant s'accrocher sur la C 502 en un point, tel que dessiné sur l'esquisse ci-dessous. La largeur de la bande de roulement sera de 6 mètres à minima. L'usage de cette voie sera dévolu aux riverains qui auront leurs points d'accès au terrain depuis cette voie. Afin de ne pas compromettre une urbanisation future des parcelles situées en second rideau, un maillage viaire est à prévoir depuis la nouvelle voie créée.	Traitement végétalisé le long de la C 502 : clôture composée d'une haie végétale et doublée éventuellement d'un grillage (art 11.). Piétonisation en linéaire de la VC n°502 (emplacement réservé) et maillage d'une liaison douce à partir du lotissement. Principe de desserte organisé en terminaison autour d'un îlot végétalisé. L'espace boisé à proximité de la zone AU génère un accompagnement paysager naturel à préserver.

2.4 Bilan prévisionnel

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte (création, enrobement, etc. de la voirie). L'équipement en voirie et réseau divers est chiffré selon les éléments détaillés ci-dessous :

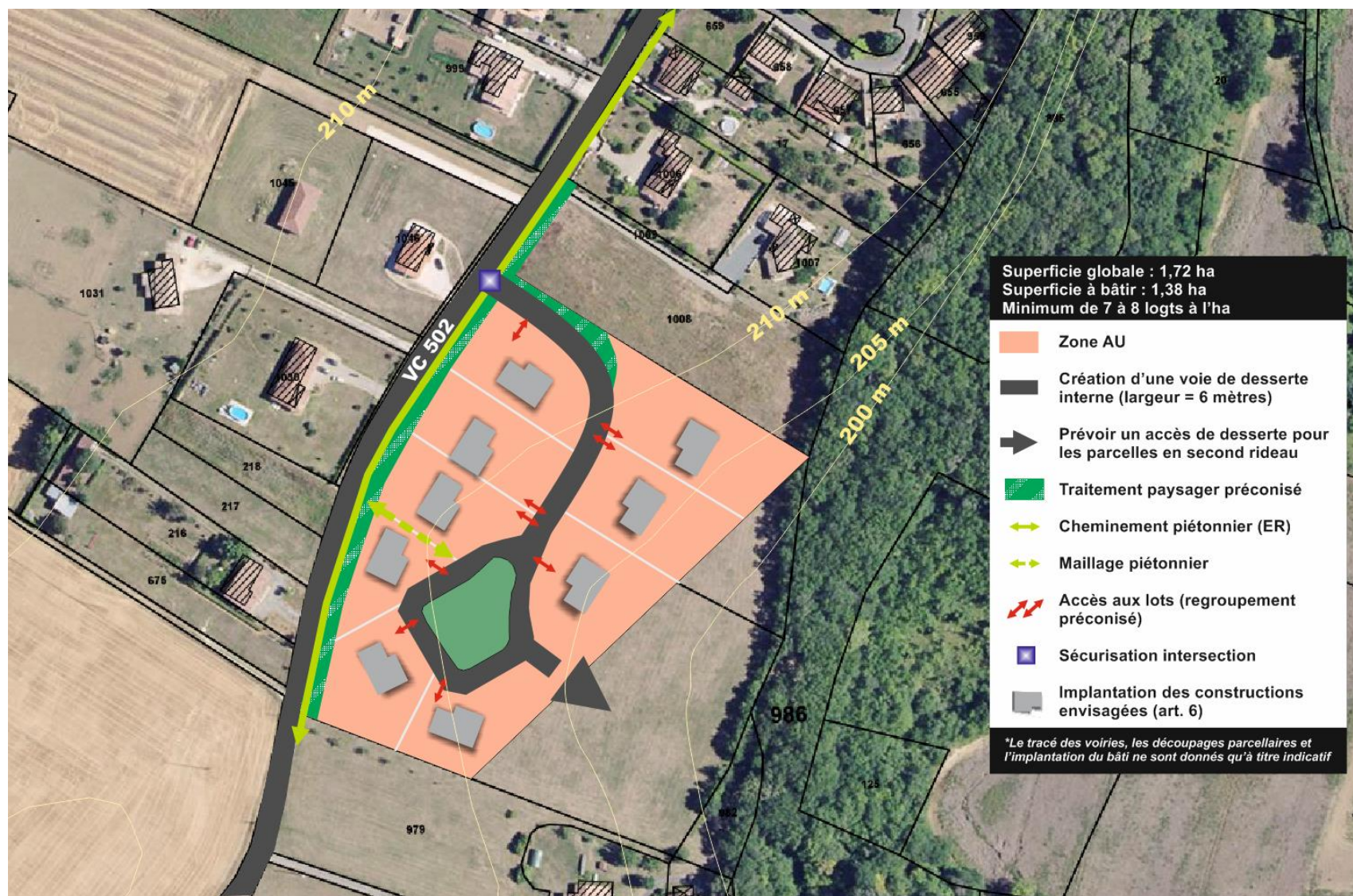
Equipement	Coût au m.l	Total
------------	-------------	-------

VOIRIE		
Chaussée légère (L = 200 m)	300 € / m.l	60 000 €
Chemin piétonnier (L = 25 m)	50 € / m.l	1 250 €

VEGETAL		
Accompagnement végétalisé boisé et planté (L = 420 m)	6 € / m.l	2 520 €

Coût total VRD et paysagement	63 770 €
-------------------------------	----------

Le principe de desserte proposé fait état d'environ 200 mètres de linéaire à créer pour la circulation automobile, de 25 mètres pour un maillage piétonnier, et de 420 mètres pour les accompagnements paysagers soit un coût global estimé à 63 770€.



