



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ARTAGNAN EN FEZENSAC

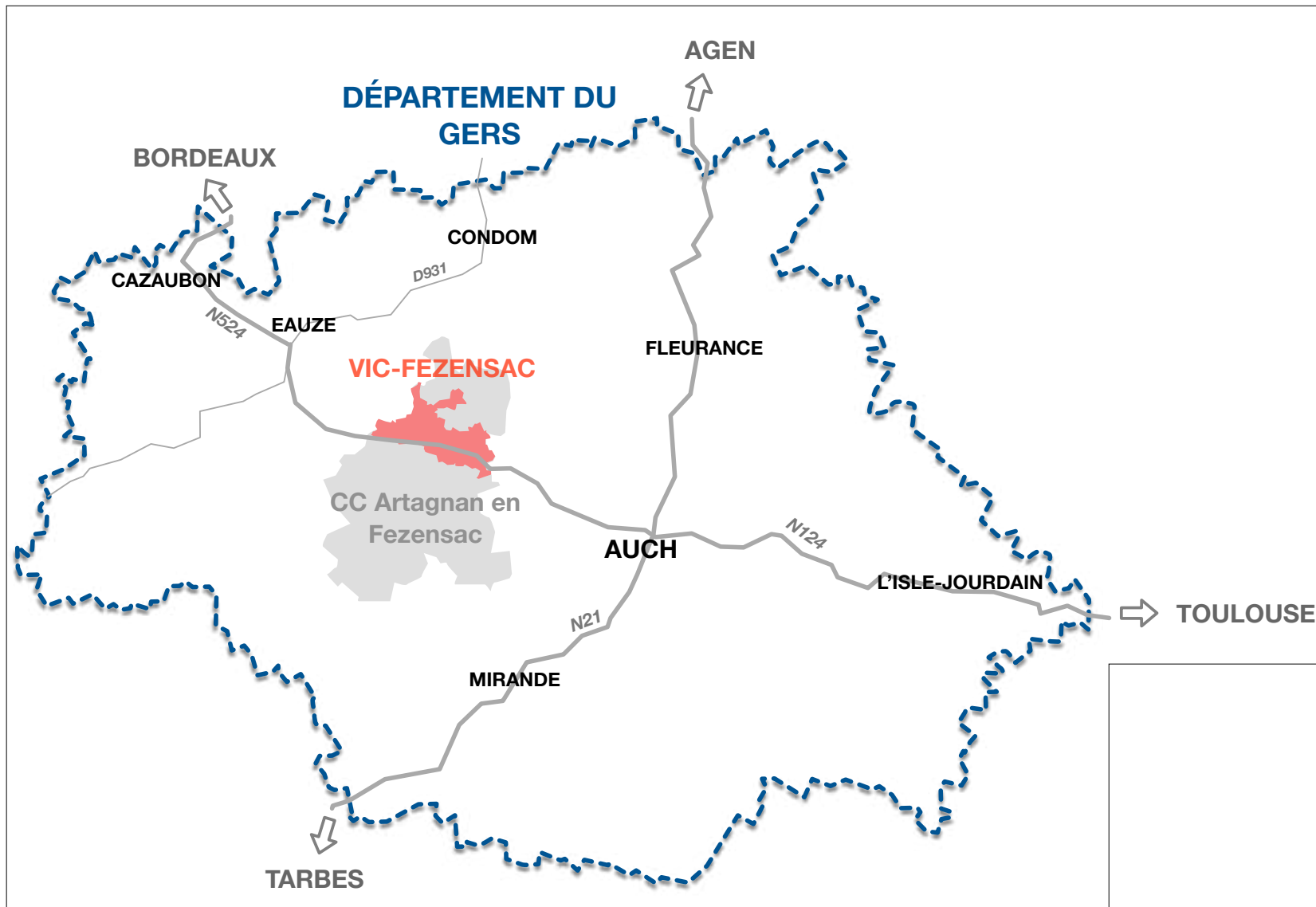
Création d'un pôle petite-enfance - enfance - jeunesse
à Vic-Fezensac

Pré-programme - Juillet 2025

1. L'existant

2. Les besoins

Le site - Présentation générale



Situation

La commune de Vic-Fezensac se situe au centre du département du Gers, à l'ouest d'Auch. Elle fait partie de la Communauté de Communes d'Artagnan en Fezensac, dont elle est le centre bourg.

La commune, située au sein d'un territoire céréalier et viticole, comptait 3 581 habitants en 2021 (donnée INSEE). Sa population reste stable depuis plusieurs années.

Site

Le site d'étude est situé rue des écoles, en limite nord du cœur de village.



