

Secteur AUa2r - la Plaine - 2,9ha
Objectif de 58 logements minimum (20 logements / ha)



PRINCIPES :	
- Obligation de réaliser une opération d'en-semble	- Stationnements communs en entrées d'opération
- Espace vert commun au centre et au sud le long des fossés	- Proportion de 20% de logements sociaux
- Desserte par la rue de l'Egalité	- Voies douces permettant des connexions à l'intérieur du quartier et vers l'extérieur
- Stationnements communs en entrées d'opération	- Niveaux de densité différenciés en fonction des secteurs

Secteur AUb2—Reine blanche - 4,24ha
Objectif de 85 logements minimum (20 logements / ha)

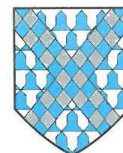


PRINCIPES :

- Obligation de réaliser 1 opération d'ensemble ou 2 opérations indépendantes
- Espace vert commun au centre et au sud le long des fossés
- Desserte par la rue de l'Egalité
- Stationnements communs entrées d'opération
- Proportion de 20% de logements sociaux
- Voies douces permettant des connexions à l'intérieur du quartier et vers l'extérieur
- Niveaux de densité différenciés en fonction des secteurs

COMMUNE DE PLAISSAN
PLAN LOCAL D'URBANISME

MAIRIE DE PLAISSAN



Prescrit-le : 13 juillet 2004

Arrêté le : 7 mars 2013

Approuvé le :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



RAPPORT DE PRESENTATION
AOUT 2013

Iib

Modifié après enquête publique



ATELIER Jean-Pierre SILVENT Architecte DPLG Urbaniste

59 Rue François Couperin 34000 Montpellier

Téléphone Fax: 0499546692 Téléphone mobile: 06 03 78 27 60 E-mail: jp.silvent@wanadoo.fr

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

1. Définition des orientations d'aménagement et de programmation (L 123-1-4)

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.

Comme le permet le Code de l'Urbanisme dans la définition et la composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme au terme du diagnostic et de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles sont appliquées en complémentarité avec le règlement des zones du PLU.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

2. Porté réglementaire et nature de l'opposabilité des orientations particulières d'aménagement

Les orientations d'aménagements sont **opposables** au tiers en termes de **compatibilité**. Ainsi les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs pièces graphiques.

Les futures opérations de construction ou aménagement doivent respecter les orientations particulières d'aménagement dans l'esprit et non dans le détail.

Les futures opérations ou aménagements dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre sans les remettre en cause.

3. Complémentarité des différentes pièces du PLU

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une

restructuration particulière. Dans ce contexte l'articulation de cette présente pièce avec les autres pièces du dossier et la suivante :

- Avec le règlement du PLU :

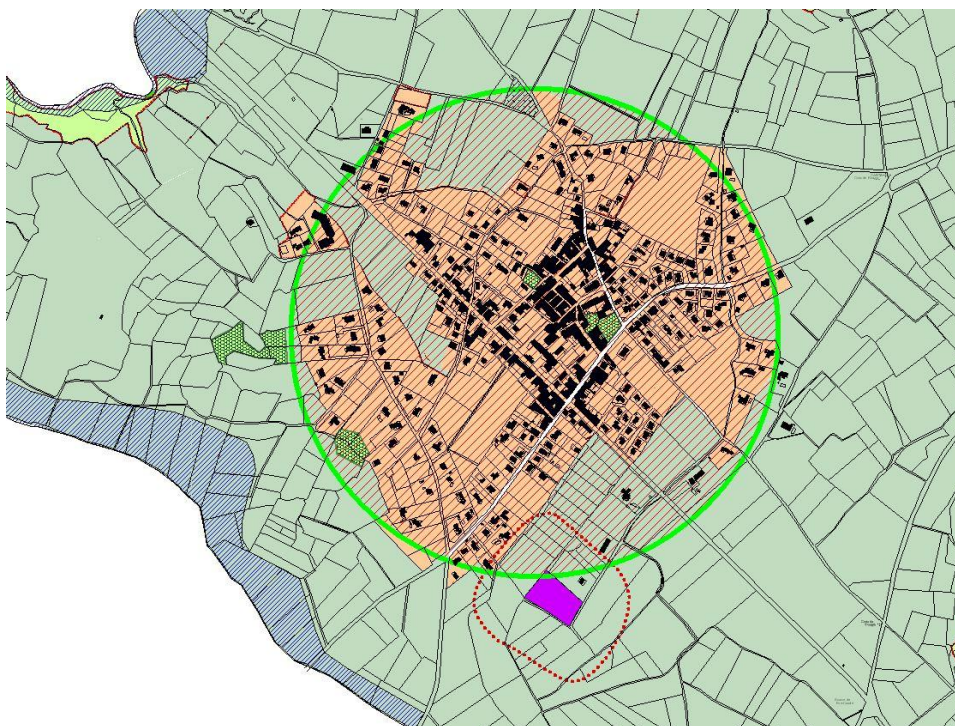
Les orientations particulières d'aménagement sont complémentaires avec le règlement écrit et les pièces graphiques.