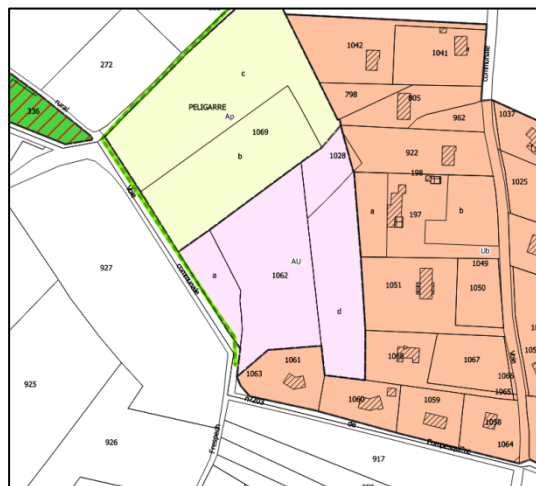
3. Zone AU PELIGARRE

3.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

La zone AU recouvre un espace en culture de tournesol selon le Registre Parcellaire Graphique de 2010.

Le site se situe en lisière d'une aire à préserver et en continuité immédiate des constructions récentes qui se sont implantées sur le secteur de Péligarre. Le secteur présente une planéité qui facilite son urbanisation



- Forme bâtie à proximité

Le site est au contact d'une zone pavillonnaire dont les constructions, récentes, sont implantées en milieu de parcelle sur des surfaces comprises entre 1 500 et 3 000 m². Les marges Ouest, Nord et Sud du secteur sont occupées par des terres valorisées par l'agriculture (céréale, oléagineux, etc.) dont certaines ont été classées en zone agricole protégée de toute construction afin de limiter les conflits d'usage.



- Accessibilité / Equipements VRD

La zone est accessible depuis le chemin rural de Mestre-Peyre à Frespesh qui rejoint la voie communale n°203 dite de Fompesquière. Néanmoins, le site devra être aménagé d'une voie interne afin de desservir les lots.

La zone n'est pas reliée au réseau d'assainissement collectif. L'assainissement s'effectuera alors de manière non collective. La borne incendie la plus proche est située au Sud au niveau de la voie communale n°502 à environ 350 m à vol d'oiseau de la zone à urbaniser.

Le réseau AEP établi le long du chemin rural de Mestre-Peyre à Frespesh qui jouxte la zone est dimensionné en PVC 50. En outre, ce secteur bénéficie d'une connexion au réseau électrique par un câble à haute tension aérien.

3.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
D 1062	0	67	36
D 1069 a	0	16	04
D 1069 c (en partie)	0	12	58
D 1069 d	0	42	81

TOTAL : 1 hectare 38 a 79 ca

Zone AU Constructible : 1 ha 11 a 03 ca*

** Déduction de 20% pour les aménagements voiries*

3.3 Proposition d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Permettant de rentabiliser la création d'une voirie interne : Minimum de 10 lots - 9 à 13 maisons à l'hectare et des lots compris entre 800 et 1100 m ² .	Création d'une voie de desserte interne L = 130 m à la zone venant s'accrocher sur le chemin rural de Mestre-Peyre à Frespech. La voie à créer sera dotée d'une plate-forme de retournement pouvant faire office de placette. Le gabarit de la voie sera de 6 mètres. L'usage de cet axe sera dévolu aux riverains qui auront leurs points d'accès au terrain depuis cette voie. Un emplacement sera réservé au Sud-Est de la zone appréhendée pour l'assainissement.	Accompagnement paysager en limite de la zone AU au contact des constructions existantes. Traitement paysager autour de la placette formée par la voie en retournement. Préserver la haie existante le long du chemin rural de Mestre-Peyre à Frespech.

3.4 Bilan prévisionnel

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte (création, enrobement, etc. de la voirie). L'équipement en voirie et réseau divers est chiffré selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement	Coût au m.l	Total
------------	-------------	-------

VOIRIE

Chaussée légère (L = 130 m)	300 € / m.l	39 000 €
-----------------------------	-------------	----------

RESEAUX avec branchements inclus (L = 130 m)

Adduction eau potable	80 € / m.l	10 400 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	9 750 €

DEFENSE INCENDIE

Réserve incendie 120 m ³	10.000 €	10.000 €
-------------------------------------	----------	----------

VEGETAL

Accompagnement végétalisé boisé et planté (L = 375 m)	6 € / m.l	2 250 €
---	-----------	---------

Coût total VRD et paysagement

71 400 €

Le principe de desserte proposé fait état d'environ 130 mètres de linéaire à créer pour la circulation automobile et les réseaux électriques et d'adduction à l'eau potable. Des accompagnements paysagers sont à effectuer sur 300 m en limite de la zone AU au contact des habitations existantes auxquels il convient d'ajouter 75 m environ autour de la voie en retournement.



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 tout de même être enterrés et terminés.

▪ 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	SURFACE CONSTRUCTIBLE**	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE*	EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE***
Zone AU As Termes	0,73 ha	0,59 ha	4	8
Zone AU Poussonnie	1,72 ha	1,38 ha	9	18
Zone AU Peligarre	1,39 ha	1,11 ha	12	24
TOTAL	4,12 ha	3,30 ha	25	50

* données indicatives

** Superficie globale à laquelle est appliquée une déduction de 20% pour les VRD

*** Evolution calculée avec 2 personnes par foyer

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à environ 3 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser (AU) permet la réalisation d'environ 25 constructions, selon des surfaces parcellaires oscillant le plus souvent entre 1000 et 1500 m²

Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population global de 50 habitants (ménage de 2 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 (Ua, Ub)
- Action sur le bâti vacant peu perspicace compte tenu du faible nombre de logements (10 sur un total de 141 données INSEE de 2009 soit 7,1%)
- Agir sur l'existant en ciblant le bâti susceptible de changer de destination