



COMMUNE DE BASSAN COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BÉZIER MÉDITERRANÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PIÈCE N°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1^{ère} modification simplifiée approuvée par DCM le 1 octobre 2020

Évaluation du PLU approuvée par DCM le 12 septembre 2019

3^{ème} modification approuvée par DCM le 5 novembre 2015

2^{ème} modification approuvée par DCM le 30 octobre 2013

2^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 27 mai 2011

1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM le 10 décembre 2010

1^{ère} modification approuvée par DCM le 30 octobre 2009

Élaboration approuvée par DCM le 3 mars 2006

URBAN PROJECTS
urbanisme Programmation urbaine

URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr



Introduction

Le Plan d'Aménagement et Développement Durable (P.A.D.D. *retenu*) est un document qui a été introduit dans le Code de l'Urbanisme par la loi du 13 décembre 2000. L'article L. 123.1 de ce même code stipule (entre-autre) à propos du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme *« Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publiques, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »*

L'ensemble de ces prescriptions concerne la commune de Bassan. Cependant, elles le sont à des degrés divers et à l'échelle d'une commune qui ambitionne d'atteindre une population de 2500 habitants à l'horizon de 2020.

Le PLU doit répondre aux exigences de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui lui impose de déterminer les conditions permettant d'assurer :

« 1o L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

« 2o La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

« 3o Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les options développées ici respectent ces principes.

Orientations générales

Le conseil municipal de Bassan, conscient du risque de village dortoir guettant son avenir proche, désire assurer un développement maîtrisé et équilibré, favorisant la vie du village. L'objectif de population est de 2500 habitants alors qu'en janvier 2004, elle était estimée à 1700 personnes. Dans sa séance du 20 juin 2002, le conseil municipal a fixé pour objectifs à la révision :

- Répondre aux besoins en matière de logements, équipements, services, tout en prévoyant un équilibre entre espace urbain et espace rural, ce qui implique de gérer les sols de façon économe, et de protéger les espaces agricoles, naturels et paysagers
- Assurer la diversité des fonctions urbaines, encourager les activités commerciales et assurer la mixité sociale
- Mener des actions visant à restructurer le centre ancien
- Aménager la traversée de l'agglomération, création de placettes
- Développer l'attractivité
- Prendre des mesures pour assurer la sécurité et la salubrité, et prévenir les risques naturels prévisibles
- Prise en compte de l'intercommunalité

Pour atteindre ces objectifs, les axes retenus sont :

Revitalisation du centre

- Reconquête du bâti ancien par le biais d'une OPAH de l'agglomération ainsi qu'une opération façade ciblée sur le centre ancien.
- Aération du bâti ancien par curetage.
- Renforcement du commerce de proximité : aménagement des abords pour un meilleur fonctionnement.
- Aménagement du stationnement aux abords du château, de l'esplanade...

Extension urbaine

- Amélioration des liaisons entre quartiers : mise en place d'un schéma de structure.
- Mixité résidentielle : logement pour ménages à revenus modestes (et plus spécialement les jeunes) et structure spécifique à l'accueil des personnes âgées. Une implantation près du centre serait pertinente. Le terrain libéré par le déplacement du stade permettrait une opération communale à vocation résidentielle.
- Renforcement de l'économie rurale : possibilité d'implantation des bâtiments d'exploitation dans les zones d'activité ou en continuité du bâti ; possibilité de créer une nouvelle zone d'activité artisanale ; création d'une aire de lavage des machines agricoles.

- Recentrage de la ville en mettant fin au développement radiaire (est-ouest) et en favorisant les extensions vers le sud et le nord.
- Recherche d'une gestion économe de l'espace
- Définition des infrastructures (eau, assainissement, pluvial) nécessaires à l'augmentation prévisible de population, en concertation avec l'agglomération pour ce qui est de sa compétence.
- Extension du cimetière
- Intervention foncière : définition des emplacements réservés nécessaires aux équipements.

Protection des paysages urbains et naturels

- Définition d'une forme urbaine valorisée : densité similaire à l'actuelle voire augmentée, différenciation des quartiers, définition des espaces publics
- Protection des espaces boisés en centre ville (parc privé) et dans les espaces naturels (garrigues)
- Définition d'une silhouette urbaine en entrée de ville, avenue de Béziers.

Développement du secteur sports – loisirs – culture

L'école élémentaire vient d'être agrandie et s'avère apte à recevoir une population scolaire générée par l'augmentation prévisible de population. Elle est située dans un secteur proche du centre qui comprend en outre la salle polyvalente, le gymnase, l'aire multisports et les tennis. Le projet est d'y transférer le terrain de sport, y créer une médiathèque en relation avec celle de l'agglomération et une maison des associations. La création d'une crèche est également envisagée.