Les autorisations d'aménagement ou de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

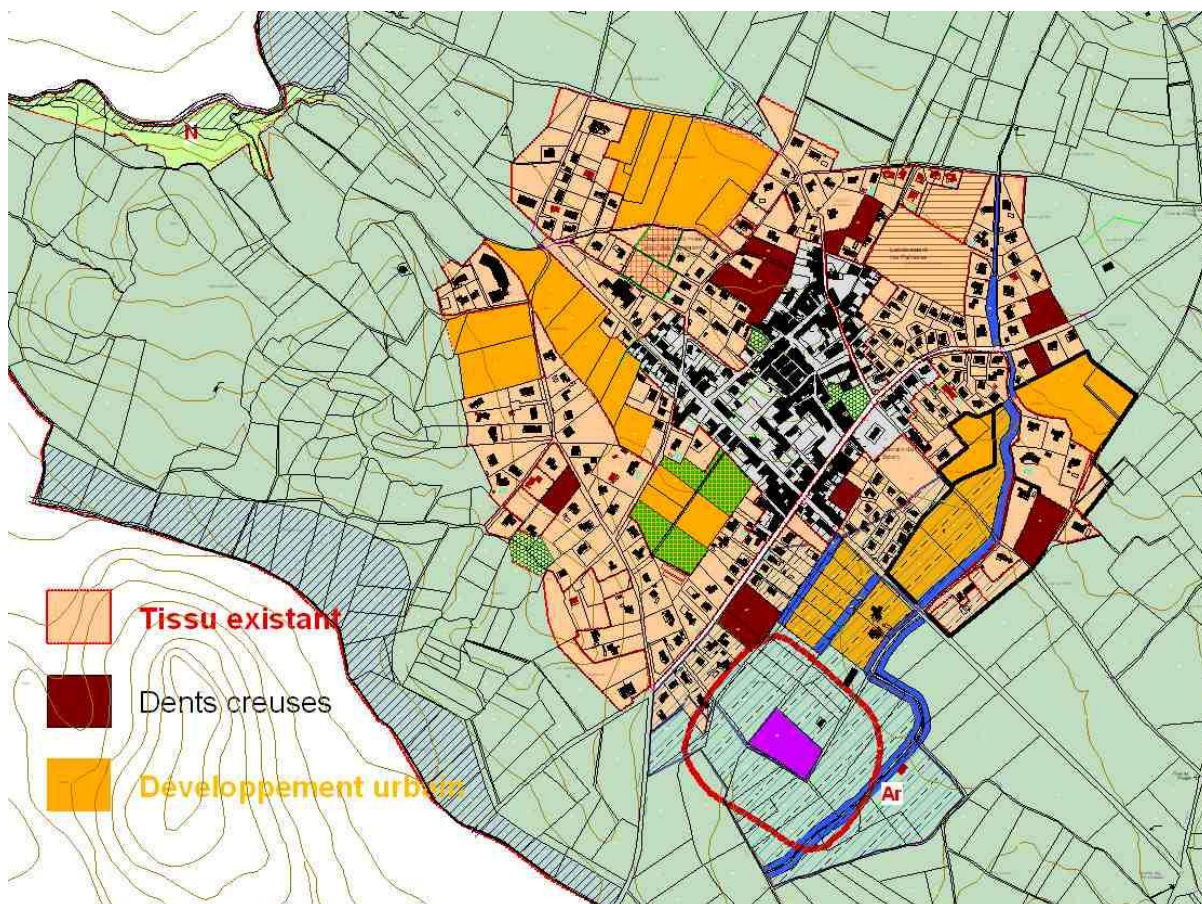
- Avec le PADD

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur la commune.

4. Les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.



**Recomposer le développement urbain autour de la Centralité.
Le cercle indique la volonté de recentrage de l'urbanisation.
La circonférence du cercle n'est pas une limite d'urbanisation.**



Dans la logique du P.A.D.D., qui fixe comme objectif prioritaire de resserrer l'urbanisation autour de la centralité, de procéder par zones d'urbanisation cohérentes, notamment en fonction de leur desserte par la Station d'Épuration, l'ORAMP proposée va définir dans ses grandes lignes les points suivants attachés à un secteur d'aménagement, mais s'insérant dans une réflexion d'ensemble :

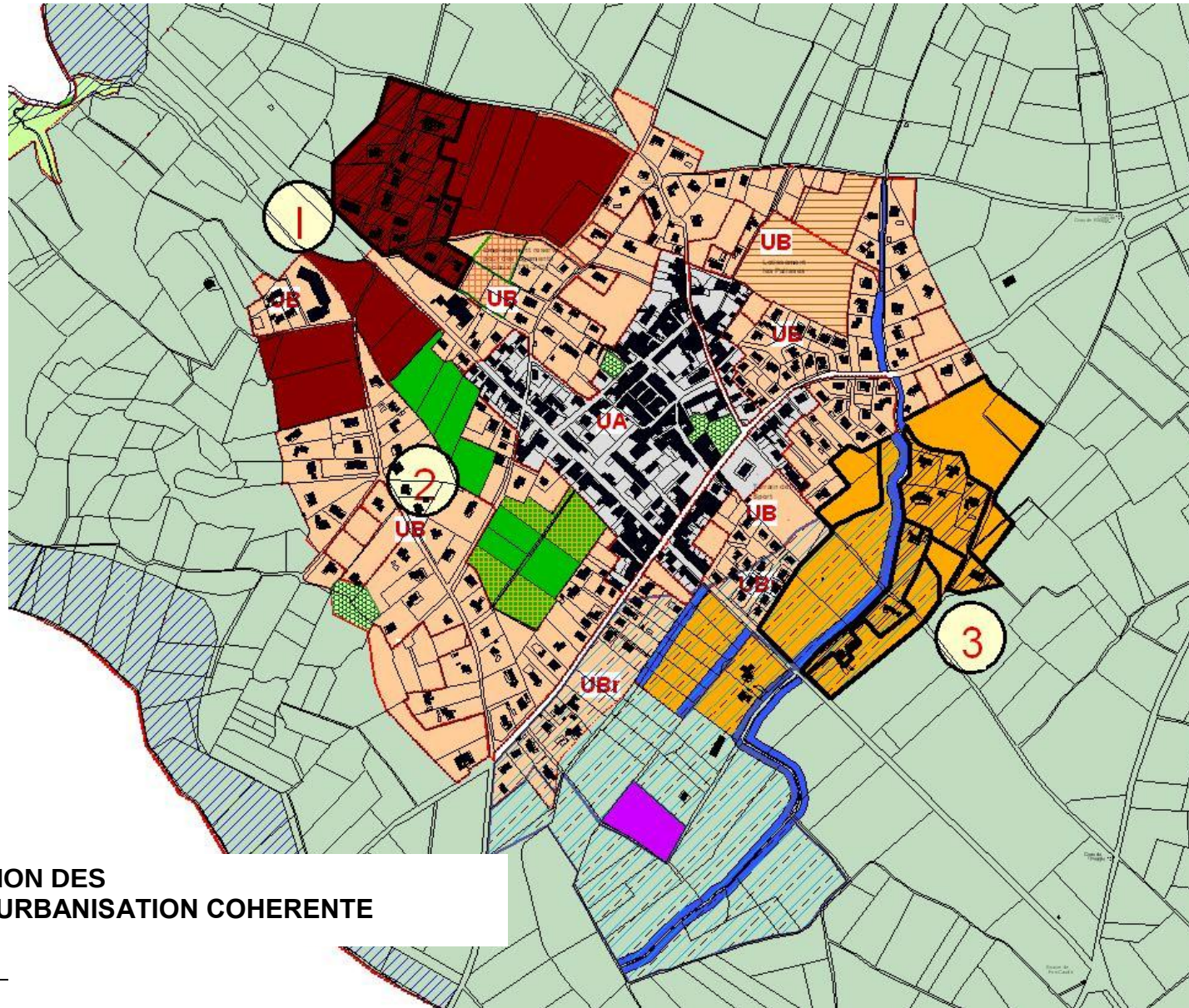
1-Définition des secteurs urbains cohérents.

