

2013

Élaboration du plan local d'urbanisme

Commune d'Espondeilhan



REÇU LE
27 DEC. 2013
TRAVAIL ET URBANISME
SOUS PREFECTURE DE BEZIERS

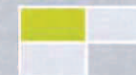
Pièce 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Élaboration du PLU prescrite par DCM du : 23 janvier 2013
Élaboration du PLU arrêtée par DCM du : 22 mai 2013
Élaboration du PLU approuvée par DCM du : 18 décembre 2013

Décembre 2013

Dossier n°12-5740



Rappel du Code de l'Urbanisme - Article L123-1-4

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.»

Les OAP peuvent être écrites et / ou graphiques, et prendre la forme de schémas de principe.

Elles peuvent couvrir un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire et concerner des extensions urbaines ; des lieux de renouvellement urbain ; des secteurs naturels ; des secteurs agricoles... ; ou encore des zones d'aménagement concerté.

Établies en cohérence avec les orientations générales du PADD, ces orientations se corroborent aux règles édictées dans le règlement sur ces mêmes zones, de façon complémentaires ou alternatives.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement, dans une relation de compatibilité.

L'Orientaion d'aménagement et de programmation du PLU d'Espondeilhan

Présentée en Pièce 3 du PLU d'Espondeilhan, l'Orientaion d'aménagement et de programmation exprime :

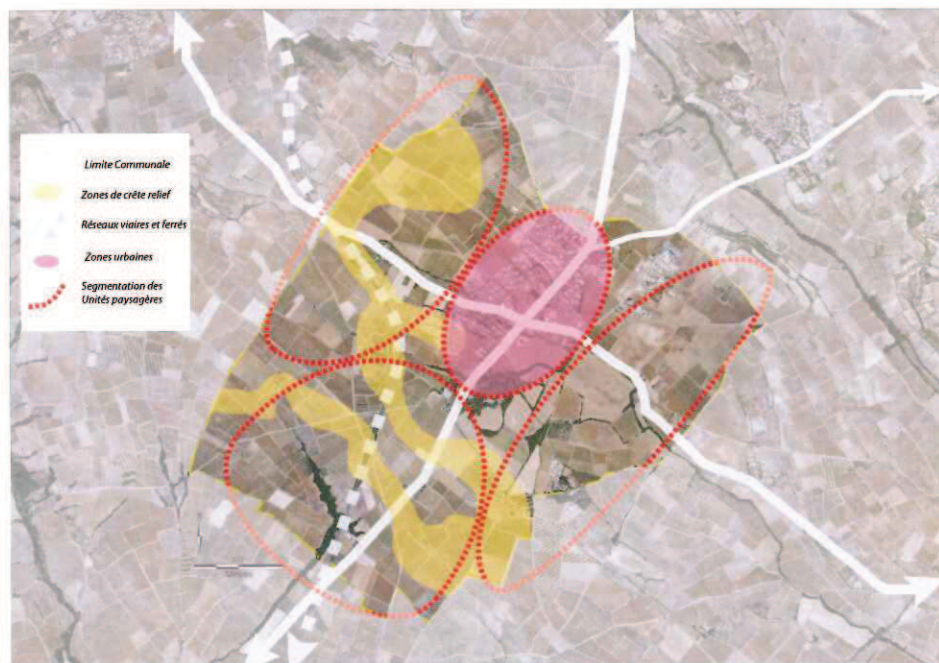
- une déclinaison du PADD,
- un zoom stratégique sur un secteur prépondérant pour la commune d'Espondeilhan, à savoir « le » projet de développement majeur en termes d'habitat : le Projet Urbain du Levant.

UN PRÉAMBULE LIMINAIRE : SUPPORT DE L'OAP

De façon préliminaire, il est nécessaire de rappeler certains éléments forts, qui ont eu, une influence sur l'OAP :

- L'évolution du développement urbain d'Espondeilhan, relatif à sa silhouette bâtie, abrite essentiellement une vocation d'habitat.

1. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'ESPONDEILHAN



Entouré par des petits reliefs topographiques, le village se situe dans le creux de la commune d'Espondeilhan.

- Il est enveloppé dans un paysage majoritairement viticole, également ponctué par des trames végétales.

- Il est traversé par les routes départementales n° 15 et n° 18, sur un axe respectif, Nord / Sud et Ouest / Est.

Depuis le Sud de la commune, la silhouette bâtie est introduite par des entités remarquables, notamment au travers de l'Église Notre Dame des Pins et le Parc du Château de Saussine.

- Le risque inondation représente une contrainte naturelle communale mais plus encore le risque majeur pour Espondeilhan, pour lequel il existe un plan de prévention des risques inondations approuvé.

- Les grandes orientations de la commune, contenues dans le PADD, constituent le socle de l'OAP.



Conjugué à l'évolution de son développement, le bâti se compose de trois sous-ensembles : le centre ancien, le bâti organisé le long de la RD 15 et le bâti pavillonnaire.

D'abord développé de façon concentrique, le tissu urbain, prolongeant le centre bourg, s'est étiré le long de la RD 15, puis de part et d'autre de la RD 18.

Des constructions plus récentes, de type pavillonnaire, se sont peu à peu greffées à l'urbanisation existante.

Enfin, quelques habitations et des lotissements forment une «poche» urbaine, déconnectée de la trame bâtie prépondérante d'Espondeilhan.

Le développement urbain de la commune est fortement contraint par des secteurs subordonnés au risque inondation.

2. LE RISQUE INONDATION DU PPRI APPROUVÉ, DU BASSIN VERSANT DE LA THONGUE, UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE PM1

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du bassin versant de la Thongue a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2003.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, dont les dispositions réglementaires et cartographies prévalent sur les dispositions du PLU.

Le PPRI du Bassin versant de la Thongue procède à un découpe en 4 zones :

- la zone Rouge «R», pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié ;
- la zone Rouge «RU», pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort ;
- la zone bleue «BU», pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues ;
- la zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

Une grande surface des zones inondables du territoire communal est répertoriée comme zones rouges «R», qui sont des zones inondables naturelles de risque grave. Les objectifs sur ces zones sont :

- de maintenir et améliorer l'activité existante ;
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues
- d'éviter l'aggravation du phénomène inondation.

Les secteurs communaux, particulièrement empreints par le risque inondation, se situent majoritairement le long de la RD 18 en traversant le village, et de façon de plus en plus élargie à l'Est de cette masse urbaine.