Problématique urbaine

Environnement territorial

Bassan est situé à proximité de Béziers donc du littoral méditerranéen et est compris dans le périmètre de l'agglomération de Béziers Méditerranée. La pression foncière est donc celle constatée dans cette région mais le SCOT du Biterrois va apporter des solutions globales. Des actions sont entreprises sur le territoire communal par l'agglomération et ont un impact direct sur le cadre de vie

Population et logement

La population actuelle de Bassan est estimée à 1800 habitants et le potentiel de croissance évalué à + 700 habitants, soit globalement 2500 à l'horizon 2015-2020. Cette croissance est considérée comme compatible avec la préservation du caractère rural du village. Elle génère des besoins en logements et équipements nouveaux qui font l'objet d'une programmation communale et sont intégrés au Plan Local d'urbanisme.

La capacité résiduelle des zones du POS est très faible. En conséquence, Les nouveaux habitants devront être logés dans de nouveaux quartiers dont la capacité devra être suffisante pour la construction de 300 à 350 logements.

Pour répondre aux objectifs de mixité exprimés par le code de l'urbanisme, le PLU « doit favoriser la mixité d'opérations d'habitat social, autant par leur nature (terrain pour construire des logements neufs doublés d'opérations dites d'acquisition/amélioration) que par leur localisation (centre ancien ou extension neuve). » Un diagnostic réalisé en 2003 fait apparaître environ 70 logements potentiellement indécents. Pour respecter le principe d'équilibre, l'ouverture de zones à urbaniser doit donc se doubler d'opérations en direction de cet habitat.

Physique

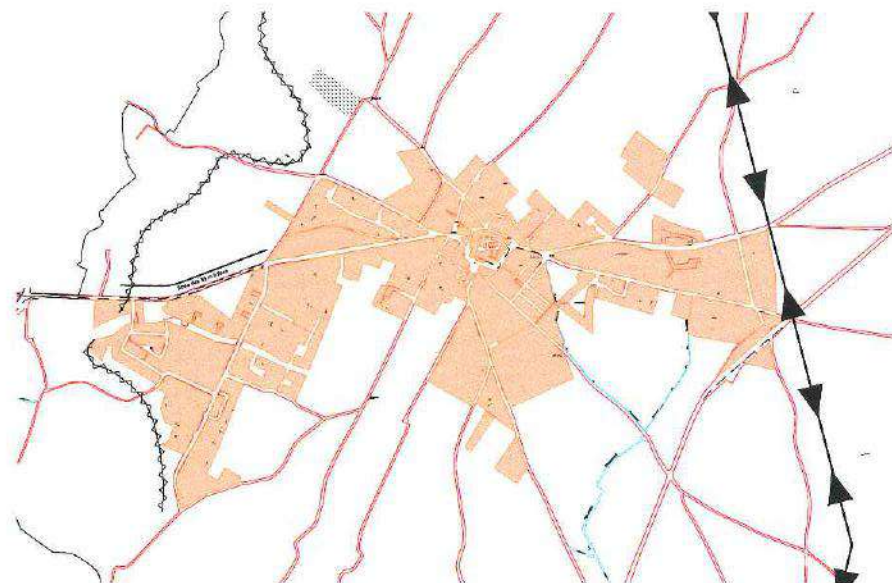
Le développement spatial de Bassan depuis un siècle s'est déroulé sur un axe est-ouest. A ce jour, il atteint des limites qui sont à l'est, la présence d'un ligne à haute tension et à l'ouest la topographie des côtes dominant la vallée du Libron. Les deux sont figurés sur le schéma ci-contre.

En même temps, nous voyons la persistance de « dents creuses » au sud. Le PLU se devra donc de fermer ces espaces en priorité ce qui participe du renforcement de la centralité.

Economie

Bassan est avant tout une cité résidentielle. Cependant, l'économie repose essentiellement sur le système agricole de la production vinicole. Le PLU se doit d'en assurer la pérennité en protégeant les terres situées au sud et visées par un projet de classement AOC. Il doit également faciliter l'évolution des structures d'exploitation.

Une demande en locaux professionnels émerge, et pour des raisons d'échelle ne trouve pas de réponse dans les actions de l'agglomération. Le PLU doit y répondre.



Déplacements

La traversée de Bassan est malaisée par suite de l'étroitesse des rues du centre. Le PLU doit intégrer cette donnée en proposant des schémas d'aménagement des secteurs d'extension urbaine intégrant un itinéraire de substitution.

Les nouveaux quartiers devront en outre s'articuler avec l'existant, le prolonger et le compléter.

Eau – assainissement

Ce domaine est de la compétence de l'agglomération. La ressource en eau est suffisante pour assurer les besoins prévisibles.

En ce qui concerne l'assainissement, un programme de remise à niveau du réseau est en place et propre à prendre en charge les extensions. La station d'épuration est obsolète et la construction d'une nouvelle en commun avec la commune voisine de Lieuran lez Béziers doit être dimensionnée pour prendre en charge les effluents prévisibles de ces deux communes. L'emplacement de cette nouvelle station devra être recherché de manière à pouvoir réutiliser les réseaux en place et procurer le moins de nuisances possible au voisinage.