2-Définition et hiérarchisation des vecteurs de déplacement tous types mettant en relation les quartiers entre eux, et avec l'extérieur de PLAISSAN.- Définition en grandes lignes de l'organisation des stationnements.

3- Schéma d'Orientations et d'aménagements indicatif.

4-ZOOM sur des points particuliers de l'aménagement : Entrées de ville, secteur d'équipements

5- Programmation de la réalisation des tranches opérationnelles.



1-DEFINITION DES ZONES D'URBANISATION COHERENTE

Les zones d'urbanisation cohérente sont déterminées en fonction des possibilités de raccordement aux équipements.

Les travaux générés par le raccordement à la STEP peuvent être réalisés séparément par zone, c'est ce qui a déterminé les limites dans lesquels la réalisation d'un **projet d'ensemble est nécessaire**.

La ZONE 1 :

Elle représente une superficie de 10.65 Ha dont 3.3 ha sont actuellement occupés par des habitations desservies par un assainissement autonome. La commune ayant décidé de raccorder ces constructions à la STEP, le secteur a été inclus dans la zone I cohérente.

Dans cette zone, le raccordement à la STEP passe par la réalisation d'un poste de relèvement global d'assainissement collectif public.

La ZONE 2 :

Elle représente en partie centrale du village une superficie globale de 3.79 ha dont 1.42 ha sont classés en emplacements réservés pour équipement et services publics.

Cette zone se raccorde directement sur la canalisation principale des eaux usées qui chemine sous la RD2.

La ZONE 3 :

Elle couvre une superficie globale de 12.45 ha dont 2.43 ha sont occupés par un secteur construit non desservi par l'assainissement autonome.

Comme pour la zone I, la commune a décidé de raccorder ces constructions à la STEP.

Le raccordement de ce secteur à la STEP est orienté Nord Est Sud Ouest.

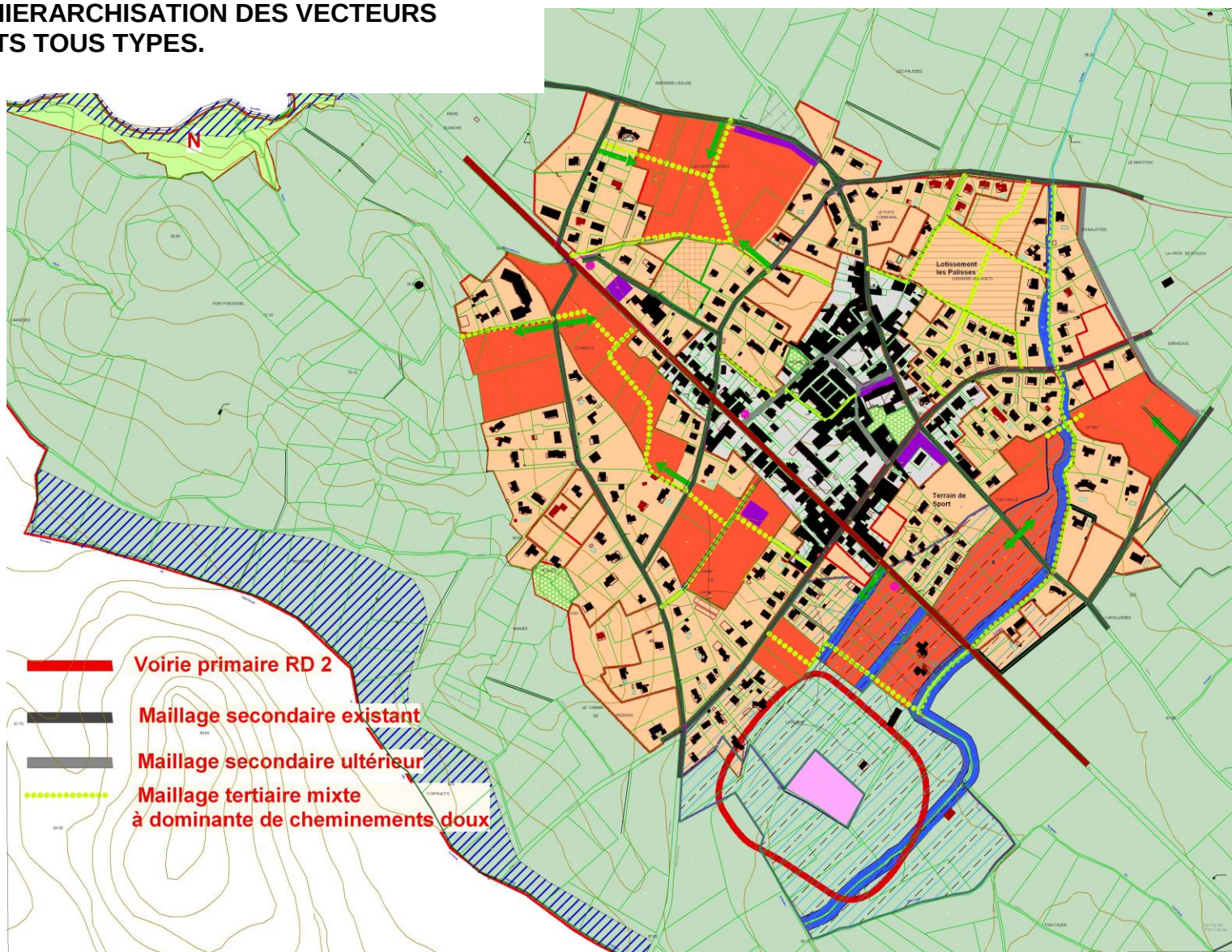
Globalement, les surfaces libres pouvant accueillir une urbanisation nouvelle s'additionnent à 21 ha environ.