Le site - Présentation générale

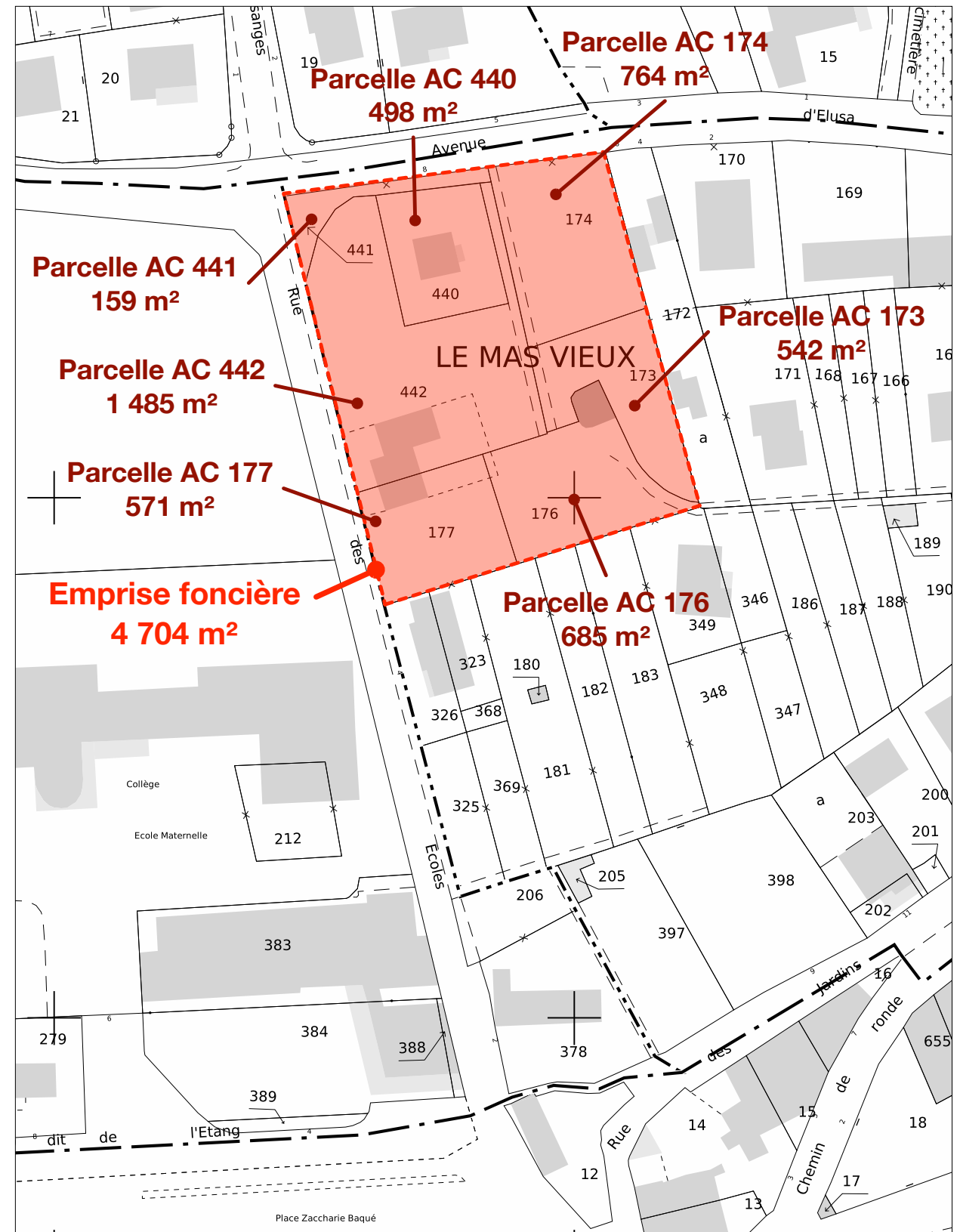
Parcellaire et emprise foncière

Le site s'étend sur les parcelles suivantes : AC 173, AC 174, AC 176, AC 177, AC 440, AC 441 et AC 442, qui représentent une superficie totale de **4 704 m²**. Ces parcelles sont propriétés de la commune de Vic-Fezensac.

L'emprise foncière allouée au projet correspond à l'ensemble de cette surface.



Vue aérienne et cadastre



Parcellaire

Le site - Présentation générale

Environnement proche

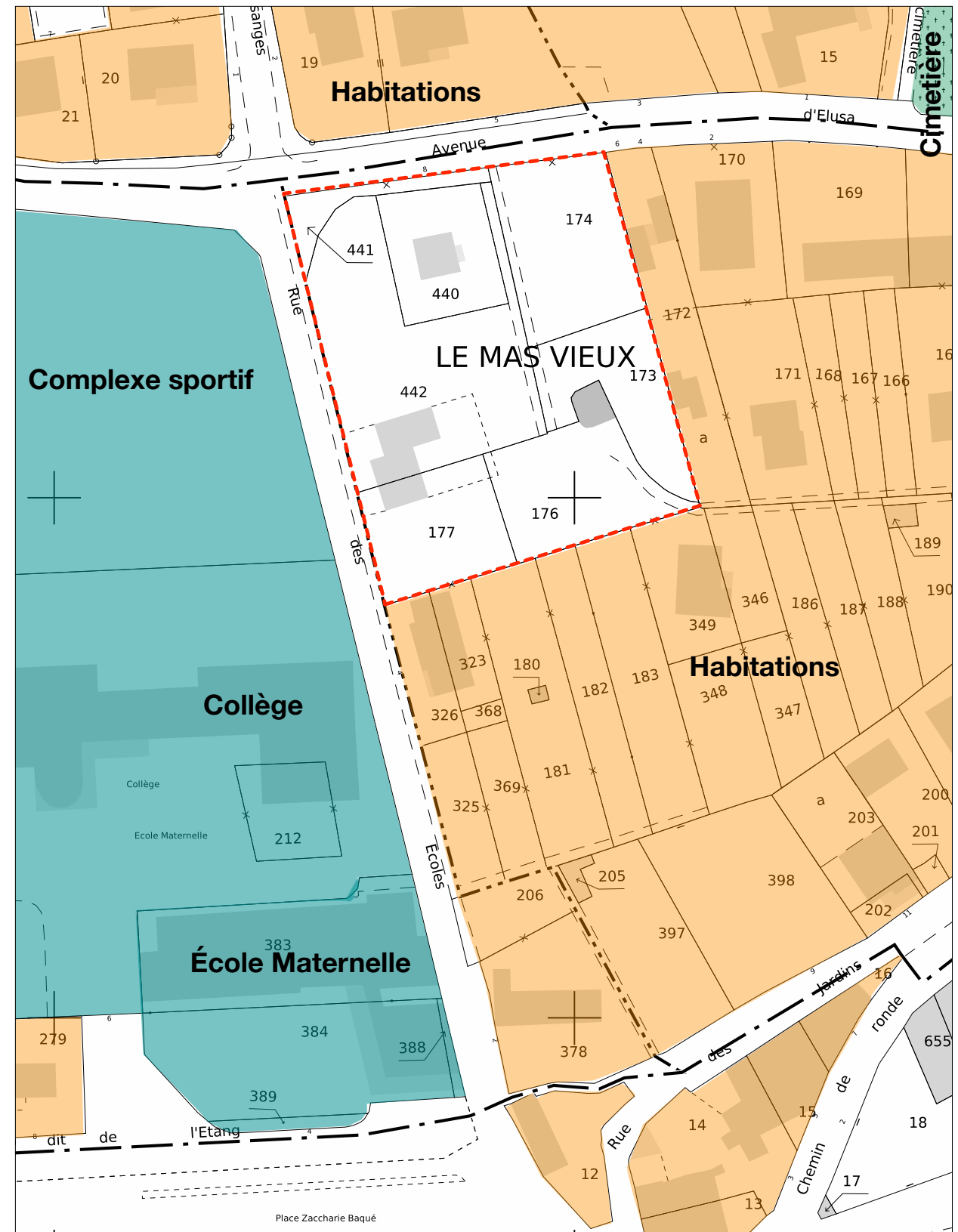
Le site est implanté en bordure d'un quartier résidentiel, composé majoritairement d'habitations individuelles. Il est situé à proximité immédiate de nombreux équipements publics : gymnase et terrains de sport, collège et écoles.



Vue du terrain angle sud-est



Vue du terrain sur le collège



Environnement proche

Le site - Accès et dessertes

Composition du site

Deux bâtis sont présents sur le site :

- une ancienne maison individuelle inoccupée,
- des bâtiments préfabriqués installés dans les années 2000, qui accueillent le RPE actuel et une salle de restauration à destination des élèves de l'école maternelle.

Le terrain est ensuite majoritairement enherbé et comprend plusieurs arbres de hautes tiges.