Contraintes Paysagères

Le village recèle dans sa structure des traces de son passé qui méritent une protection particulière. Le PLU édicte des règles propres à en assurer la pérennité. Globalement, il renvoie une image valorisante, celle d'un village cohérent dans son espace. Le PLU doit le prendre en compte et en assurer la continuité.

Une partie du territoire est occupé par des espaces naturels qui devront être protégés.

Cette problématique communale étant posée, quelles sont les réponses du Plan Local d'Urbanisme. Par niveau :

Territoire communal

La volonté communale exprimée dans le Plan Local d'Urbanisme est de limiter l'impact urbain sur le territoire et de protéger les espaces naturels dans un souci de développement équilibré.

Ainsi :

Protection des espaces naturels

Les bois situés dans la partie sud-est de la commune sont protégés au titre de l'article L du Code de l'Urbanisme définissant les espaces boisés classés. Cette mesure entraîne l'inconstructibilité et l'impossibilité de procéder à des défrichages. Elle est donc à même de pérenniser la vocation de cet espace : ludique, cynégétique sans entraver l'exploitation des quelques vignes qui sont enclavées dans les bois.

Protection des terres agricoles

La partie sud du territoire a été définie comme terroir présentant des qualités susceptibles d'entrer dans une zone d'appellation AOC. Un dossier de délimitation est en cours d'instruction. Dans cette attente, elle est intégrée dans les zones agricoles du Plan local d'Urbanisme et choisie comme limite à l'extension urbaine vers le sud.

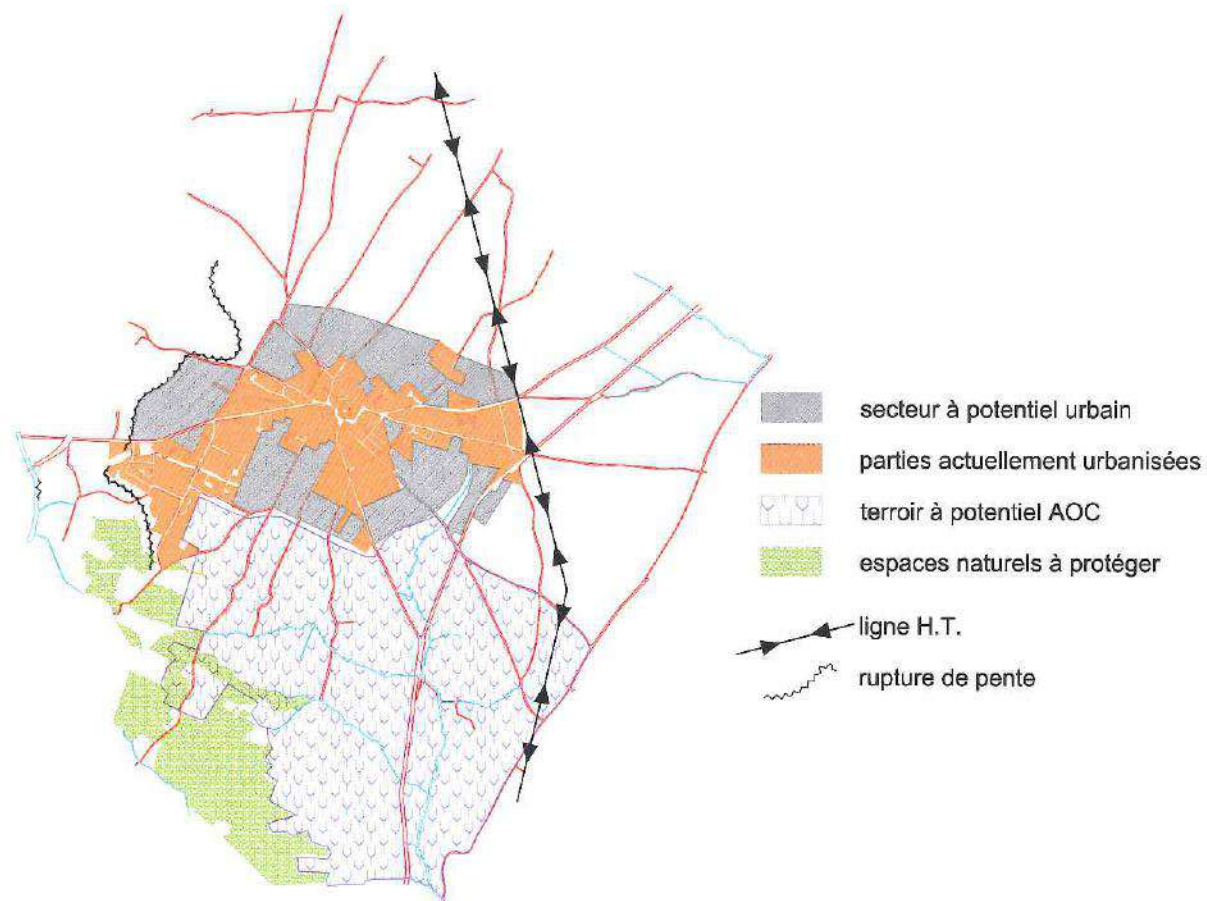
Les zones d'extension urbaine sont définies dans la continuité du bâti, avec une densité relativement élevée afin de minimiser l'impact sur l'agriculture