Ces zones sont en partie touchées par la zone de protection de l'artère du midi d'une part, et d'autre part la zone potentiellement inondables du REC.

Ces deux contraintes donnent un COS moyen possible de 0.35 à 0.36 sur les 3 zones.

Ainsi, si l'on considère que la surface moyenne de plancher sur PLAISSAN se situe entre 125 et 130 m² par logement, et que le taux de fécondité oscille entre 2.5 et 2.2, la population totale que les zones d'urbanisation futures peuvent accueillir est située entre 870 et 1000 habitants.

2-DEFINITION ET HIERARCHISATION DES VECTEURS DE DEPLACEMENTS TOUS TYPES.



Les déplacements.

Les déplacements ont pris une importance particulière à PLAISSAN :

Dans l'immédiat il ne semble pas probable que la commune dispose d'un transport en site propre pour la mettre en communication avec les zones d'activités ou de chalandise, donc à part la desserte en bus, les Plaisanais n'ont d'autres solution que la voiture en extérieur, et le vélo ou la marche à pieds dans le village. Encore faut-il que la desserte pédestre et vélocipédique puisse se réaliser dans les meilleures conditions sur des cheminements ad-hoc.

La structure de la ville s'accroche sur un axe primaire : la RD2 qui outre son caractère discriminatoire, ne permet pas une liaison urbaine unissant les deux parties de ville.

Cette situation est de plus aggravée par le fait que le maillage secondaire qui prend sa source sur la RD 2 est aléatoire est impose une urbanisation en doigts de gant, laissant des vides interstitiels importants.

L'urbanisation s'est faite, en dehors du village ancien, par petites opérations de lotissement ou même par permis individuels. Les dessertes sont donc totalement erratiques, et l'on ne constate aucune vision d'ensemble sur une stratégie de déplacement et de desserte.

C'est pourquoi, dans le cadre des projets d'ensemble qui sont demandés la commune propose de réaliser un système de déplacement mixtes (piétons auto à faible allure) ou tout piétons qui organise un maillage de l'ensemble de la zone agglomérée, étant entendu, que le village centre pourra définir des voies à partager, et des voies à spécifier aux piétons.

Le schéma ci-dessus indique également l'aboutissement de la réflexion de la commune qui a choisi des emplacements de stationnements qui correspondent aux points de réalisation possible pour le village et l'équipement public.

Pour ce qui concerne ces équipements, la réalisation sera prise en compte au moment de la réalisation des zones cohérentes. Ainsi, les emplacements à réserver pour leur mise en place n'est pas nécessaire, puisqu'aucune construction ne peut démarrer sans projet d'ensemble.

Pour ce qui concerne les travaux en ville, il s'agit de structuration d'espace existant entre les modes de déplacement. Il n'y a pas lieu là non plus de réserver les tracés.

3-SCHEMA D'ORIENTATIONS DE L'AMENAGEMENT

La stratégie d'urbanisation des zones AU consiste à profiter des espaces libres insérés dans le tissu existant pour redonner au village une silhouette qui s'intègre au mieux dans le paysage agricole tel que perçu avant l'urbanisation échevelée qui a détruit la typologie du village agricole classique de la région : resserré autour de son noyau ancien.

La tentative qui est faite ici est de proposer des axes de mise en forme qui essaient de reconstituer la silhouette, tout en restant dans le cadre de l'évolution urbaine qui doit correspondre aux besoins de logements et à l'aspiration des populations qui viennent ou viendront habiter une zone rurale comme Plaisan.

La proposition qui est faite est d'inscrire dans les vides urbains des îlots aux formes et dimensions variées dont on essaye de conserver un cœur libre de volumes bâtis.

Ainsi les constructions seront positionnées en bordure de voie afin de créer, si la conformation de l'îlot le permet un espace central qui peut être affecté à diverses fonctions paysagères ou de loisir.

Le dimensionnement des parcelles peut ainsi amener à trouver un ensemble de jardins privés imbriqués les uns dans les autres et qui prendront un aspect « verduré » de pelouses, de cultures vivrières, de zone d'ombrage, etc

Si les dimensions des îlots le permettent, on peut trouver des espaces communs destinés aux jeux et à la vie commune, voire à la culture commune en vergers, ou à l'occupation par des espaces de détente publics.