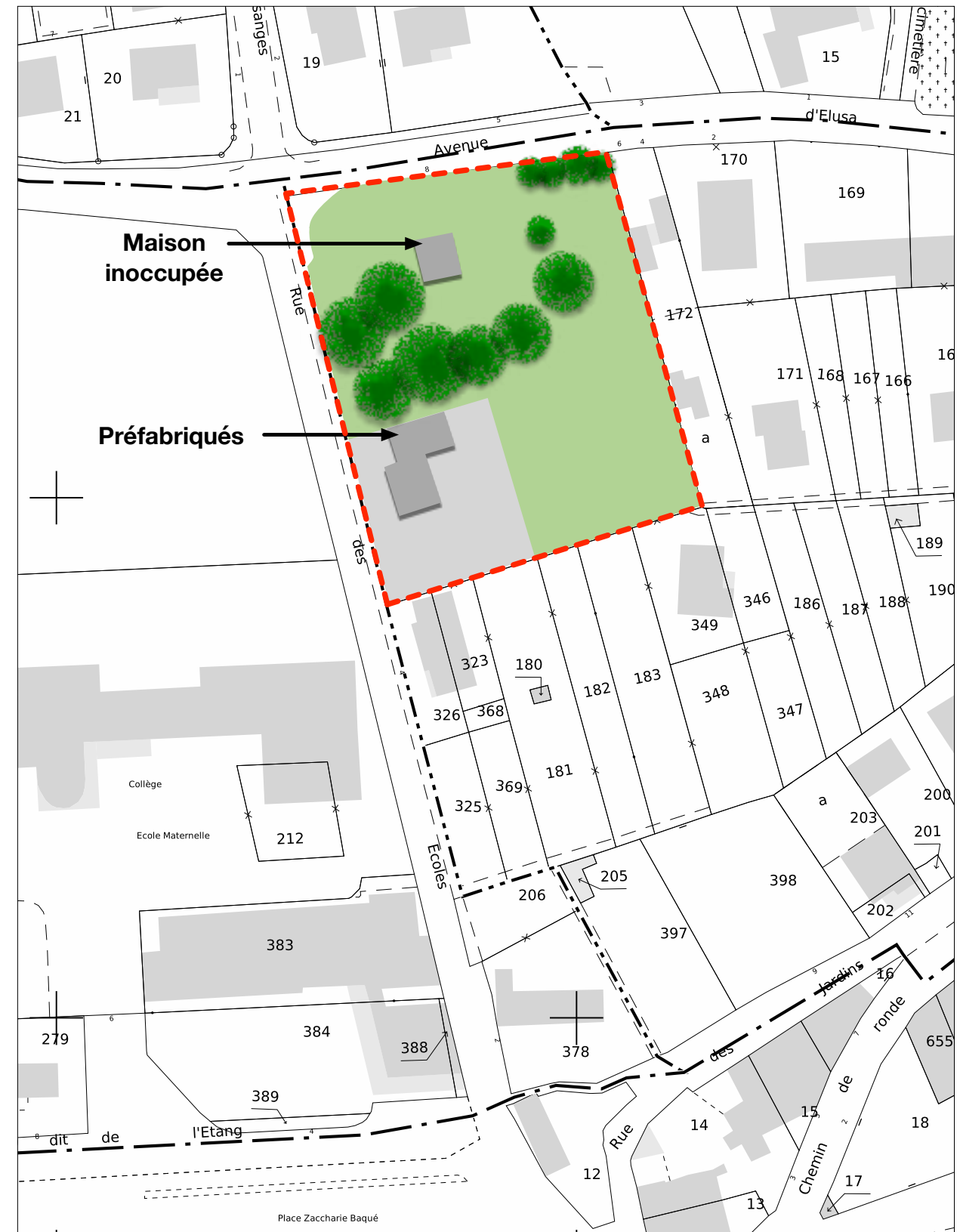
Vue depuis l'est



Entrée des préfabriqués



Façade nord de la maison



Composition du site

Le site - Accès et dessertes

Accès

Le site est bordé par la rue des écoles et l'avenue d'Elusa. Il comprend un accès sur chacune de ses voies. Une impasse résidentielle (chemin non imperméabilisé) débouche sur le terrain. Il n'existe aucun aménagement pour les mobilités douces. La rue des écoles n'est pas pourvue de trottoirs sur toute sa longueur et est assez fréquentée.

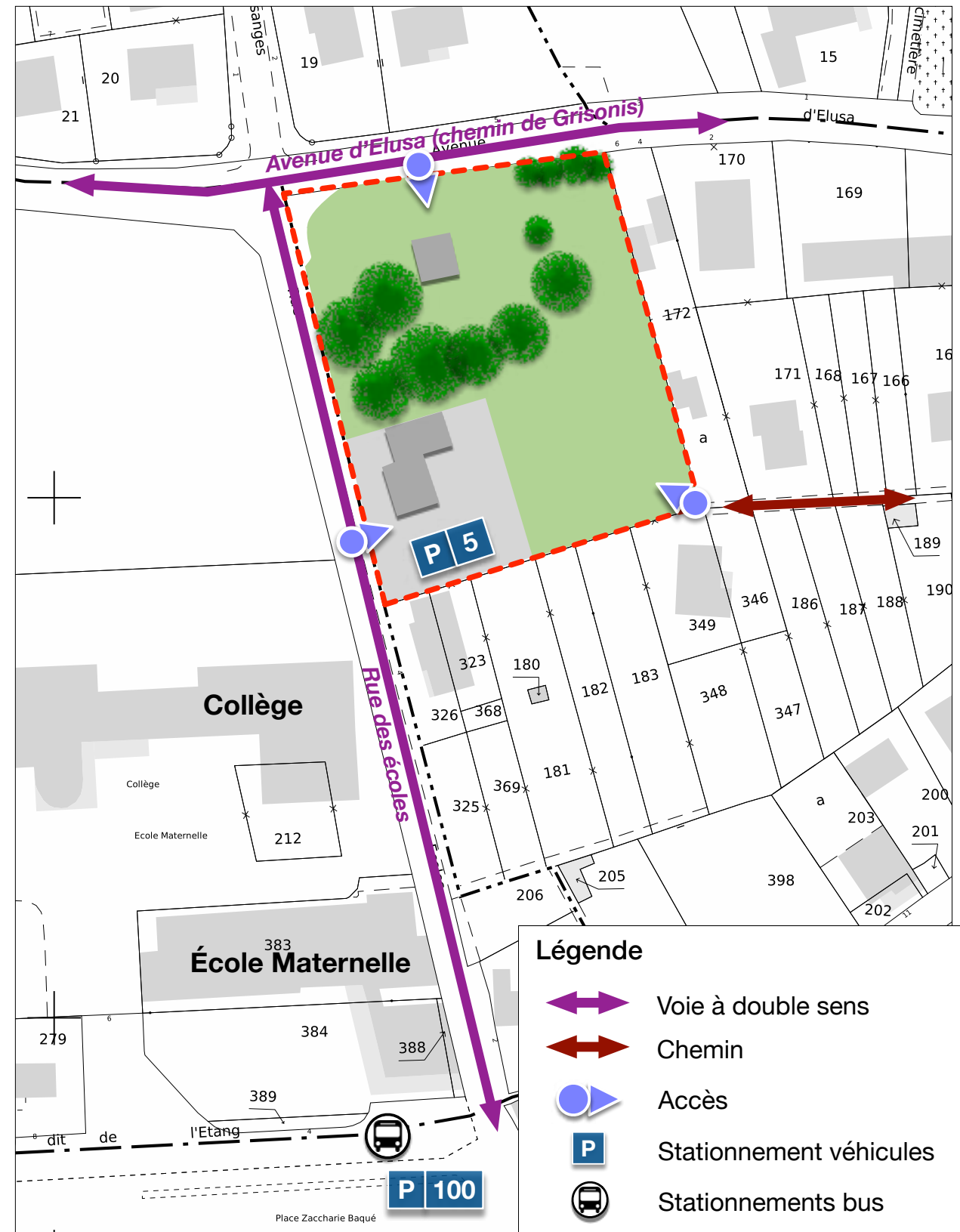
Au niveau des stationnements VL : un petit parking est aménagé sur le site (5 places), et une grande aire de stationnement (+ de 100 places) est présente en face du collège. Les bus scolaires stationnent sur cette dernière.