Ils correspondent pour l'essentiel au Ruisseau de l'Aguilloux et surtout au Ruisseau du Merdanson.

Le PPRI du bassin versant de la Thongue

LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  | Zone inondable naturelle de risque grave |
|  | Zone inondable urbanisée de risque grave |
|  | Zone inondable urbanisée de risque important |



INFORMATION SUR LES RISQUES

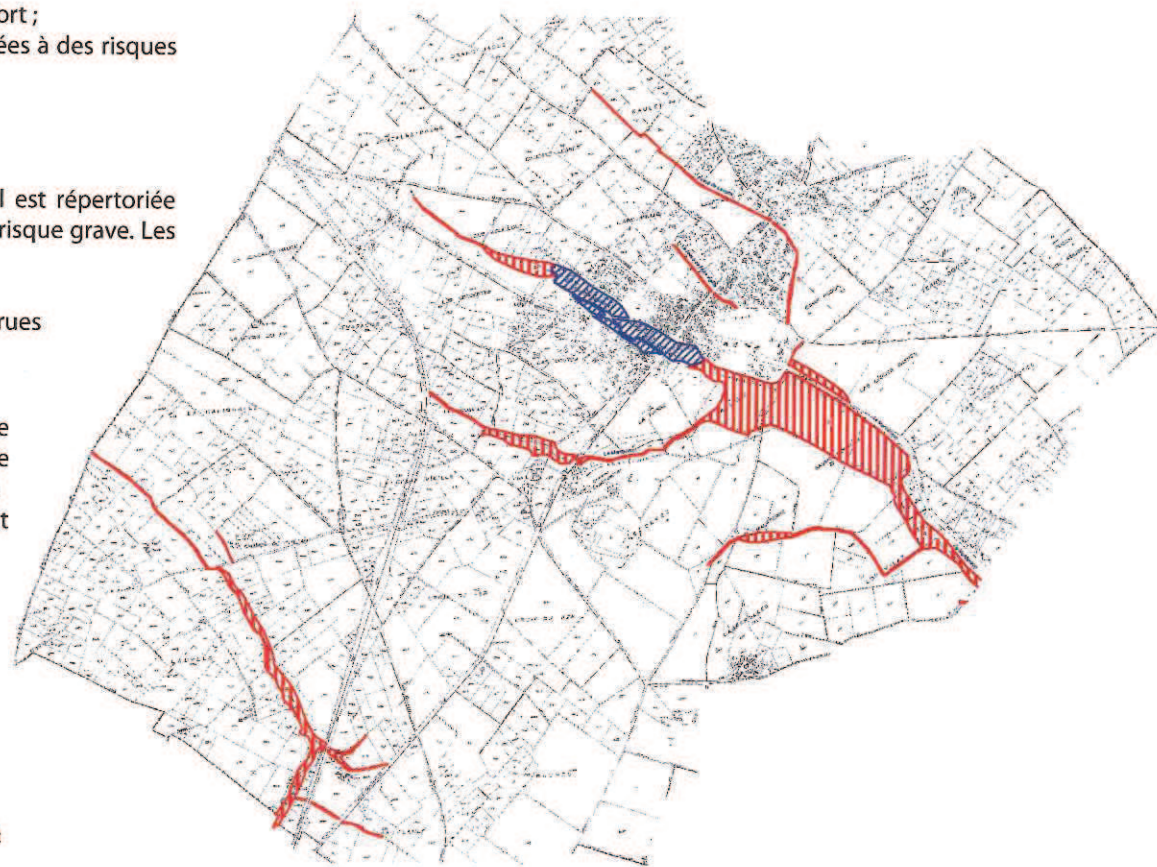
PPR INONDATION APPROUVE

COMMUNE DE ESPONDEILHAN

Réalisation : Janvier 2006

Fond de carte : Cadastre

Echelle : 1 / 10 000



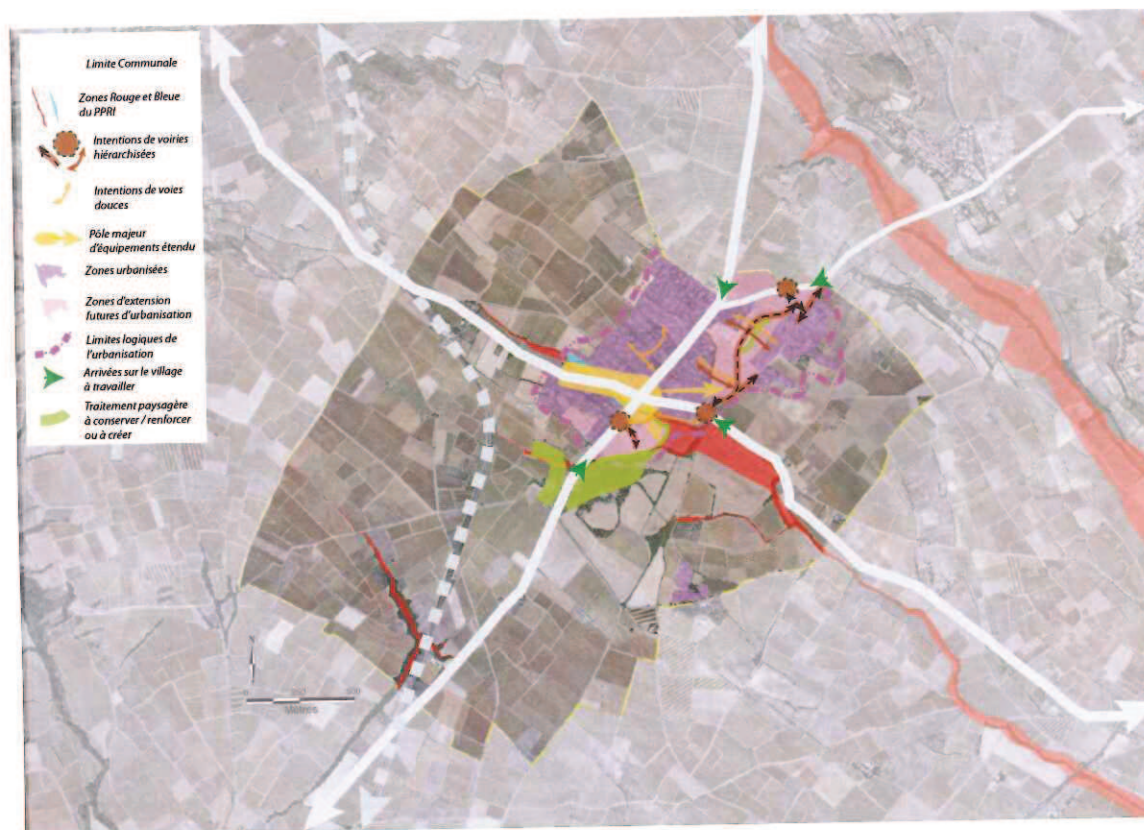
3. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD D'ESPONDEILHAN