Recentrage de la ville

Le centre ancien est revalorisé et la fonction de centralité est renforcée. Pour mettre fin au développement radiaire (est-ouest) de la ville, le PLU favorise les extensions vers le sud et le nord. La limite urbaine ouest correspond à une rupture de pente, le PLU la maintient dans son statut. Quant à la limite urbaine est, c'est une ligne à haute tension que le PLU considère comme infranchissable

L'ensemble de ces dispositions répondent à l'impératif du principe d'utilisation équilibrée des espaces urbains, périurbains et ruraux.

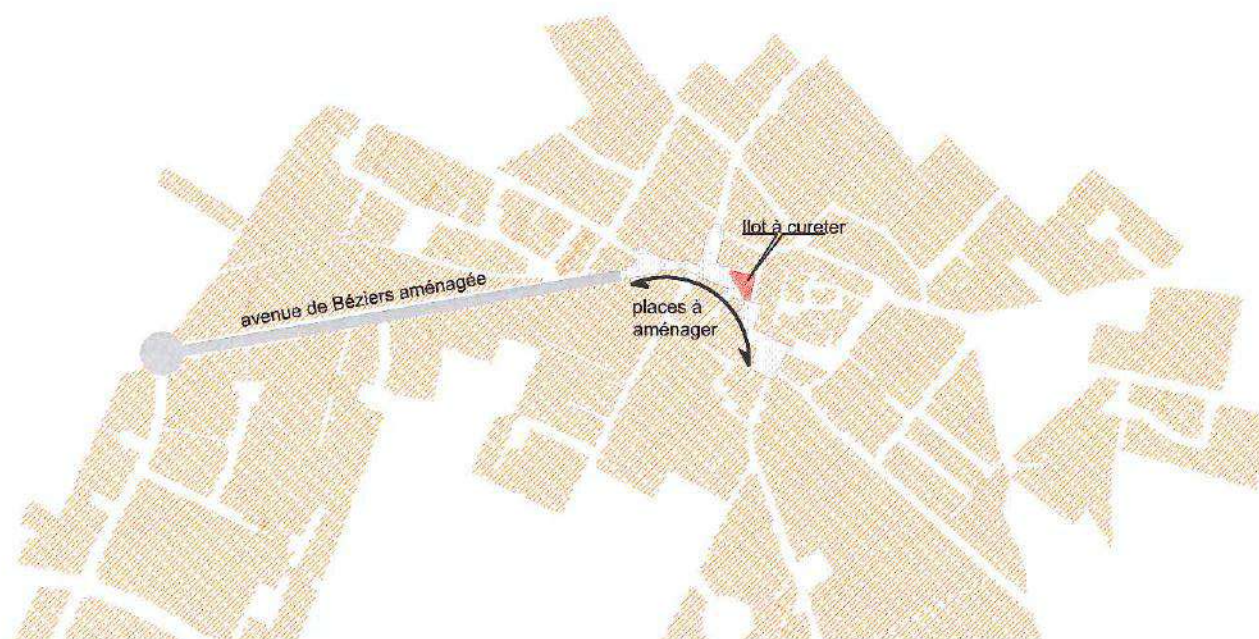
Sur le schéma ci-dessous, nous avons figuré de manière synthétique les différentes contraintes pesant sur le territoire et la résultante qui sont les secteurs à potentiel urbain, hachurés en gris.



Revitalisation du centre ancien

La volonté affichée de procéder à la revitalisation du centre ancien vise à créer de véritables lieux de centralité, pour cela :