Avenue d'Elusa



Rue des écoles



Accès et composition du site

Le site - Accès et dessertes

Réseaux

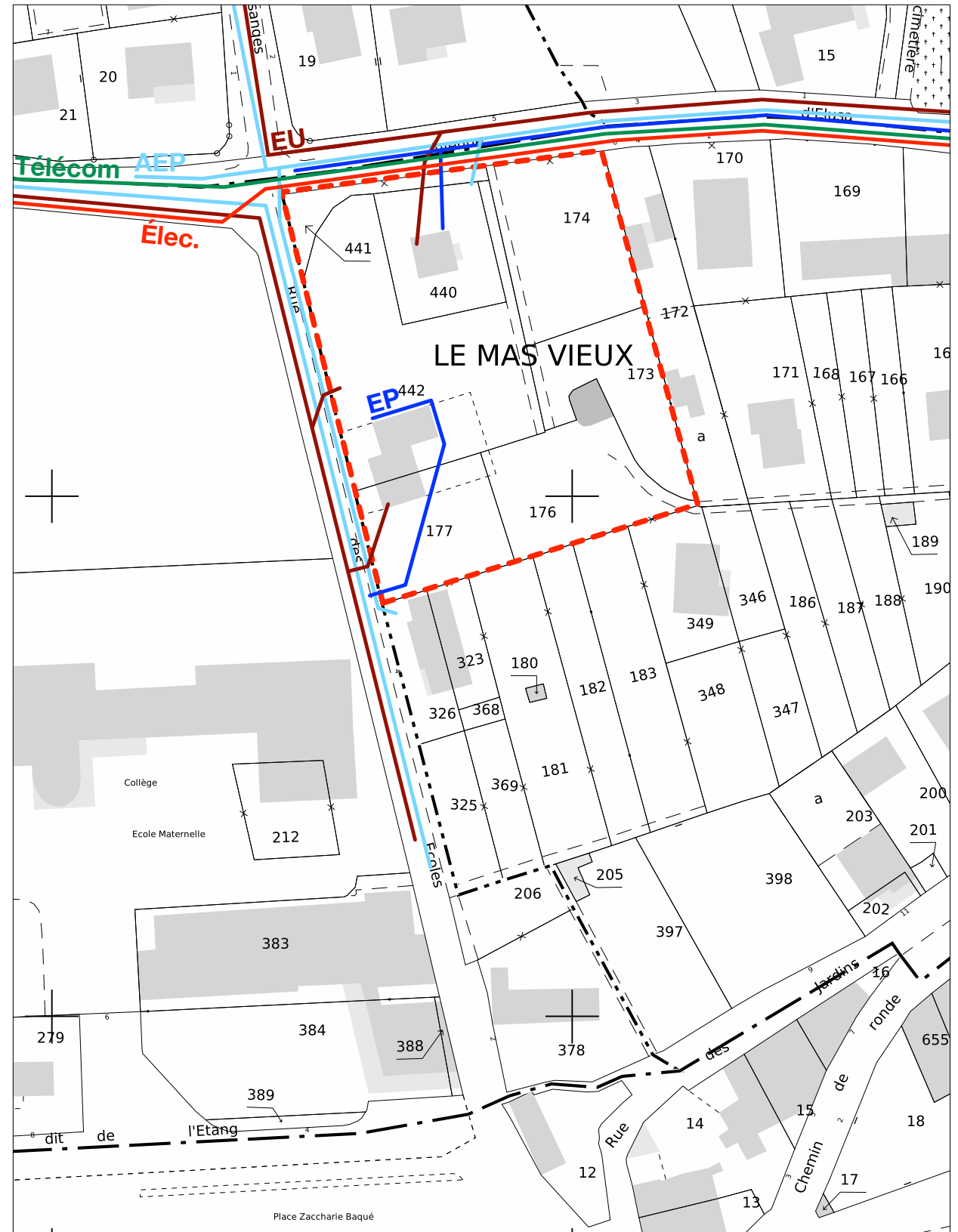
D'après les retours des concessionnaires dans le cadre des déclarations de travaux, les réseaux suivants cheminent à proximité du site :

- AEP (gestion par le syndicat SIAEP de Vic-Fezensac),
- EU (mairie de Vic-Fezensac),
- EP (mairie de Vic-Fezensac),
- Elec. (Haute et Basse Tension, réseaux Enedis),
- Telecom (réseau Orange).

Le raccordement BT de la maison (n'apparaît pas sur les DT) se fait en aérien depuis le réseau présent avenue d'Elusa. Un poteau et un coffret sont présents à l'angle nord de la parcelle 440.



Raccordement BT maison



Extraits DT

Le site - Données physiques

Géologie

Selon le BRGM, le site est en zone **d'exposition importante** par rapport au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Risques naturels

Le site est situé en **zone sismique 1**, risque de séisme très faible.
Le site se trouve dans un périmètre avec un **potentiel radon faible**.

Risques technologiques

Le site est concerné par le risque lié à la pollution des sols, du fait de la présence de 4 anciens sites industriels à moins de 500m (station service, blanchisserie, dépôt de liquides inflammables).

Topographie

Le terrain présente une déclivité entre 4 % et 5 %, en direction du sud-est, et deux niveaux de plateformes différents, avec une petite « butte » à l'angle nord-ouest.

Nota : un levé topographique est en cours.



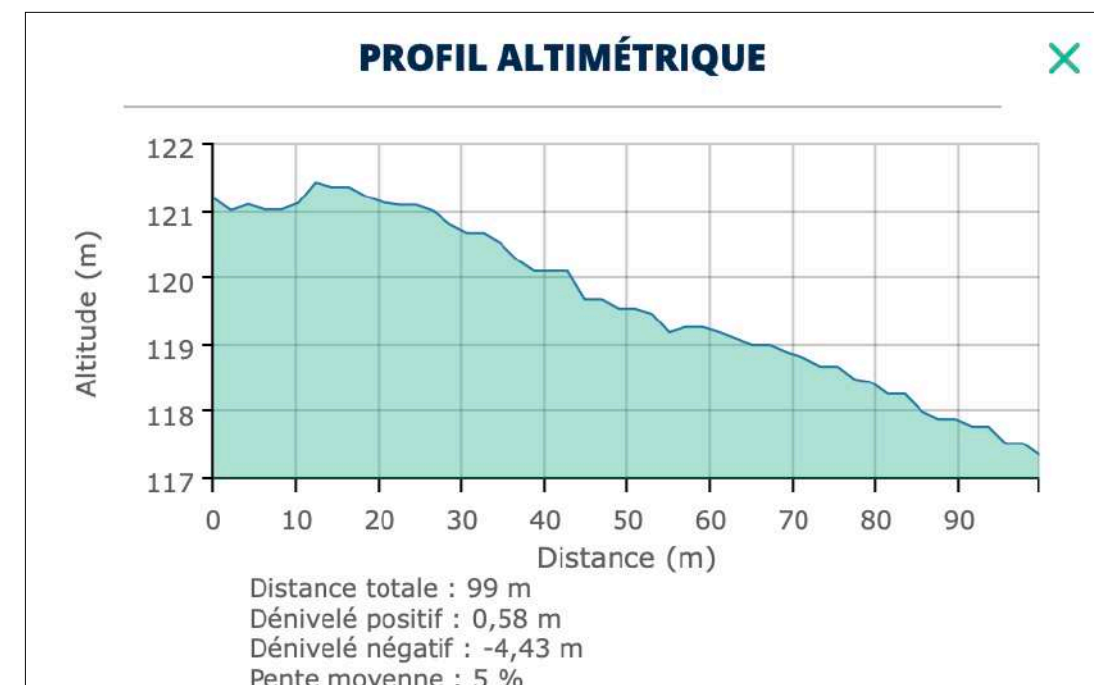
Lignes topo (extrait données CAUE)



Vue sur les plateformes



Vue en pied de butte



Profil altimétrique (source [géoportail.gouv.fr](https://geoportail.gouv.fr))

Le site - Réglementation urbaine

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le **PLU** de Vic-Fezensac en vigueur est la version consolidée du 01 octobre 2020. Le site y est répertorié en **zone Ub**, zone urbaine à vocation générale d'habitat, correspondant aux extensions récentes et structuration de quartiers et hameaux.

NB : la démarche pour l'établissement d'un **PLUi** vient d'être initiée.

Réglementation de la zone Ub

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement des voies ou du bâti existant, ou en retrait avec un recul minimum de 3 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite séparative, ou en retrait $D \geq H/2$ avec $D \geq 3m$.