Les grandes orientations communales contenues dans le PADD d'Espoudeilhan, se sont construites autour :

- des **enjeux majeurs**, empreignant le territoire d'Espoudeilhan, qui assurent le développement des ambitions communales en toute pérennité,
- d'un **projet communal** :
 - déjà engagé, par l'approbation en 2010 de son plan local d'urbanisme, puis annulé en 2012 par décision juridictionnelle,
 - et reconsidéré au vu des évolutions récentes en ce qui concerne son développement urbain et son diagnostic communal en général ;

S'en sont dégagées les orientations du PADD, à partir desquelles se sont établies en toute cohérence les OAP.

Le 30 janvier 2013, le conseil municipal d'Espoudeilhan a pris une délibération portant sur les grands axes du PADD, au nombre de six.



1. LA MIXITÉ SOCIALE
à savoir des logements pour tous, avec une intégration harmonieuse parmi les résidents, conjuguée à la préservation de l'équilibre global du village, consistant aussi à un accès aux communications numériques.

2. LE RENOUVELLEMENT URBAIN,
avec une attention particulière portée au centre ancien tout en assurant la réalisation de projets d'urbanisation future (le projet urbain du Levant, précisé par une orientation d'aménagement et de programmation).

3. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE,
qui couvre l'activité économique de proximité et le soutien aux projets d'agriculteurs.

4. LA PRÉVENTION ET LA GESTION DES RISQUES,
par la prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation et du Plan Communal de Sauvegarde.

5. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE,
qui fera la promotion des déplacements doux, respectera et développera les espaces verts, esquisant des continuités écologiques, et contribuera à aménager le cadre de vie des habitants pour promouvoir de nouvelles habitudes de vie.

6. LE PATRIMOINE COMMUNAL
pour être reconnu comme témoin de l'histoire, sera mis en valeur par des actions de restauration et pour compléter l'offre des circuits touristiques de l'agglomération.

**Orientation d'aménagement et de
programmation
- Secteur du Projet urbain du Levant**

I. ENJEUX ET LOCALISATION DU PROJET URBAIN DE LA COMMUNE

1. LES ENJEUX AGGLOMÉRÉS AU PROJET URBAIN DE LA COMMUNE

Espondeilhan est un territoire d'accueil assujéti à de fortes pressions démographiques et foncières, synonymes d'un accroissement de la demande en termes de logements.

Le conseil municipal a créé, par délibération en date du 14 février 2007, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le but de cette initiative était de répondre aux besoins de la population en matière de logements, par le développement d'un secteur principalement dédié à l'habitat, pourvu des équipements et services associés et nécessaires.

Elle permettait de conjuguer l'accompagnement de la croissance urbaine à la réalisation de certaines ambitions communales.

2. LOCALISATION DE L'OAP DU SECTEUR DU PROJET URBAIN DU LEVANT

Depuis, pour des raisons de viabilité et de cohérence, le périmètre et la planification de la ZAC ont évolué pour aboutir à un schéma d'aménagement pertinent, sur le secteur du Levant, que la présente OAP veille à assurer.

Le projet urbain se positionne en continuité Est de la masse urbaine prépondérante du village, sur un axe Nord-Est / Sud-Est.

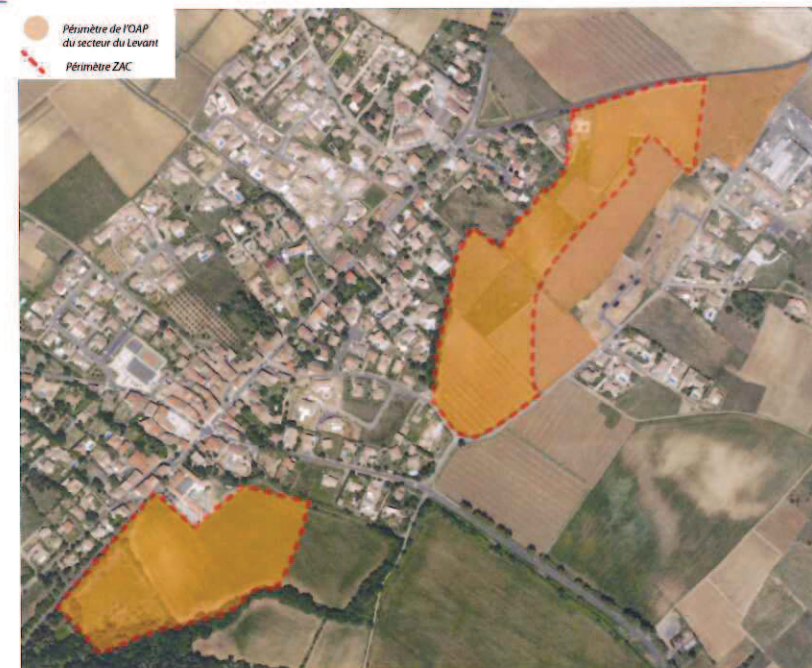
Multisites, il est séparé par la RD 18, elle-même bordée sur cette portion, par quelques habitations.

- La partie Sud longe la RD 15, au Sud-Est du village.
- La partie Nord s'inscrit entre la RD33 et la RD18 ainsi qu'entre deux zones urbaines existantes.

L'ensemble du périmètre est d'environ 14 hectares, soit 9,4 ha pour la partie Nord et 4,6 ha pour la partie Sud.

Le périmètre tient compte de la topographie et des ambitions viaires à l'échelle communale. Ses limites et ses réflexions d'aménagement sont basées sur des éléments naturels, comme la zone rouge et le ruisseau du Merdanson.