Chaque îlot pourra ainsi trouver la vocation de ses espaces libres suivant sa conformation et son programme, même si pour des raisons techniques le « cœur » devient un espace longiligne.

Autre aspect important de la réalisation de ces îlots, les constructions doivent être réalisées en bordure de voie, sur l'alignement, ou au plus à 3 mètres afin de libérer un espace arrière satisfaisant et aménageable. Si l'obligation de construction en bordure de voie est expressément demandée, elle ne doit pas aboutir à des alignements continus qui dénaturent la base même du village vigneron ou l'on retrouve des césures volumétriques. (Attention de ne pas réaliser de corons. Nous sommes en Languedoc).

En résumé, en fonction de sa situation, de sa desserte par des voies automobiles ou douces, et de son ouverture, le cœur d'îlot pourra être affecté :

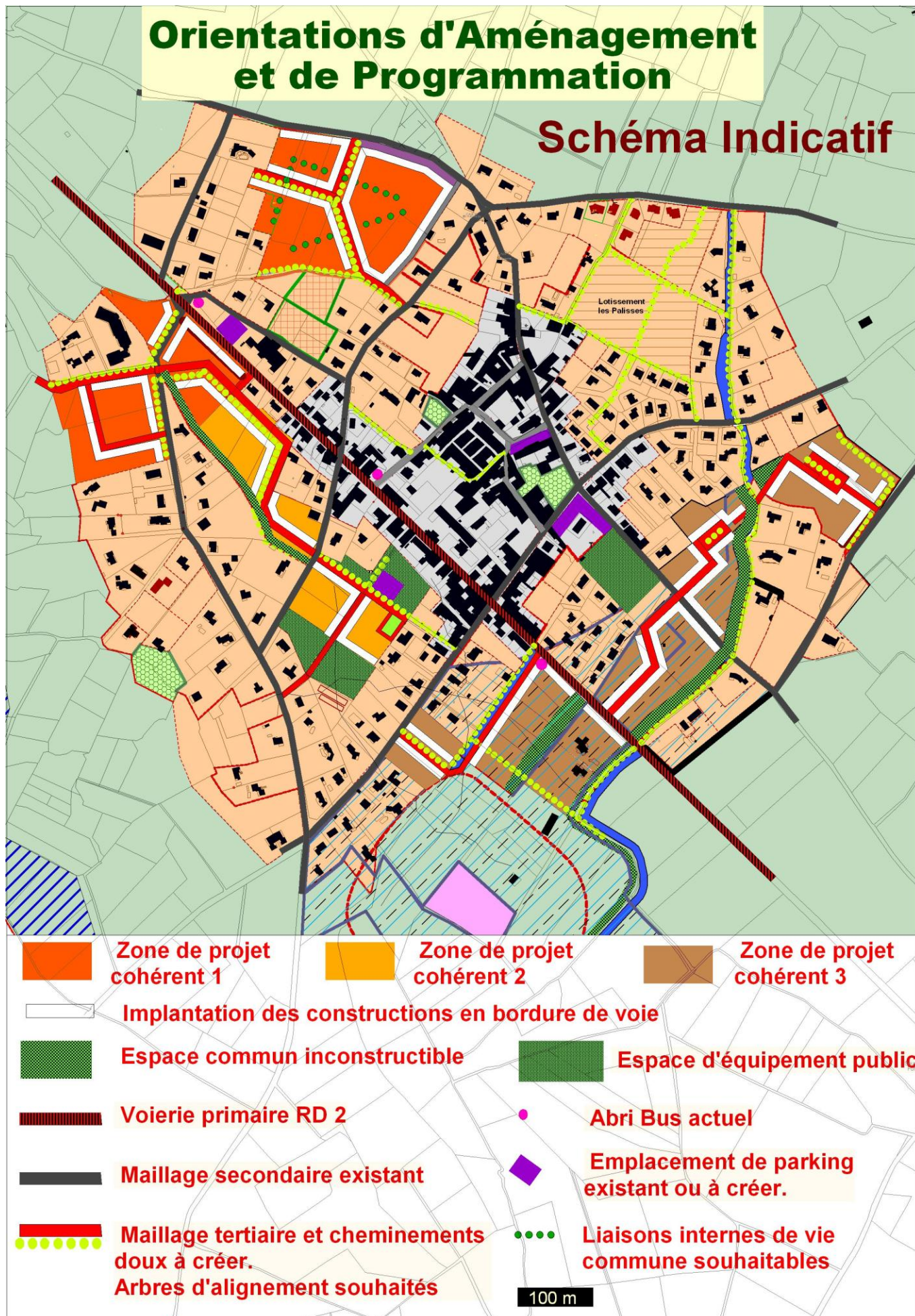
- Aux jardins privés des bâtiments d'habitation,
- A un usage public ou privé (selon le programme et la volonté de la commune), pour réaliser des parcs et jardins, promenade, jeux d'enfants, sports non bruyants.