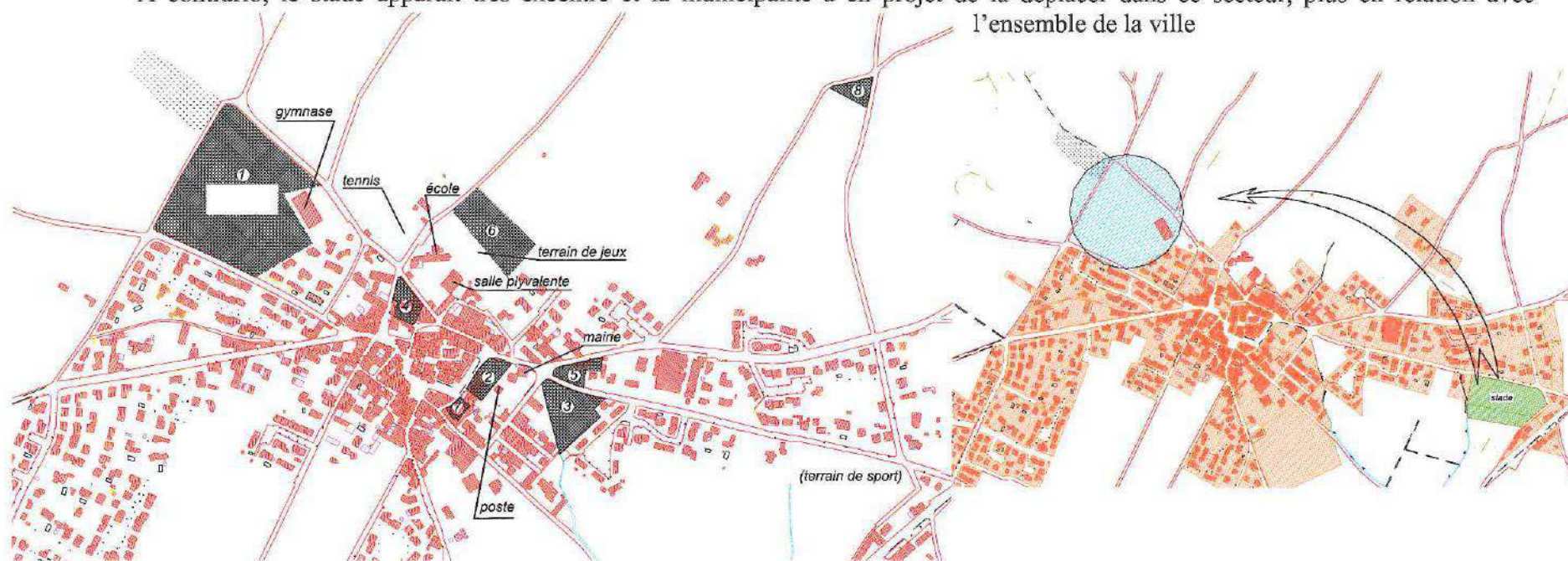
- Redynamiser le secteur commerce et services par des actions spécifiques (cf. page 12)
- Améliorer les conditions de logement par la mise en place d'une OPAH intercommunale sur la thématique de lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain
- Réhabiliter et étendre les espaces publics par une opération d'aménagement de l'avenue de Béziers, de valorisation des places et de curetage d'un îlot
- Améliorer l'aspect des constructions : opération façade dans le cadre de l'agglomération.
- Parallèlement, la mise en place d'un schéma de structure des extensions urbaines favorisera la diminution du transit en centre ville et en facilitera la vie



Développement du secteur sports – loisirs - culture

Le report sur le plan des divers équipements liés à ce secteur montrent la concentration au nord de la ville : école élémentaire, salle des fêtes, gymnase, aire multisports et tennis. Le tout est proche du centre et de la mairie

A contrario, le stade apparaît très excentré et la municipalité a en projet de la déplacer dans ce secteur, plus en relation avec l'ensemble de la ville

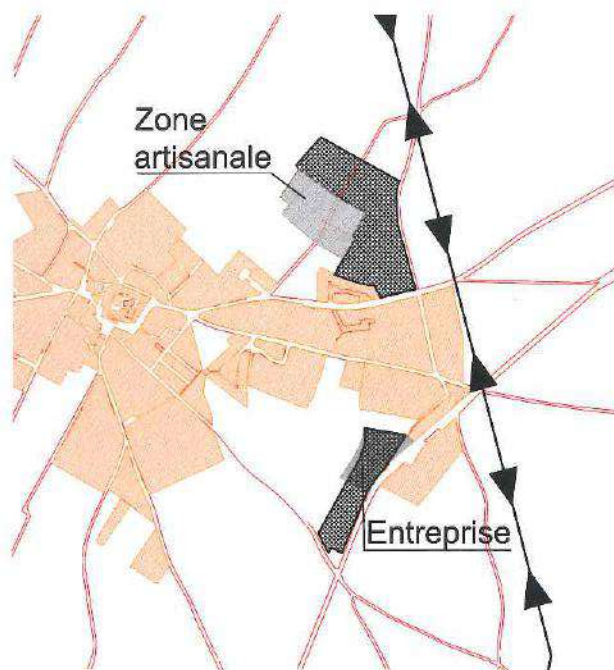


D'autres équipements pourront également y être implantés : une médiathèque (en relation avec celle de l'agglomération) et une maison des associations. La création d'une crèche est également envisagée.

L'ensemble de ces dispositions répondent à l'impératif du principe de diversité des fonctions en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

Extension urbaine

Définition de secteurs d'activité économique



Bassan compte une petite zone artisanale insuffisante pour faire face à la demande.

