



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Lespignan

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme



Pièce 2 : Orientation d'aménagement et de programmation «Les Hauts de la Méjarié»

Plan local d'urbanisme du 11 décembre 2018	Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 12 avril 2021	Modification n°3 du PLU prescrite par DCM du 12 avril 2022	Enquête publique du :	Modification n°3 approuvée par DCM du :
---	--	--	-----------------------	--



Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Lespignan

Hôtel de ville
Place Jean Povéda
34710 Lespignan
Tel : 04.67.37.02.06



Procédure d'urbanisme :

BETU urbanisme & aménagement

La Courondelle, 58 All. John Boland,
34500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE **5**

I. Rappels réglementaires relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation **6**

CHAPITRE II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR «LES HAUTS DE LA MÉJARIÉ» **8**

I. Le secteur concerné par l'OAP **9**

II. Les conditions d'aménagement de la zone **10**

Priorité d'urbanisation au sein de la zone I-AU3 *10*

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation *10*

La qualité de l'insertion architecturale et urbaine *10*

Qualité environnementale et paysagère *10*

Les stationnements *10*

Les déplacements et cheminements doux *10*

CHAPITRE I. PRÉAMBULE

I. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces constitutives du PLU.

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme,

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»

Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme,

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme,

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

«I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

CHAPITRE II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR «LES HAUTS DE LA MÉJARIÉ»

I. LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le secteur de l'OAP «Les hauts de la Méjarié» est situé sur la frange urbaine sud-est de l'unité urbaine de Lespignan. Il s'insère dans la continuité du tissu urbain de la commune, dans un espace enclavé par l'urbanisation et l'A9.



II. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe général retenu pour cette OAP est le développement d'un nouveau lotissement en continuité du tissu urbain de Lespignan. Cet OAP permet de répondre en partie au besoin de logements de la commune tout en gardant une maîtrise sur l'urbanisation. La définition de principes d'aménagements s'avère nécessaire dans le secteur «Les hauts de la Méjarié» notamment afin de garantir une intégration paysagère et urbaine optimale

L'urbanisation de ce secteur se déploie sur une zone I-AU3.

Priorité d'urbanisation au sein de la zone I-AU3

La viabilisation de la zone devrait se réaliser en une seule phase. Toutefois si nécessaire, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches successives.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure d'urbanisme, la modification n°3 de Lespignan.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, d'enquêtes publiques, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux.

2022 - 2023 : Phase d'études, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s)

- Étude relative à la programmation, la conception et la faisabilité du projet
- Réalisation et approbation de la modification n°3 afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone bloquée O-AU
- Réalisation et validation du dossier loi sur l'eau

2023 - 2024 : Phase de réalisation du projet

- Dépose d'un permis d'aménager
- Travaux de viabilisation et de construction (voirie, réseaux, stationnements, plantations, bâtiments, ...).
- Livraison du projet

La qualité de l'insertion architecturale et urbaine

L'OAP se déploie dans un environnement urbain dominé par le modèle de la maison individuelle non-mitoyenne avec jardin. A cet égard, les choix en matière de forme urbaine et de caractéristiques architecturales des constructions devront être faits en cohérence avec cet environnement.

- La forme architecturale des habitations devra respecter l'esprit des constructions déjà existantes dans l'environnement urbain proche de l'opération
- La disposition et l'orientation des bâtiments devront s'inscrire en continuité du tissu urbain existant pour ne créer de ruptures visuelles

- La topographie naturelle du site devra être respectée au maximum par les constructions afin d'optimiser l'intégration paysagère de l'opération

- La couture urbaine avec le tissu urbain existant devra faire l'objet d'un traitement végétal

Qualité environnementale et paysagère

- L'espace de transition entre le projet et les espaces naturels situés à l'Est devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif
- L'opération devra prévoir la création d'un espace vert afin de favoriser la qualité paysagère du projet.
- Des bassins de rétention en volume suffisant pour l'opération devront être aménagés afin de garantir une gestion des eaux pluviales optimale
- L'espace boisé situé au sud de l'opération sera en grande partie préservé. De manière générale, le projet devra veiller à conserver autant que possible les arbres existants sur le secteur de projet.

Les stationnements

- Une place de stationnement devra être prévue par habitations individuelles dont la surface de plancher est inférieure à 70m²
- Deux places de stationnement devront être prévues par habitation individuelles dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 70m². Au moins une de ces places doit être en accès libre depuis la voie publique.
- Des places de stationnement en accès libre depuis la voie publique seront aménagées le long de la voie de desserte
- Le stationnement en accès libre devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité afin de favoriser son insertion dans l'opération
- Pour les logements collectifs, une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher sera créée, avec au minimum 1 place par logement et plafonnée à 2 places par logement.

Les déplacements et cheminements doux

- Le projet comprendra un cheminement doux situé le long de la voie de desserte
- La voie de desserte principale sera continue et organisée sous la forme d'un bouclage.



Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.