Une réponse aux pressions démographiques et foncières, en continuité du village



L'aménagement du secteur du Levant se réalisera par le biais de différentes procédures opérationnelles, parmi lesquelles la ZAC est prépondérante.

Cette multiplicité procédurale peut s'expliquer par l'échelonnement des réflexions, menant progressivement à ce projet d'habitat.

Sur les 14 hectares du projet urbain, le périmètre de la ZAC couvre une superficie d'environ 10,8 hectares :

- permettant la transition des voiries et réseaux ;
- intégrant les équipements publics à réaliser ;
- et pourvus d'aménagements paysagers.

Puis l'urbanisation du reste du projet pourrait essentiellement se réaliser par des opérations d'ensemble.

II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

1. LES GRANDS PRINCIPES IRRIGUANT LE SECTEUR

Le projet urbain sur le secteur du Levant a pour but de répondre aux besoins de la population en matière de logements, par le développement d'un secteur principalement dédié à l'habitat, pourvu des équipements et services associés et nécessaires.

Il permettra à la commune :

- De programmer une nouvelle urbanisation en maîtrisant son développement, en continuité de la silhouette bâtie communale.

- D'engager une réflexion sur les conditions d'aménagement et de développement urbain de la commune, permettant de maîtriser la gestion de l'espace et les formes urbaines, en aboutissant à un plan d'extension du village cohérent avec les besoins existants et générés.

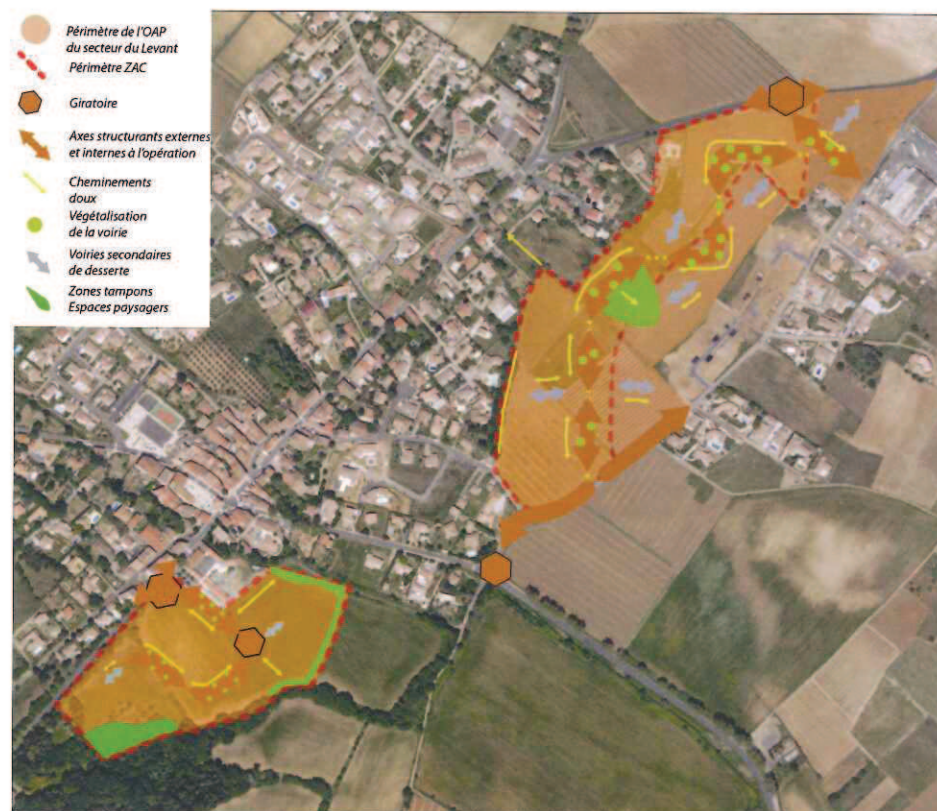
- De rééquilibrer son offre de logements en matière de mixité sociale et de diversification de formes et de typologies.

À ce titre, le secteur devra assurer un minimum de 20 % de logement locatif social.

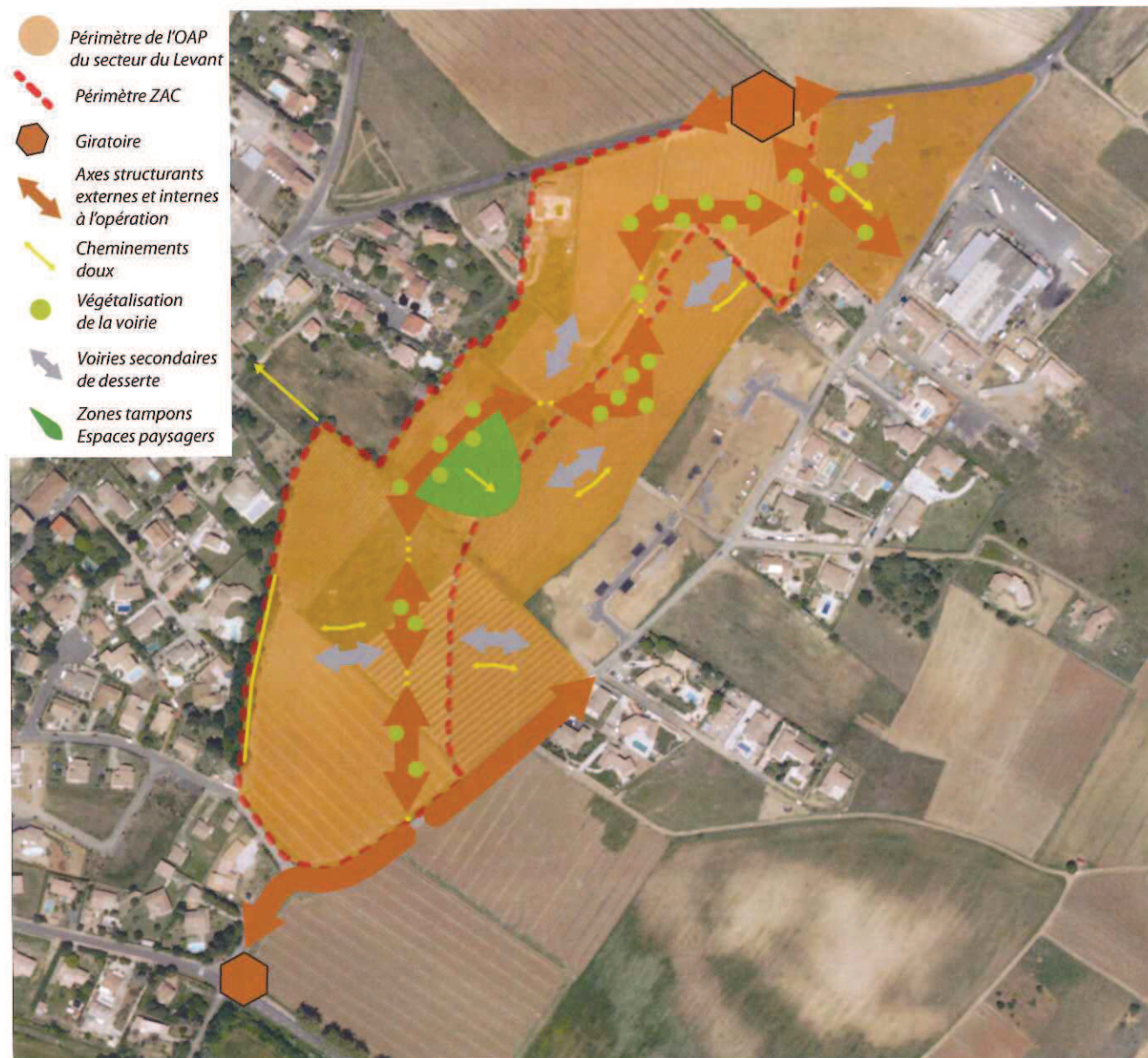
- D'améliorer le réseau viaire, en traitant notamment l'avenue du Château, au niveau de l'entrée de ville Sud, et en requalifiant le Chemin du Pétrole.