Sur le schéma ci-contre, est figurée son extension. Elle est limitée à l'espace compris entre celle-ci et le chemin de service à l'est. Une extension jusqu'à la ligne à haute tension aurait un impact visuel trop fort en entrée de ville. Vers le nord, elle est limitée aux parcelles contiguës du fait de la capacité insuffisante des réseaux.

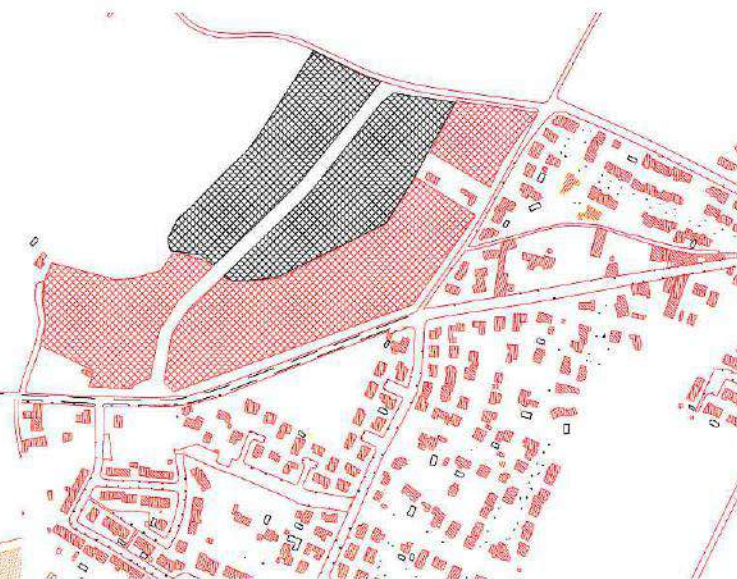
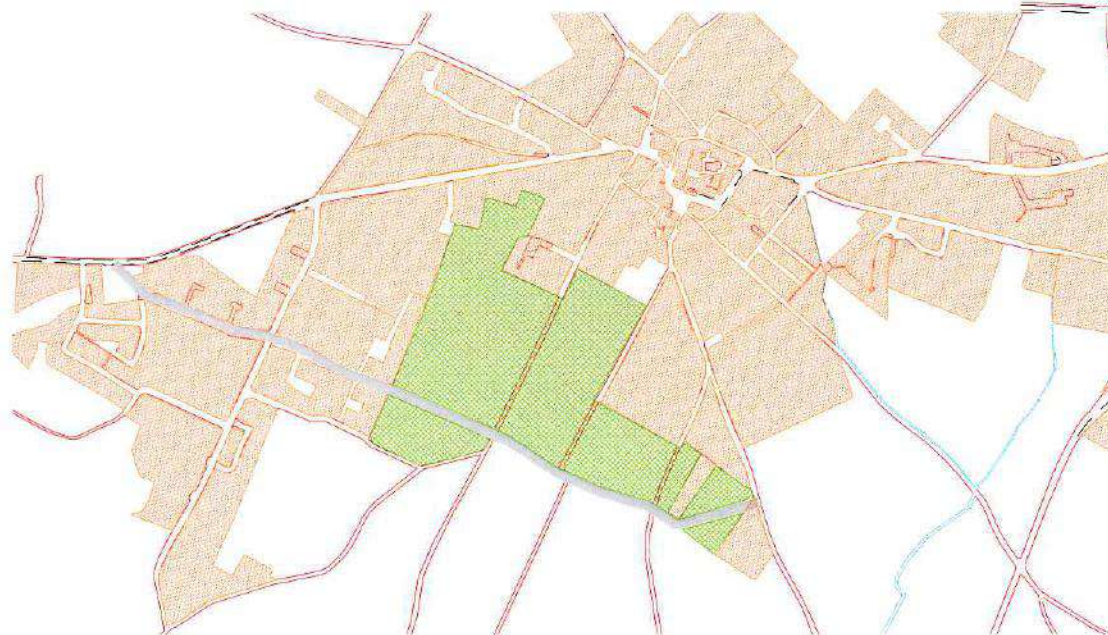
Un autre secteur a été défini au sud, dans la continuité d'une entreprise de maçonnerie installée en lisière urbaine, le long de l'ancienne voie ferrée. Il est gardé une marge de recul au ruisseau situé à l'est et l'emprise a été volontairement limitée afin d'en réduire l'impact.

Un troisième secteur a été retenu, au nord-ouest. Il sera isolé de l'entrée de Bassan par une zone d'habitat. La limite vers l'ouest a été définie par la covisibilité avec la RD 15.