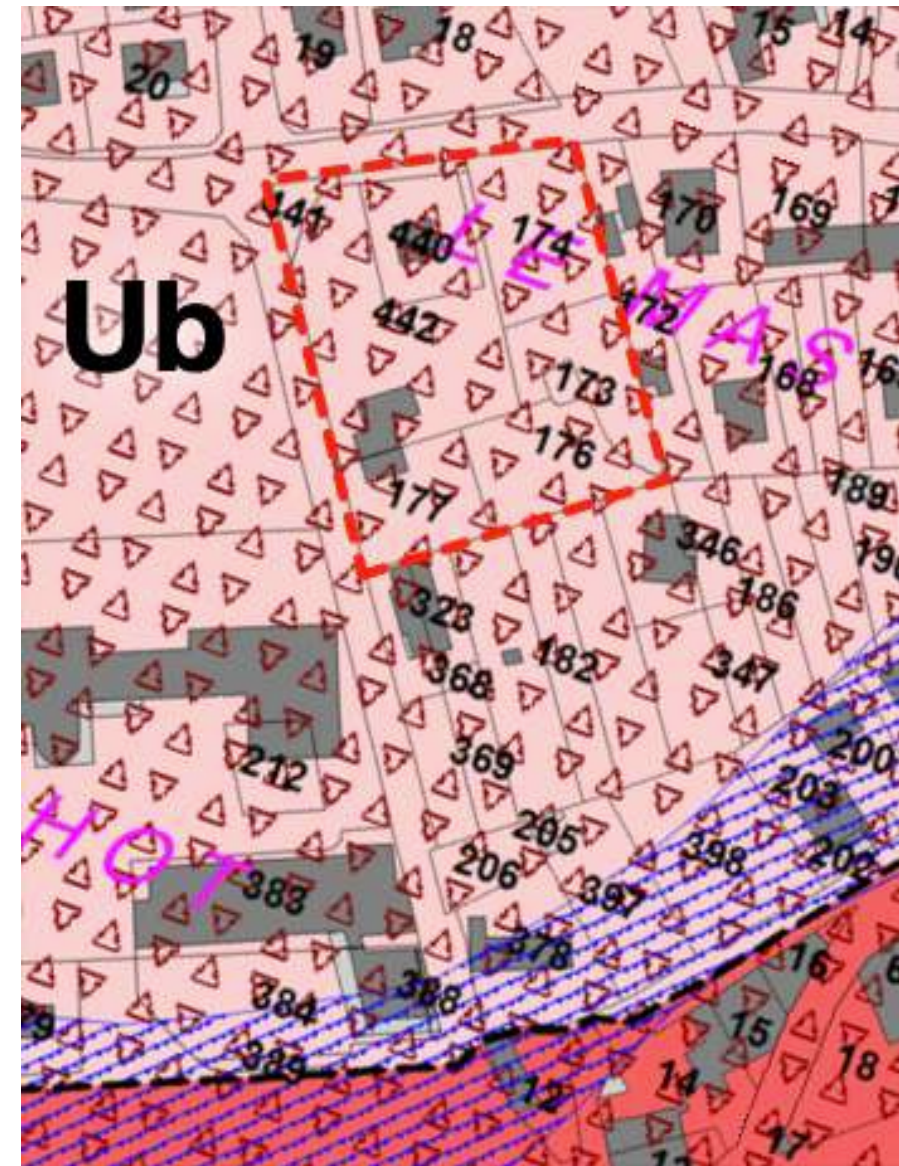
Implantation des constructions sur une même propriété : accolées ou implantées à 3 m minimum les unes des autres.

Emprise au sol : non réglementée.

Hauteur des constructions : limitée à 9 m par rapport au TN.

Stationnement : pour les ERP, le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte : la capacité de l'établissement créé et le nombre de stationnements publics environnants existants.

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantation : les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Au moins 30 % des espaces libres devront être enherbés ou plantés.



Plan de zonage du PLU

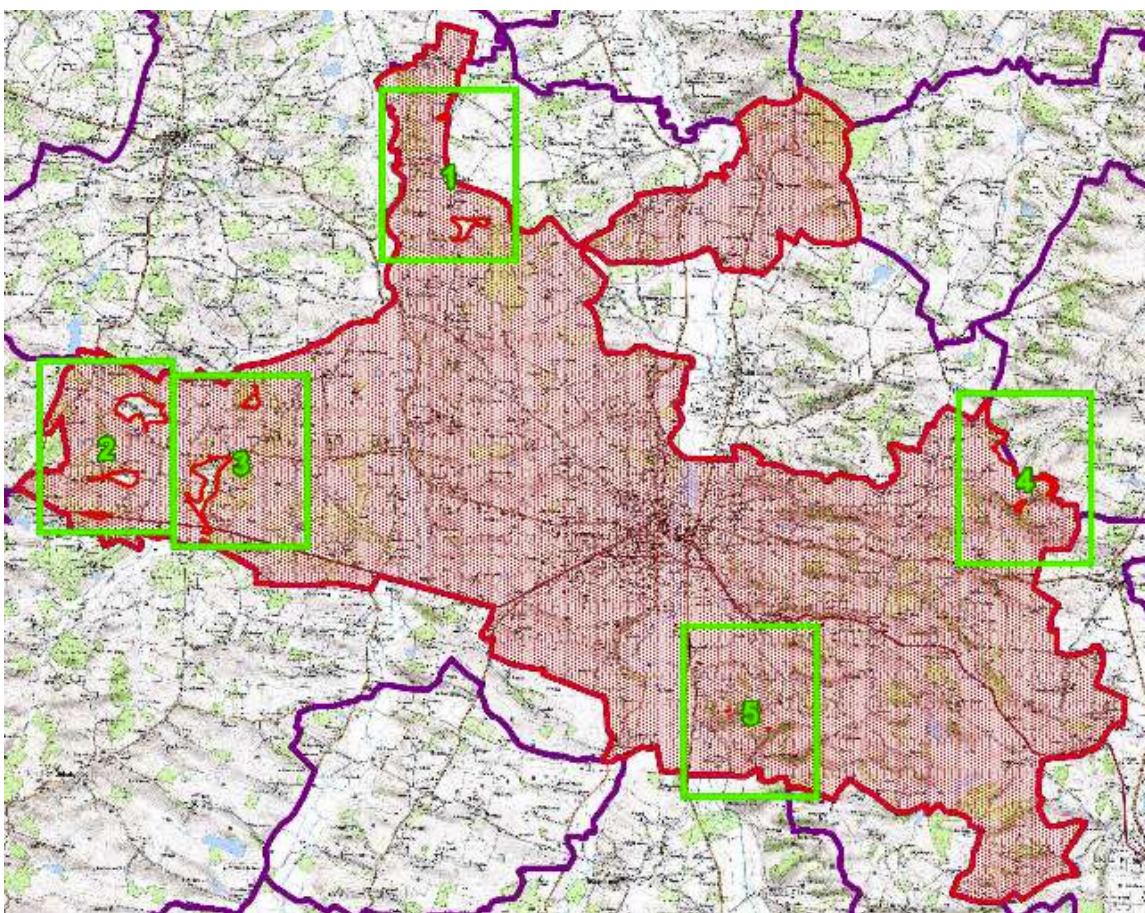
Le site - Réglementation urbaine

Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

PPRn

La commune est soumise à un plan de prévention des risques inondation (**PPRI**), approuvé en février 2007 mais le terrain est en dehors du périmètre concerné.