- D'inscrire le projet urbain dans les trames du développement durable :
 - en accompagnant le réseau viaire de cheminements doux et en respectant notamment les normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - en aménageant un cadre de vie agréable par le biais de principes paysagers qualitatifs et de développement de coupures vertes, aérant le tissu urbain.

- De respecter les dispositions réglementaires du PPRI du Bassin versant de la Thongue.

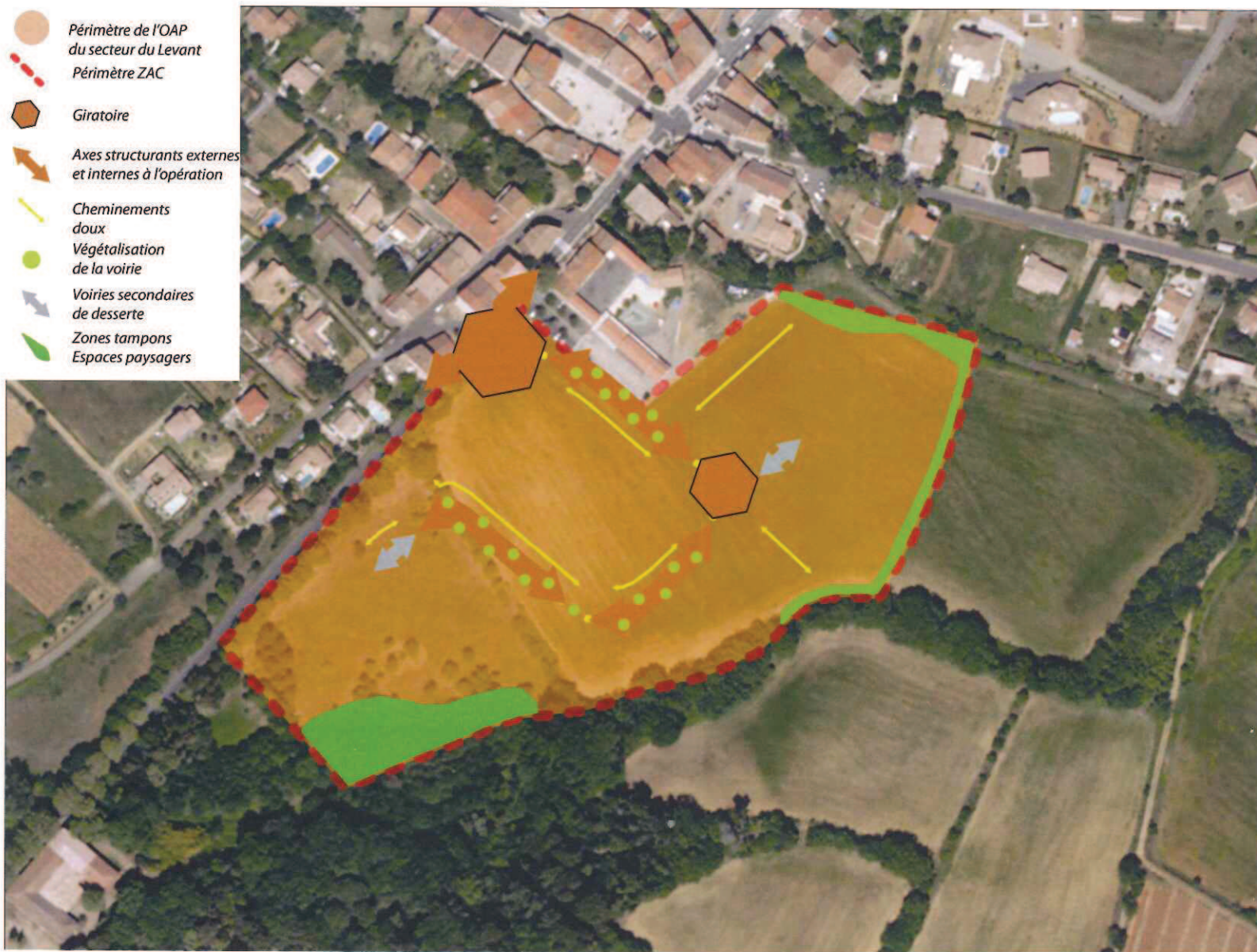


Zone Nord du Projet urbain du Levant



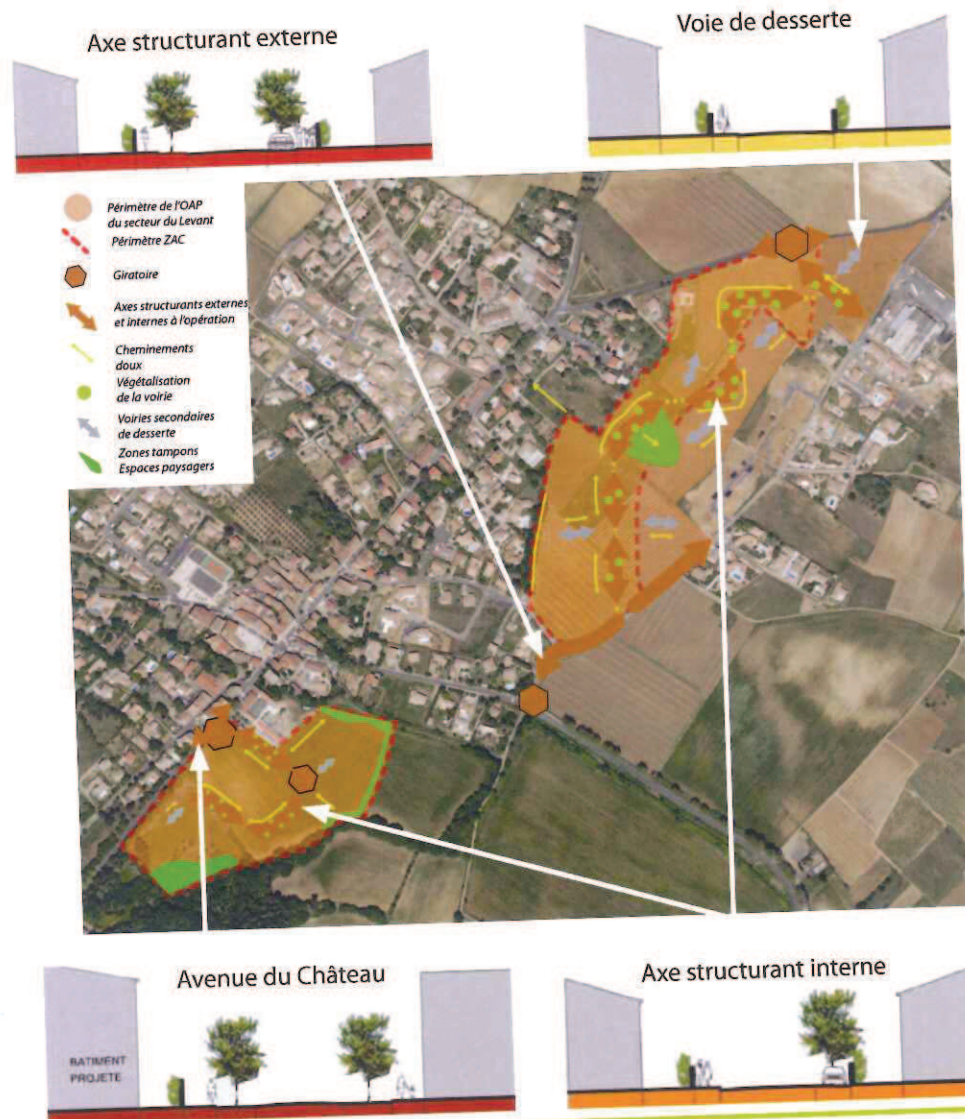
Zone Sud du Projet urbain du Levant

-  Périmètre de l'OAP
du secteur du Levant
-  Périmètre ZAC
-  Giratoire
-  Axes structurants externes
et internes à l'opération
-  Cheminements
doux
-  Végétalisation
de la voirie
-  Voiries secondaires
de desserte
-  Zones tampons
Espaces paysagers



2. ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Cette partie consiste à présenter les grands principes viaires relatifs au secteur, qui peuvent s'illustrer au moyen de profils viaires suivants.



a. Les déplacements

Une requalification viaire en accroche

L'évolution « naturelle » périphérique de la commune entraînera un trafic supplémentaire, sur un axe Nord-Est / Sud-Est, qui pourra être « absorbé » par la requalification du chemin du pétrole.

Cette voirie permettra notamment d'alimenter et de relier la partie Nord du projet urbain et les zones urbaines à l'Est.

L'alimentation viaire de ce large secteur et le désengorgement du village s'accompagne aussi de la création de trois giratoires.

Des profils de voiries adaptés :

L'ensemble du projet urbain possédera des infrastructures adaptées et hiérarchisées, qui alternent des profils de voiries, de différentes emprises, à savoir :