La maîtrise des cœurs d'îlot reste de la responsabilité communale que les espaces créés soient communs et publics ou non

La réussite de l'aménagement repose pour beaucoup sur le dialogue qui pourra s'instaurer entre les aménageurs et la commune seule habilitée à juger de l'opportunité des traitements des cœurs d'îlots en fonction de la demande.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma Indicatif

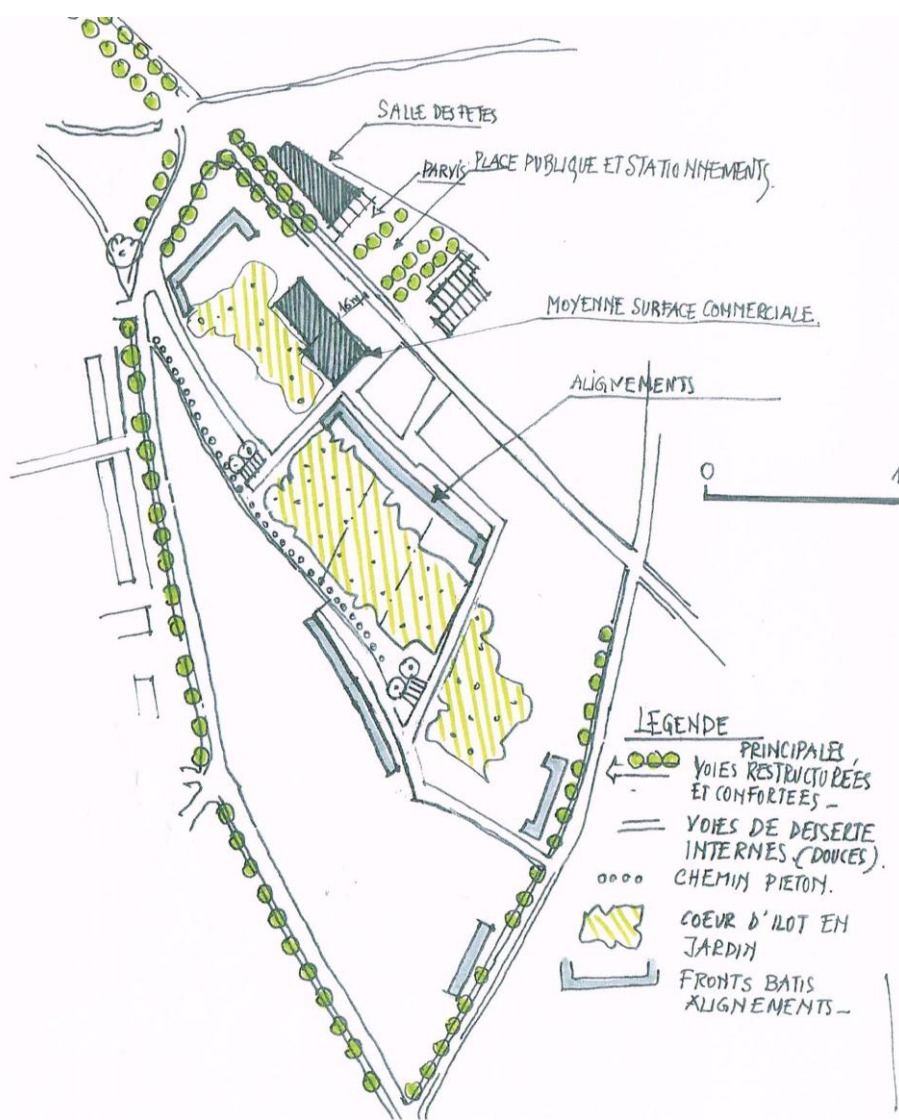


4-POINTS PARTICULIERS :

Suite à l'étude réalisée par le CAUE de l'HERAULT, il a paru intéressant de faire figurer en orientations d'aménagement les principes d'organisation de l'entrée de ville Ouest

De plus, certaines dispositions réglementaires concernant notamment les alignements en entrée de ville permettent de préciser et orienter les documents opérationnels.

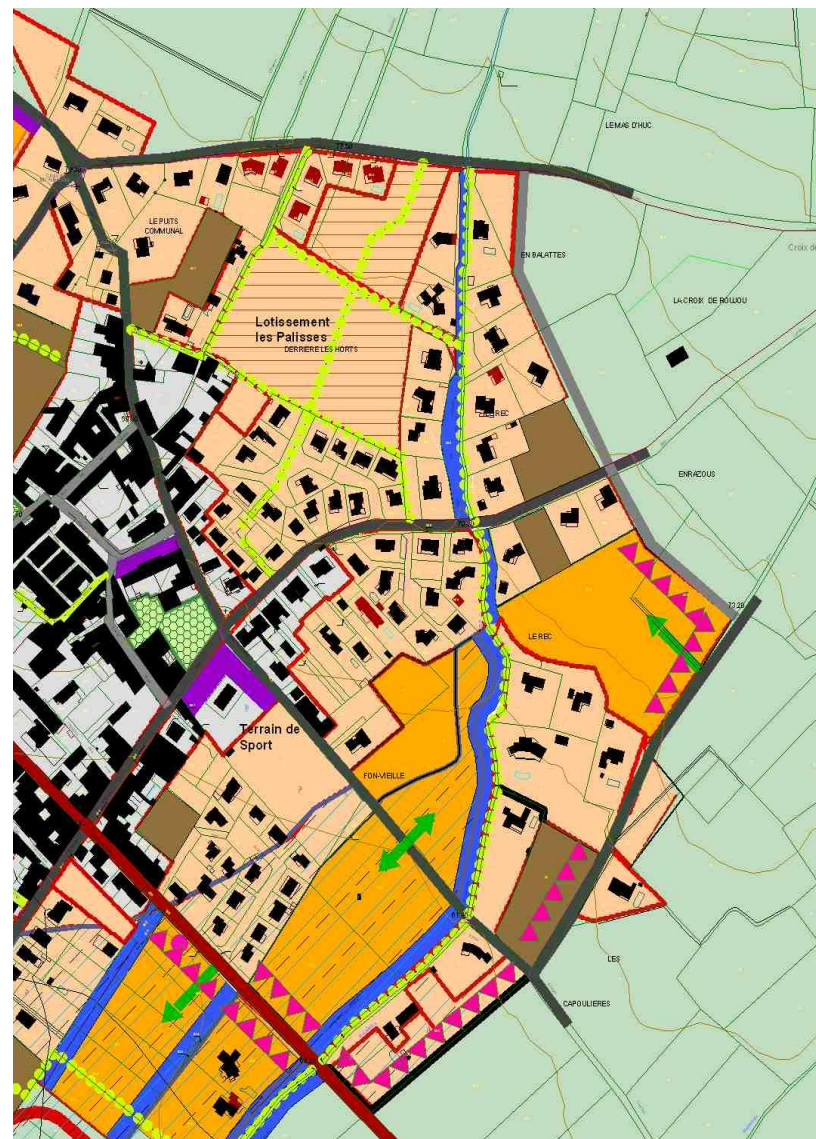
Les schémas d'implantation et d'orientation indiqués plus bas sont destinés à donner les informations nécessaires à une bonne approche de la forme urbaine aux entrées de ville.