La quasi totalité de la commune est soumise à un plan de prévention des risques retrait gonflement des sols argileux (**PPRGa**) datant de 2014, imposant la réalisation d'une étude de sol, et prescrivant plusieurs dispositions constructives (fondations ancrées à 0,80 m de profondeur mini, interdiction de sous-sol partiel sans joint de rupture, évacuation des EP dans les réseaux collectifs ou infiltration dans des puits à minimum 15 m des constructions, etc.)



Extrait PPRGa : Zonage réglementaire de la commune concernée par le risque



Plan de zonage du PPR Inondation

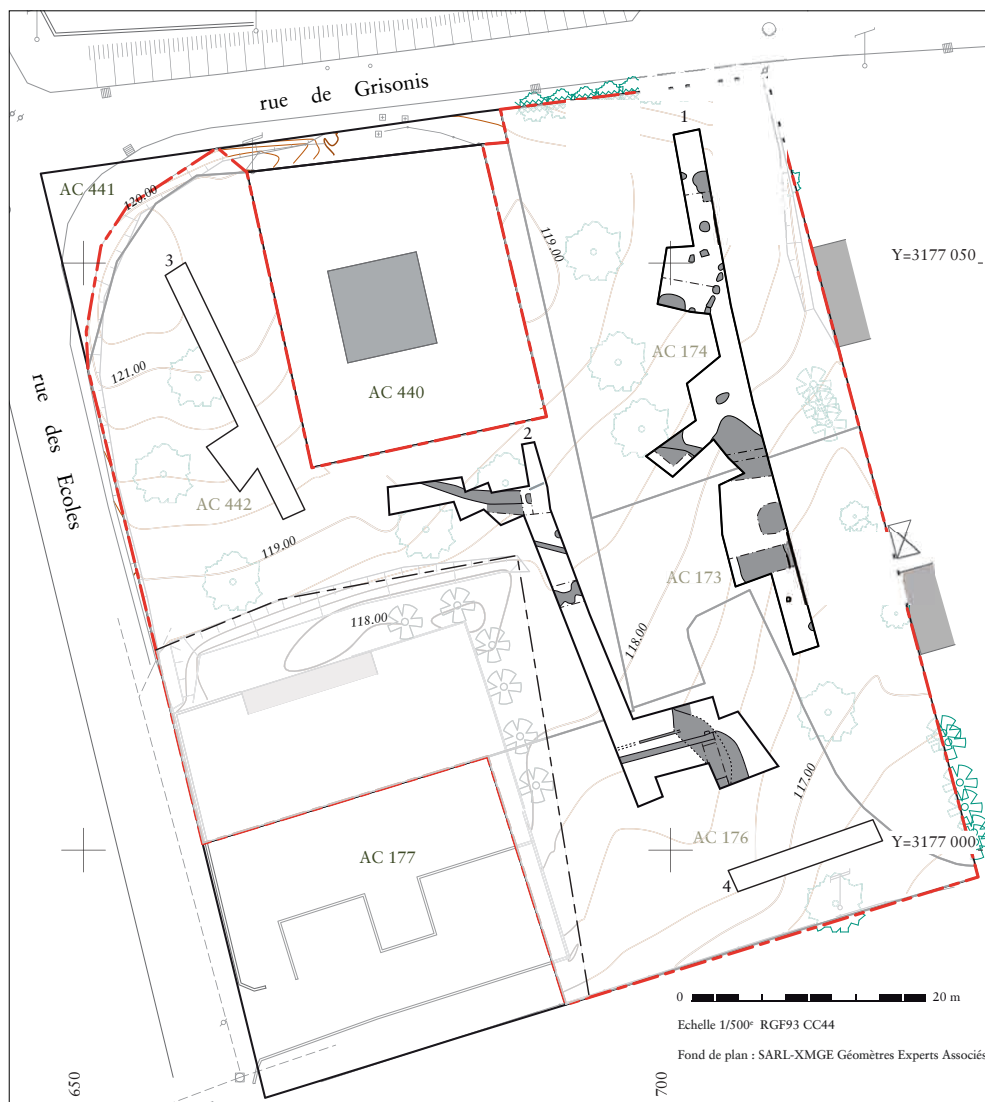
Le site - Réglementation urbaine

Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

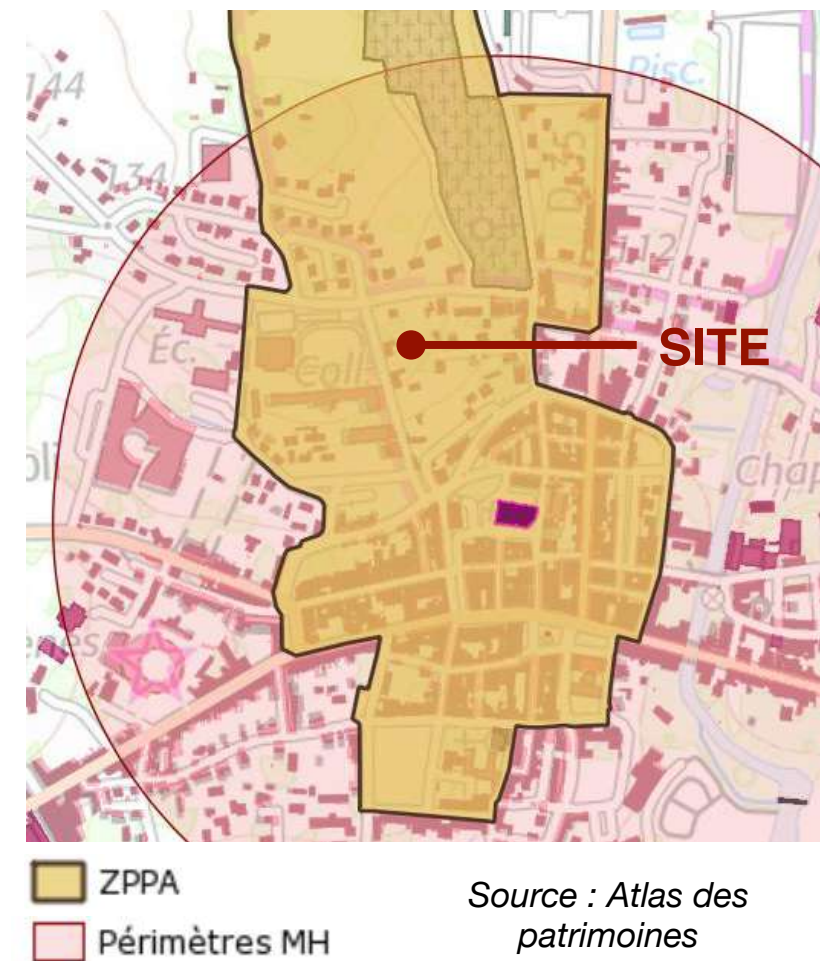
AC1 : Patrimoine et servitude de protection au titre des abords de Monuments Historiques.

La parcelle est située dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (l'église Saint-Pierre).

L'ABF sera à solliciter au plus tôt, en amont des études de conception.



Plan général du diagnostic avec localisation des sondages



Zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)

Une partie du centre-ville de Vic-Fezensac est située dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques. À ce titre, lors de l'ancien projet de construction d'une maison de santé sur le terrain, la préfecture a établi un arrêté de prescription de réalisation d'un **diagnostic archéologique**. Ce diagnostic a été établi par l'Inrap et le rapport a été restitué en août 2012.

Dans ce cadre, quatre tranchées de sondage ont été ouvertes, permettant la mise au jour dans deux d'entre elles de nombreux vestiges du Bas-Empire (IV^{ème} siècle) sous des niveaux de remblais. Ces vestiges sont localisés dans la partie est de l'emprise, dont ils couvrent les deux tiers.