- une emprise d'environ 15 m pour l'avenue du Château (RD15),
- une emprise d'environ 12 m au niveau de l'axe structurant externe,
- une emprise d'environ 9 m au niveau de l'axe structurant interne,
- une emprise d'environ 7 m pour la voie de desserte.

Seul l'axe structurant présente des emplacements de stationnement latéral, qui se positionneront sur un côté.

Pour sécuriser les flux, les dessertes internes se réalisent en majorité par les voies de dessertes, véritables relais raccrochés à la colonne vertébrale viaire.

b. Les déplacements doux

Des infrastructures viaires inscrites dans le cadre du développement durable :

Le parti architectural revêt un caractère durable par le biais des quelques aménagements suivants :

- l'adaptation du projet à la topographie contraignante du lieu,
- l'accompagnement végétal de la majeure partie de la voirie,
- l'incorporation de cheminements doux?

Le développement des cheminements doux

L'axe structurant s'accompagne de cheminements doux. Ces derniers irriguent plus largement le projet, qui permettent de créer des liens doux dans le tissu urbain villageois.

Ces types d'aménagements durables favorisent les modes de déplacements alternatifs à la voiture, et ils stimulent la reconquête des piétons et cyclistes dans le centre bourg.

3. L'INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU PROJET

a. Une poursuite pérenne des continuités écologiques communales déclinées dans l'OAP

L'OAP s'inscrit dans la volonté de préserver et de renforcer des éléments naturels et paysagers présents sur le site, en cohérence avec les continuités écologiques identifiées à l'échelle de la commune.

Les aménagements paysagers, inclus dans le projet urbain sur le secteur du Levant, doivent contribuer à améliorer le cadre de vie des habitants actuels et futurs.