Définitions de secteurs d'habitat

Au nord-ouest, en entrée de ville, s'articulant avec le secteur d'activité économique que nous venons de voir, il est défini un secteur d'habitat dont nous préciserons quelques points au chapitre « Orientations d'Aménagement ». Situé en entrée de ville, il devra être soigné. D'une contenance d'environ 4 ha et demi, sa capacité en construction de logements est d'une quarantaine d'unités. Pour une réalisation optimale, ces secteurs (habitat et activité) devraient faire l'objet d'une opération type ZAC (zone d'aménagement concerté).



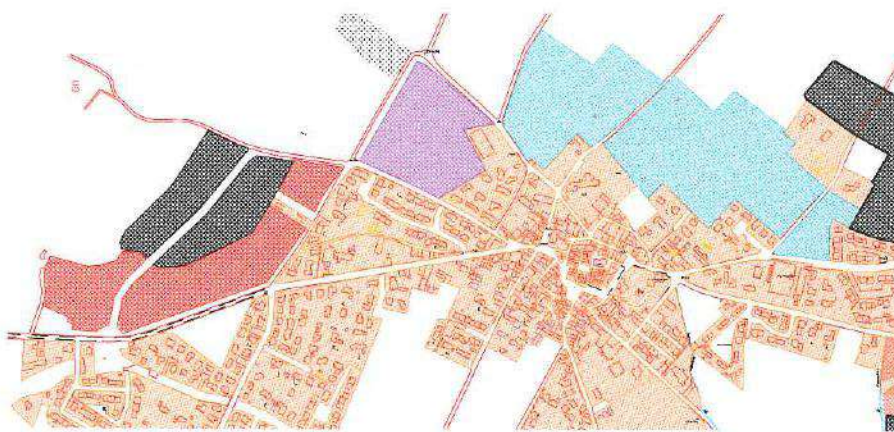
Au sud, inséré dans l'existant, un vaste secteur d'extension est défini, limité vers le sud par l'important ruisseau drainant le tènement et recueillant les eaux de ruissellement d'une partie du village. Cette limite est également celle du projet de délimitation des vignes en AOC. Comme pour le secteur précédent, le chapitre « Orientations d'Aménagement » précisera quelques

points sur son agencement interne et l'articulation avec les quartiers existants. La contenance en est d'un peu plus de 10 ha et la capacité en construction de logements est estimée entre 100 et 120.

Afin d'assurer une réalisation cohérente et de s'affranchir du préalable foncier, ce secteur devrait faire l'objet d'une opération type ZAC.

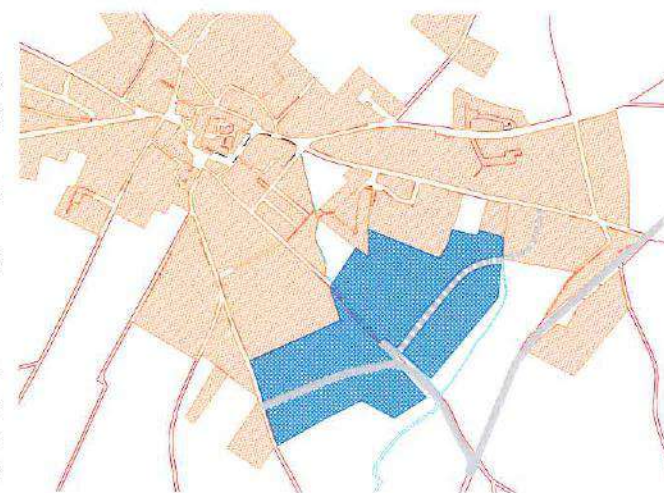
Au sud-est, un secteur d'extension est défini, également inséré dans l'existant. Dans l'hypothèse où le terrain de sport serait déplacé vers l'ouest, l'assiette de l'actuel pourrait faire l'objet d'une opération de logements, articulée avec la zone d'extension définie.

Les limites sont définies par la topographie accompagnant les ruisseaux de la Poussette et de l'Hortalèche drainant une partie des eaux de ruissellement du village. La contenance globale est de d'environ 11 ha et la capacité en construction de logements est évaluée entre 100 et 120 unités.



Au nord, en articulation avec la zone artisanale actuelle, agrandie et les extensions récentes, est définie une zone d'habitat ainsi qu'une zone mixte équipements publics - habitat, en relation avec la salle polyvalente communale. La contenance globale est d'une douzaine d'hectares pour une capacité en construction de logements d'environ 90.

A l'ouest, en articulation avec la zone d'activité définie supra, une zone d'habitat d'une contenance d'environ 4 ha et demi pourra être développée. Pour plus de cohérence, cet ensemble zone d'activité/zone d'habitat devrait être réalisé dans le cadre d'une seule opération.



Phasage

Une réalisation concomitante de l'ensemble des secteurs risquerait de provoquer une surcharge des équipements (scolaire, assainissement...) qui ne pourraient être mis à niveau sans compromettre l'équilibre financier de la commune. Le PLU définit donc réalisable en priorité : la zone d'extension sud et, la zone mixte équipements publics - habitat ainsi que les zones d'activité. Les autres secteurs d'extension sont affectés d'un coefficient d'occupation des sols de 0 et devront faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouvertes à l'aménagement et la construction, lorsque les conditions globales le permettront comme la construction d'une nouvelle station d'épuration.