Suite à la réalisation de ce diagnostic, une prescription de fouilles a été émise par la DRAC par arrêté (n°76-2023-0999 du 28 septembre 2023). Cet arrêté est assorti du cahier des charges scientifique, définissant les interventions à mener ainsi que l'emprise de l'opération archéologique.

1. L'existant

2. Les besoins

Objectifs

La Communauté de Communes d'Artagnan en Fezensac s'est fixée les objectifs suivants pour le projet de création du pôle petite-enfance/ enfance/ jeunesse à Vic-Fezensac :

- ➡ Construire un équipement mutualisé entre les services de la Communauté de Communes (Petite enfance, Enfance et Jeunesse), et les écoles (temps pause méridienne et temps scolaire plus largement).
- ➡ Aménager des espaces fonctionnels et qualitatifs adaptés aux enfants, aux accompagnants, au personnel encadrant et aux parents.
- ➡ Faciliter les flux et les cheminements pour tous les usagers (élèves de l'école, enfants ALSH, enfants du RPE et assistantes maternelles, jeunes, parents et personnel).
- ➡ Valoriser la qualité paysagère du site en exploitant les espaces extérieurs.
- ➡ Donner une identité propre à l'espace Jeunesse.

Surfaces

Surfaces bâties

Les surfaces indiquées ci-dessous sont dites « utiles ». Elles n'incluent donc pas les circulations, les locaux techniques ni les épaisseurs de murs ou les cloisons. Elles sont exprimées en m².

Espaces	Besoins		
	SU	Q	ST
ALSH			324
<i>Espaces petits</i>			<i>147</i>
Salle d'activité petits / salle psychomot.	80	1	80
Rangement	10	1	10
Dortoir (24 enfants)	42	1	42
Bloc sanitaires + douche	15	1	15
<i>Espaces grands</i>			<i>115</i>
Salle d'activité grands	90	1	90
Rangement	10	1	10
Bloc sanitaires	15	1	15
<i>Espaces d'accueil et communs</i>			<i>62</i>
Accueil commun	20	1	20
Salle snoezelen	15	1	15
Réserve gros mat. et mat. ext.	15	1	15
Bureau (1p.)	12	1	12

Espaces	Besoins		
	SU	Q	ST
RPE			93
Entrée/SAS	8	1	8
Salle d'activités	50	1	50
Stockage matériel et jeux	10	1	10
Stockage psychomot.	10	1	10
Sanitaire enfant + table à langer	PM		
Bureau (1p.) + table 4/5 p.	15	1	15

Espaces	Besoins		
	SU	Q	ST
Espaces support ALSH/RPE			43
Salle de convivialité animateurs/RPE	17	1	17
Sanitaire personnel	5	2	10
Sanitaire parents	Pm	Pm	Pm
Vestiaire + douche personnel	4	1	4
Buanderie	4	1	4
Local ménage	8	1	8



Surfaces

Surfaces bâties

Espaces	Besoins		
	SU	Q	ST
Restauration			152
<i>Cuisine satellite</i>			<i>54</i>
Espace de réception	5	1	5
Réserve sèche	3	1	3
Espace armoires froides/congélateur	1	3	3
Office de préparation	20	1	20
Laverie/plonge	8	1	8
Local rangement vaisselle propre	5	1	5
Local déchets	5	1	5
Local ménage	5	1	5
<i>Réfectoire</i>			<i>98</i>
Réfectoire	93	1	93
Sanitaire et lavage de mains	5	1	5

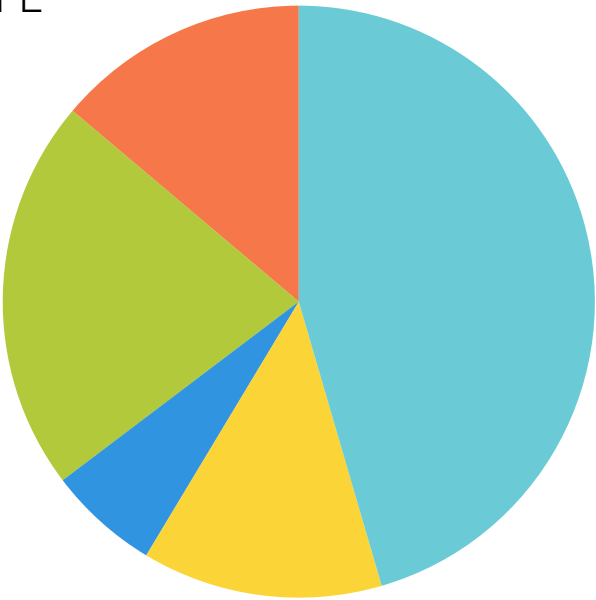
Espaces	Besoins		
	SU	Q	ST
Espace Jeunesse			98
Salon/foyer	20	1	20
Salle polyvalente	40	1	40
Cuisine ouverte	8	1	8
Réserve	10	1	10
Bureau (1p.)	10	1	10
Blocs sanitaires + douche	5	2	10



Récapitulatif des surfaces bâties

	Besoins
Espaces	ST
ALSH	324
RPE	93
Espaces support ALSH/RPE	43
Restauration	152
Espace Jeunesse	98
Total SU	710