Les continuités écologiques d'Espondeilhan

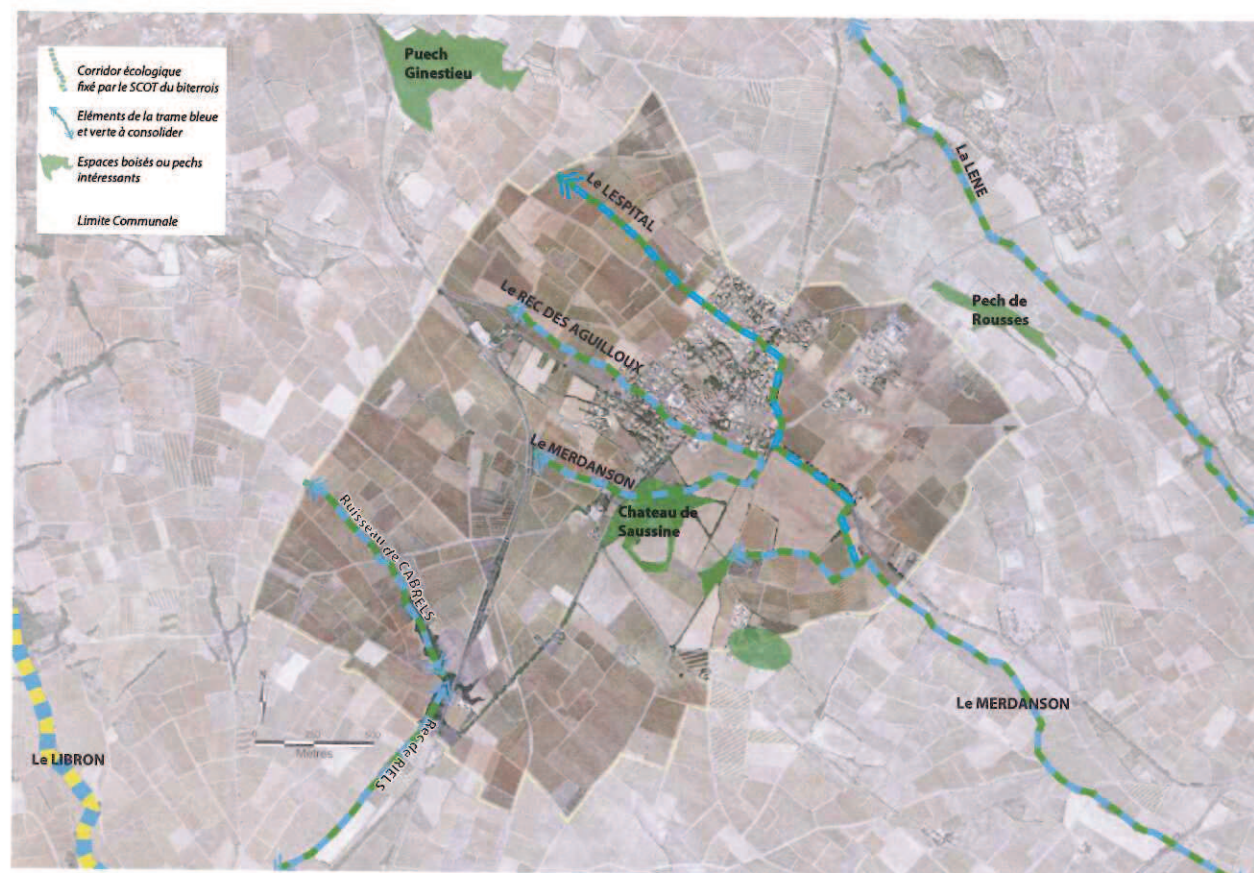
Les continuités écologiques de la commune mettent l'accent sur :

- les masses hydrographiques et
- les masses végétales à la fois significatives ou d'une superficie plus réduite (des ripisylves, des fossés, des bocages, des haies ou des arbres isolés...).

La municipalité a souhaité traduire de façon concrète l'identification des trames vertes et bleues par une volonté d'aménager un cadre de vie plus durable.

Pour l'essentiel, il s'agit de :

- préserver, conforter et mettre en valeur ces trames, notamment en inscrivant des masses végétales en espaces boisés classés ;
- de prévoir d'aménager, dans le cadre d'opérations d'urbanisation future, des espaces paysagers, constituant des coupures urbaines vertes.



b. Retranscription et développement des éléments naturels et paysagers

Une identification infra-communale

Les éléments naturels et paysagers forts, qui bordent le secteur du Projet urbain du Levant concernent notamment :

- la frange végétale formée par la ripisylve du Ruisseau de l'Aguilloux et du Ruisseau du Merdanson, qui borde l'espace boisé classé du Château de Saussine.
- la ripisylve du ruisseau du Raulet.



Les ripisylves constituent aussi des zones soumises au risque inondation et assujetties au PPRI.

Les aménagements paysagers du projet se conjuguent au respect du PPRI.

Il conviendra de se référer aux prescriptions du PPRI du bassin versant de la Thongue, approuvé le 24 juillet 2003.



L'aménagement des espaces naturels identifiés

Les éléments naturels identifiés, notamment au niveau des ripisylves du Merdanson et de l'Aguilloux, et de la masse végétale du Château de Saussine, seront préservés et renforcés sous forme de zones tampons.

Ils borderont des parties du périmètre de l'opération, offrant ainsi aux habitations limitrophes une vue sur un espace de verdure.

Quant à la ripisylve du ruisseau du Raulet, elle s'accompagnera d'un cheminement doux. Déjà pressenti et employé à cet usage, il assurera un type de circulation cohérent avec cet espace végétalisé, bordé par des habitations existantes.

Ce cheminement s'inscrirait dans le prolongement du cheminement doux, destiné à créer une liaison douce entre le futur quartier d'habitat et les zones d'habitats existantes en constellation.