Variantes d'organisation de l'entrée Ouest suivant l'implantation ou non de la moyenne surface, positionnement des équipements de superstructure, positionnement des parkings, organisation de la forme urbaine et paysagère. (extraits ETUDE CAUE 34 Juillet 2012)

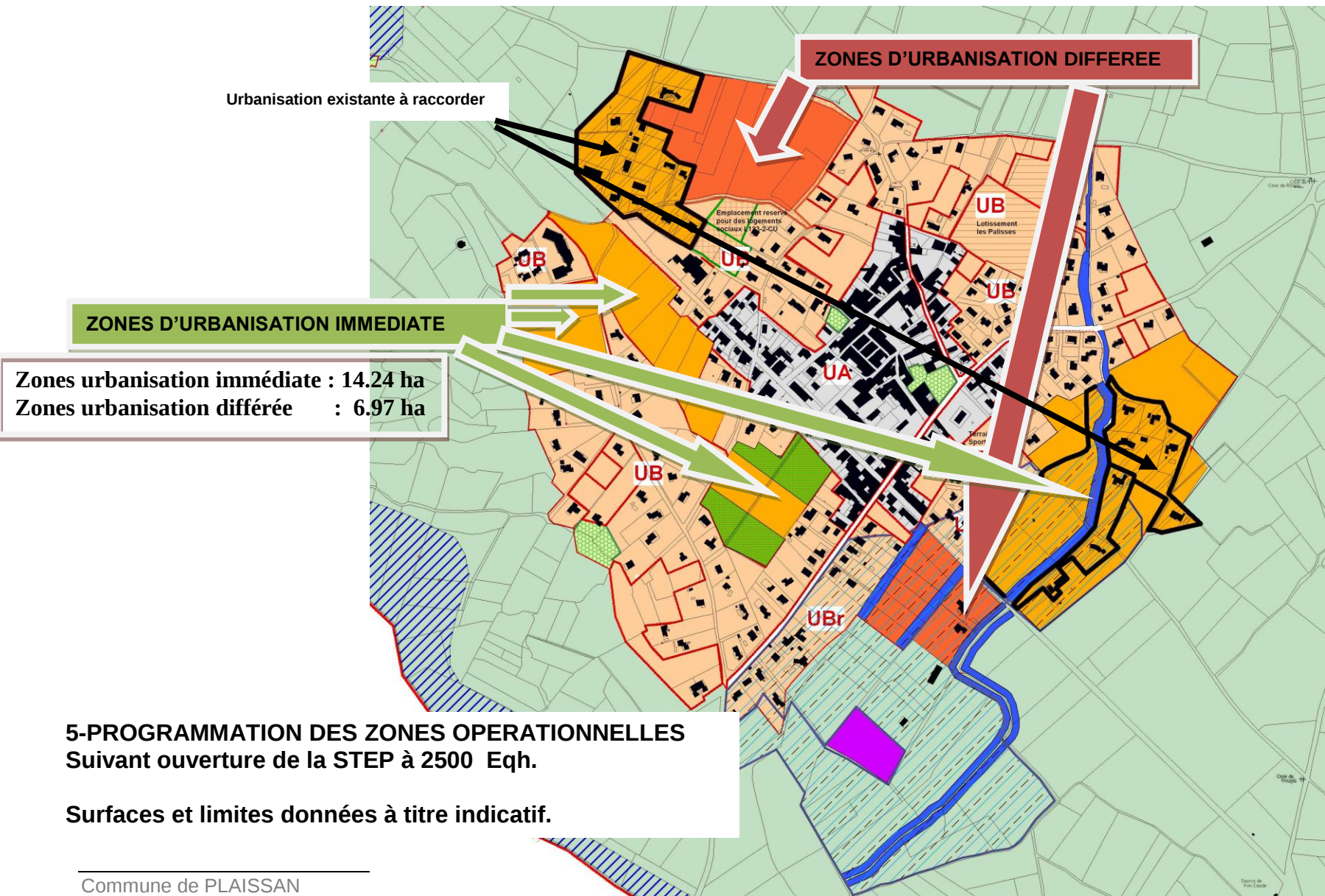


POINT PARTICULIER : QUARTIERS OUEST



POINT PARTICULIER QUARTIERS EST

Ces schémas indiquent les implantations et orientations des constructions dont il faut tenir compte pour affirmer l'approche paysagère du village. Les triangles violets indiquent qu'une réalisation compacte inscrira mieux le village dans le paysage agricole notamment en entrée de ville. Ces croquis sont précisés dans le paragraphe 5 : schémas d'orientations de l'aménagement.