- ALSH
- RPE
- Espaces support ALSH/RPE
- Restauration
- Espace jeunesse

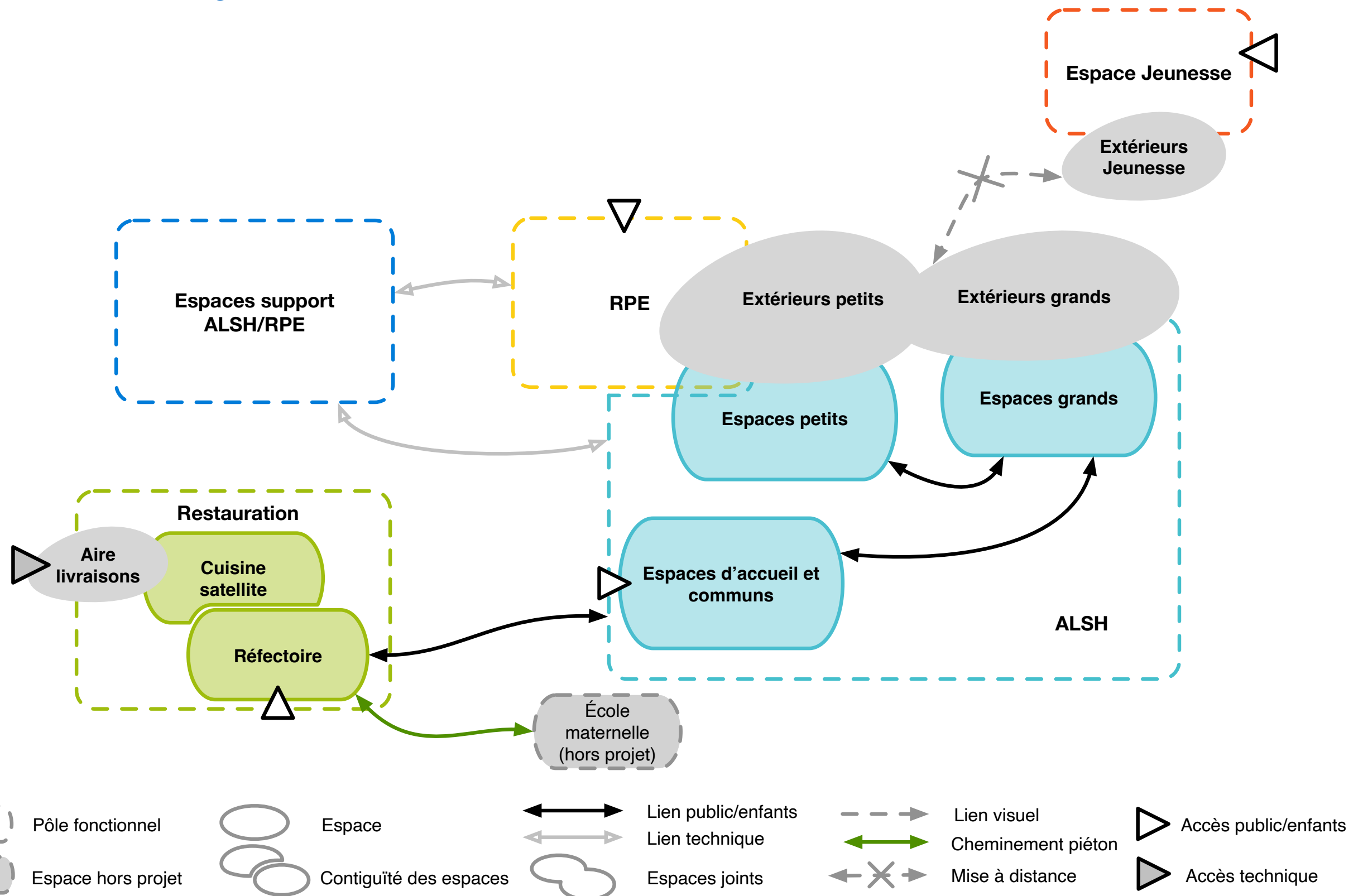


Surfaces extérieures

	Besoins		
	S	Q	ST
ALSH			1470
Espace vert petits	500	1	500
Aire jeux petits	40	1	40
Structure de jeux petits	1	1	1
Espace vert grands	500	1	500
Aire jeux grand	60	1	60
Structure de jeux grands	1	1	1
Espace couvert activités	80	1	80
Terrasse couverte personnel	8	1	8
Stationnement VL visiteurs	25	10	250
Stationnement Minibus	30	1	30
RPE			12
Espace activités	Pm	Pm	Pm
Espace de jeux couvert	Pm	Pm	Pm
Rangement jeux extérieurs	5	1	5
Espace poussette	7	1	7
Stationnement VL	Pm	Pm	Pm
Restauration			8
Aire de livraison	Pm	Pm	Pm
Aire de présentation des déchets	8	1	8
Cheminement piétons	Pm	Pm	Pm
Espace Jeunesse			67
Espace activités	40	1	40
Local 2 roues	27	1	27
Stationnement Minibus	PM		

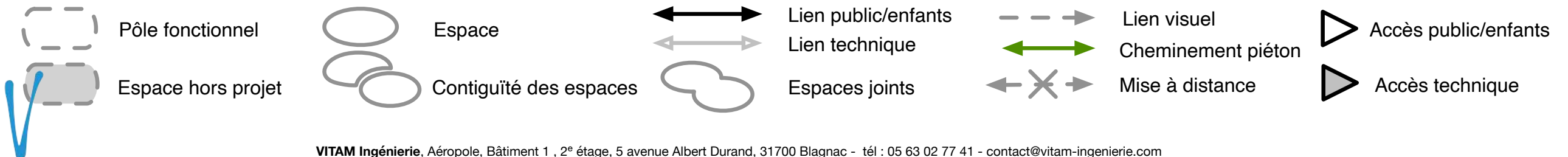
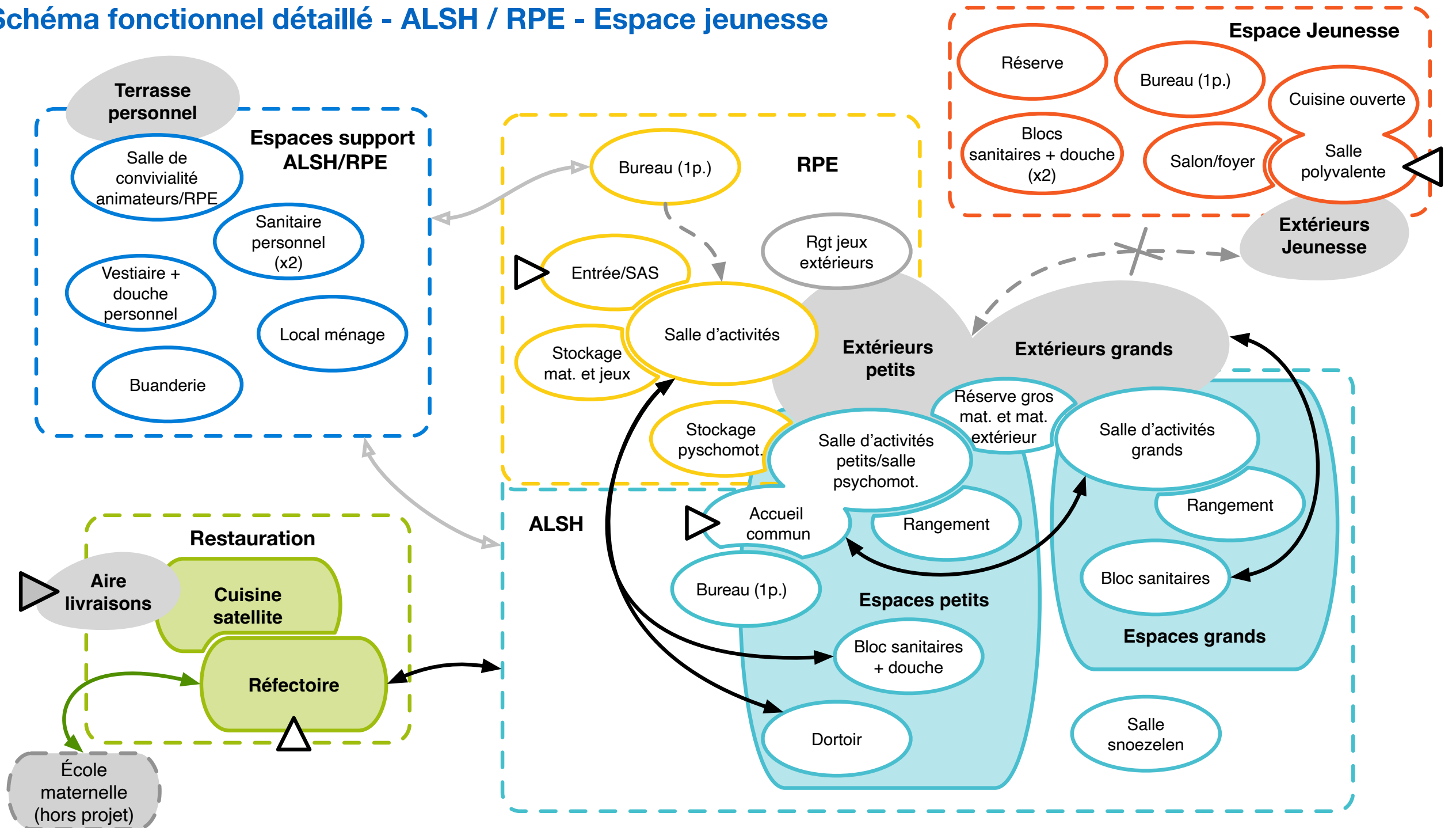
Fonctionnement

Schéma fonctionnel général



Fonctionnement

Schéma fonctionnel détaillé - ALSH / RPE - Espace jeunesse



Fonctionnement

Schéma fonctionnel détaillé Restauration