Les aménagements «durables»

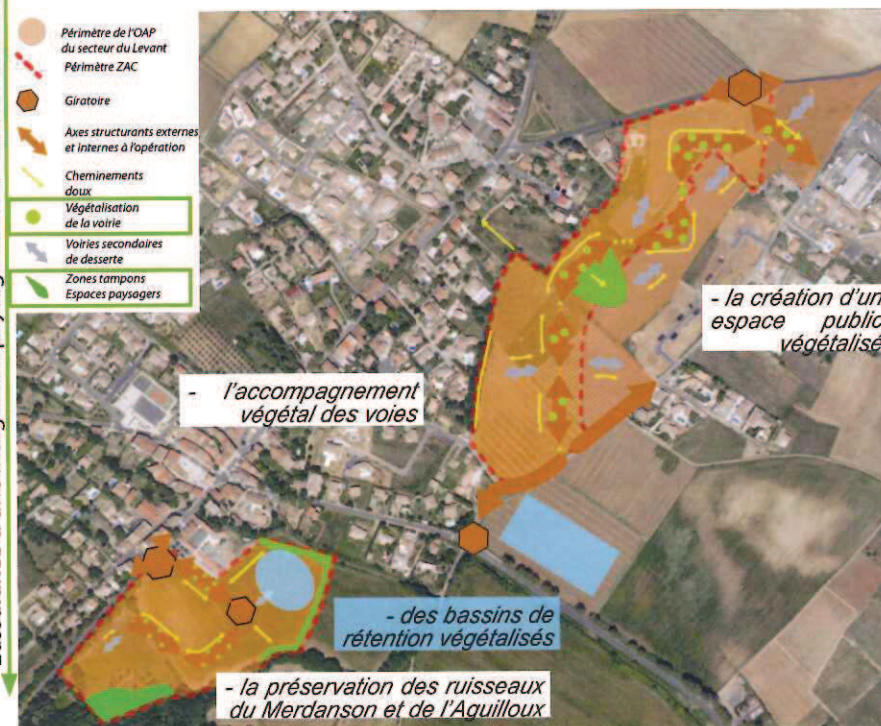
Au sein des secteurs de l'opération, seront aménagés :

- un espace public végétalisé ;
- un accompagnement végétal de la voirie et du bâti pour une meilleure intégration du projet ;
- un traitement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales pour les intégrer dans le paysage.

Étude d'impact
«Habitats, Faune et
Flore» (2011)
Cabinet Barbanson
Environnement



L'assurance d'une intégration paysagère et environnementale du projet



III. UNE PROGRAMMATION URBAINE DURABLE

1. UN PROJET URBAIN À DESTINATION D'HABITATION

a. Un quartier d'habitat assurant une mixité sociale

Le **programme d'aménagement prévoit la création d'un quartier d'habitat**, dans lequel **sont projetés environ 350 logements**, ayant des caractéristiques et des statuts différents.

En termes de mixité de l'habitat, le programme prévoit environ :

- 65 % logements individuels,
- 35 % logements collectifs,

dont au moins 20 % des logements de l'opération seront des logements locatifs aidés.

La programmation urbaine témoigne de la volonté d'assurer une mixité sociale, par des logements en accession, en location, et aidés ; ainsi qu'en respectant un minimum de logements sociaux.

b. Un quartier d'habitat assurant une diversité des formes bâties

En termes d'intégration paysagère et de formes urbaine, le programme prévoit plusieurs typologies de logements :

- De petits groupés (maximum R+2) :

Rappelant les maisons mitoyennes du cœur villageois, ils participeront à conforter ce front bâti, par une symétrie en entrée de ville ;

Ou de façon stratégique et opportune, ils s'implanteront en accroche des secteurs d'accès au projet urbain, permettant de ne pas congestionner la partie interne du quartier.

- Des constructions en bande et d'autres sur des parcelles individuelles (maximum R+1) :

Elles constitueront la majorité de la superficie du futur quartier d'habitat, permettant de créer une cohérence avec les lotissements périphériques ou une transition pérenne avec les espaces naturels et paysagers.

Le choix de l'organisation des différentes typologies visent à établir une cohérence et une logique urbaine avec les secteurs périphériques.

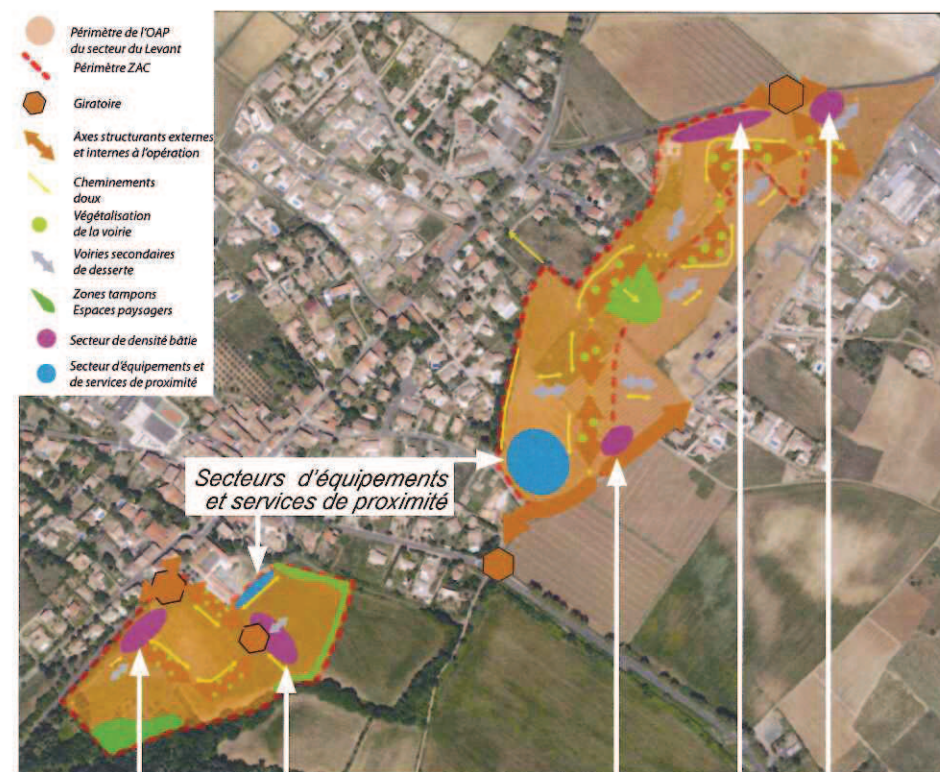
L'ensemble des logements s'accompagne de places de stationnement.

2. DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ : UNE COMPLÉMENTARITÉ RÉSIDENTIELLE

En complément de sa fonction résidentielle, le projet développe une diversité fonctionnelle par :

- La **création d'équipements à vocation commerciale ou de service de proximité.**
- Un **aménagement paysager** (espace public paysager et accompagnement végétal de la voirie).
- L'**aménagement d'équipements spécifiques** permettant de faire face aux contraintes en termes d'inondation.

Chaque secteur du projet possédera un bassin de compensation des eaux pluviales, aménagé conformément à la réglementation du PPRI.



Secteurs favorables aux petits collectifs : le front bâti ; des zones de desserte et d'accès aisés