Favoriser l'économie

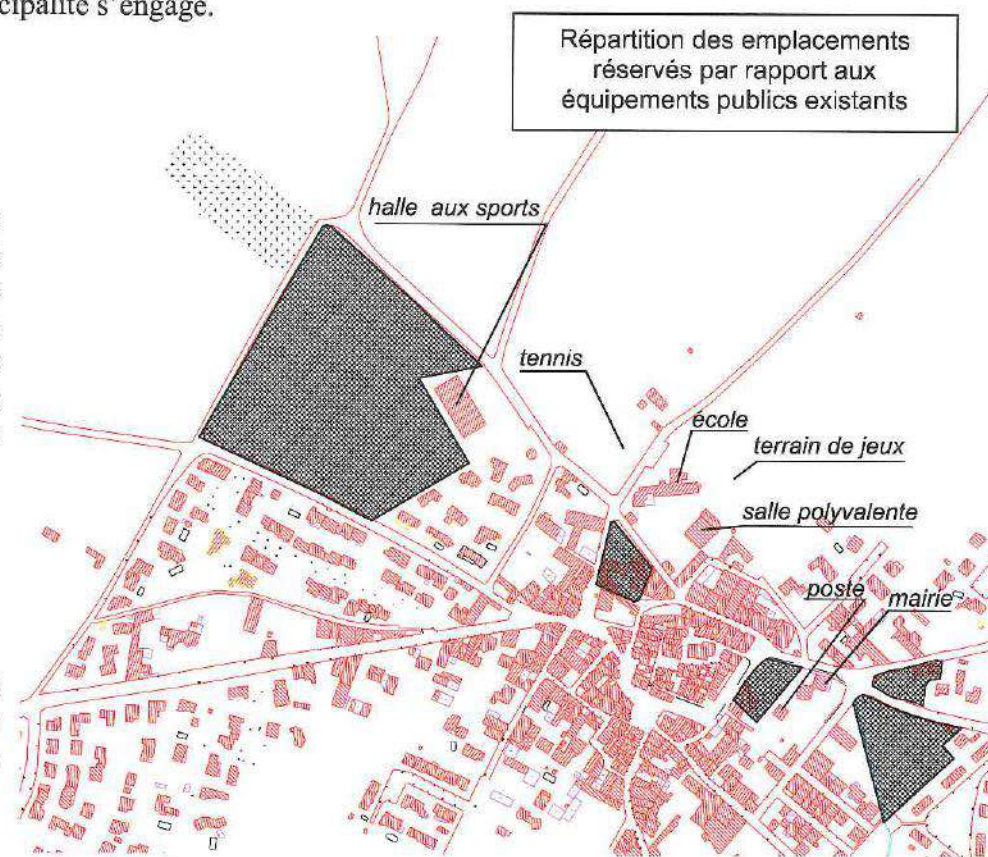
Déterminer des secteurs voués à des implantations économiques n'est pas suffisant pour conforter le tissu à travers le PLU. Augmenter l'attractivité communale est un axe dans lequel la municipalité s'engage.

Revitalisation du commerce et des services

Afin de favoriser des implantation nouvelles ou conforter celles présentes à Bassan, le PLU définit des emplacements réservés, pour une maison de retraite, pour des équipements publics (terrain de sport, médiathèque...), des locaux à la disposition des professions médicales et paramédicales ou des commerces et services à la population (alimentation, artisanat de proximité...). Ces implantations sont positionnées près des services existants et doivent conforter la partie centrale du village.

Favoriser l'évolution technique des exploitations agricoles

Le PLU autorise les constructions de bâtiments d'exploitation dans les zones d'activité ainsi que dans certains tènements, en continuité avec le bâti, dans le respect de l'architecture « locale ».



Politique foncière

La commune ne disposant pas de réserves foncières significatives, l'accomplissement des objectifs du Plan Local d'Urbanisme suppose une maîtrise de terrains en vue de réaliser les aménagements ou constructions nécessaires. Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme définit des emplacements réservés destinés :

1 – Réalisation d'un nouveau terrain de sport dans le cadre du déplacement de l'existant et récupération de son assiette pour la construction de logements intermédiaires

2 – Aménagement des espaces publics (esplanade), services, commerces

3 – Construction d'une structure destinée aux personnes âgées.

4 – Aménagement de locaux en vue de logements sociaux, services et commerces de proximité

5 – Aménagement urbain lié à l'implantation de la maison de retraite

6 – Médiathèque, maison des associations

7 – Station de lavage pour les machines agricoles

Sur ce plan schématique, nous les avons reportés (l'exception de la station de lavage) ainsi que les équipements existants