PLU DE PLAISSAN DONNEES CHIFFREES MAI 2013							09/05/2013			
							115 m²/logement	2,3 habitant/log		
TYPES	Zonage	Surfaces/Ha	Opération/Ha	Cessibles/m²	COS	SPL	Logmts	population		Densité/logmts
ZONE URBAINE	<u>UA+UB</u>						Estimation 01-2013	911		
ZONES A URBANISER	-									
TRANCHE 1	-		coef=0,75							
Zone Est	AUa1	2,84	2,13	21300	0,36	7668	67	153		
Zone Est inondable	AUa1r	3,89	2,92	29175	0,3	8753	76	175		
Zone Ouest	AUb1	3,46	2,60	25950	0,36	9342	81	187		
Centre	AUc	4,05	3,04	30375	0,4	12150	106	243		
	TOTAL 1	14,24								
Habitat existant en AU	AUa1h	2,57			Pour mémoire. Déjà comptabilisés en zone urbaine		20	46		
	AUb1h	3,97					30	69		
Habitat restructuré en U							Estimation:	60		
							Population TRANCHE 1		1729	
							Logmts AU TR 1		330	23
TRANCHE 2			coef=0,8							
Entrée Sud	<u>AUa2</u>	2,73	2,18	21840	0,3	6552	60	137		
Zone Nord	<u>AUb2</u>	4,24	3,39	33920	0,4	13568	123	284		
Habitat restructuré en U							Estimation:	100		
	TOTAL 2	6,97					Population TRANCHE 2		521	
							Logmts AU TR 2		183	26
	TOTAL 1+2	21,21					TOTAL POPU 1+2		2250	
							TOTAL Logmts 1+2		513	

Les données de surface et de nombre de logements sont indicatives et non contractuelles elles sont susceptibles d'évoluer après étude opérationnelle

Programmation Réalisation des zones cohérentes par tranches opérationnelles.

La station d'épuration est actuellement capable de desservir 1700 eqh.

Il est prévu que cette capacité soit portée à 2500 Eqh.

Dans sa configuration actuelle la STEP ne peut donc desservir que 1700 habitants, ce qui limite d'autant les zones d'urbanisation futures qui pourraient être opérationnelles immédiatement.

Les zones à urbaniser en deuxième phase après la réalisation de la STEP pour recevoir 2500 habitants sont représentées sur le schéma supra en orangé.

La commune a choisi ces zones en fonction de leur position excentrée par rapport au centre village, ce qui permet de traiter en premier lieu le centre village et de rester dans la cohérence annoncée de resserrement de l'urbanisation autour du centre.

Une délibération du Conseil Municipal en date du 21 Février 2013, fait état de la volonté de la commune de porter la station d'épuration de 1700 à 2500 équivalents habitants dans un délai maximum de 4 ans à compter de l'approbation du PLU.

Cette décision ouvre la possibilité d'urbaniser les zones figurant en tranche 2 au PLU. Cependant le règlement exprimera très clairement qu'aucun aménagement ne pourra être envisagé en l'absence de réalisation de la deuxième tranche de la STEP.

La totalité des zones ouvertes à l'urbanisation représente 21 Ha env qui se répartissent en une tranche ferme à réaliser immédiatement pour une emprise de 14.245 Ha, et une tranche dont le démarrage est conditionné par la réalisation de la tranche 2 de la STEP, sur une emprise de 6.97 Ha.

A noter que ce découpage en tranches opérationnelles ne modifie pas la réalisation globale par zones cohérentes.

Simplement dans une zone à réaliser en deux temps, l'investissement communal de départ sera plus important.

Dans le processus de réalisation des équipements pour les zones cohérentes, il est à noter que la commune devra procéder à la mise en place des équipements en fonction de la demande et devra établir des priorités en fonction des coûts techniques.

Le marché du logement sur Plaissan lié à la demande ressentie ne doit pas masquer la difficulté de commercialisation qui peut accompagner une mise sur le marché trop importante, induisant un surcout, notamment pour la commune.

Copie de la délibération du Conseil Municipal décidant de porter la capacité de la station d'épuration de 1700 Eq h à 2500 Eq

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

DE LA COMMUNE PLAISSAN
34230

2013/092

DEPARTEMENT

HERAULT

Séance du 17 janvier 2013



Date :

L'an deux mille treize
et le dix sept janvier
à 18 heures.

Numéro :

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni
au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,
sous la présidence de : **Gabriel MATEU**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	Qui ont pris part à la délibération
13	13	12

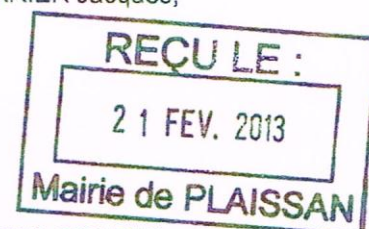
Présents :

Mesdames AUBOUY Marie-jo, LEPILÉUR Janine, MORALES Danielle.
Messieurs BREDY Bruno, GOOSSENS Jean-Paul, PERRIER Jacques,
PIQUEMAL Robert.

Date de la convocation

Absents :

Absents excusés : Mmes DUBOIS (procuration M. MATEU), FOURES (procuration Mme MORALES), Mrs NEUILLY (procuration M. BREDY), VAÏSSE (procuration M. GOOSSENS).
Absent : Mr SABATIER Laurent



Date d'affichage

A été nommé secrétaire :

Mr BREDY

Objet de la Délibération

PROGRAMMATION D'EXTENSION DE LA STATION D'EPURATION DANS LE CADRE DU PLU

Acte rendu exécutoire après dépôt en
Préfecture

le

et publication,

du

ou notification

du

Mr le Maire expose au Conseil Municipal l'état d'avancement du plan local d'urbanisme.

Il précise que les services de l'état après examen du PADD, du règlement et de la carte de zonage, recommandent de porter la station d'épuration existante (capacité 1700 équi/habitants) à 2500 équi/habitants.

Il demande au Conseil de se prononcer en ce sens.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Mr le Maire et après en avoir délibéré

DECIDE à l'unanimité une programmation d'extension de la station d'épuration selon le processus suivant:

Une fois le P.L.U approuvé définitivement, la commune aura quatre ans pour porter la station d'épuration de 1700 à 2500 équi/habitants.

