

PLU **PLAN LOCAL D'URBANISME** ESPINASSE-VOZELLE



APPROBATION DU PLU	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PLU DU 07/12/2018
ENQUÊTE PUBLIQUE	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 17/09/2018 AU 16/10/2018
ARRÊT DU PLU	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 08/03/2018
MAÎTRE D'OEUVRE DU PLU	URBEO I MEDIATERRE URBANISME ENVIRONNEMENT

3

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

PRÉAMBULE	5
OAP - EXTENSION SUD DU CENTRE-VILLAGE D’ESPINASSE	6
CONTEXTE & ENJEUX	7
OBJECTIFS D’AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	7
ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES	9

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations. Mieux, les projets doivent les mettre en oeuvre.

Le PLU d'Espinasse-Vozelles comprend une OAP sectorielle visant à encadrer l'aménagement et les constructions sur un secteur s'inscrivant en extension du centre-village d'Espinasse-Vozelles. Ce secteur est inscrit en zone d'urbanisation future (zone AU).



LE SITE VU DEPUIS LA RUE DE L'ÉGLISE

LE SITE VU DEPUIS LE CHEMIN RURAL OUEST



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013

0 30 60 90 120 150M

URBEO

CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP porte sur un secteur de 5,2 hectares qui se situe en périphérie Sud immédiate du centre-village d'Espinasse. Le site se positionne en retrait, en second rang, des voies de desserte périphérique qui correspondent aux principales voies en termes de trafic de la commune (RD215 et route de Vozelles). Il est directement accessible depuis la rue de l'église au Sud et depuis un chemin rural en terre à l'Ouest. Un renforcement des dessertes périphériques apparaît nécessaire.

Le site se positionne également à proximité immédiate - *à moins de 500 mètres* - de l'offre en équipements publics (mairie, école, salle polyvalente), des commerces et des principales entreprises pourvoyeuses d'emplois locaux (SOFAMA...)

Le secteur d'extension de l'urbanisation du centre-village correspond aujourd'hui à un ensemble de prairies, aux sols fortement argileux. Il en résulte des risques prononcés de retrait-gonflement des argiles et un engorgement en eau régulier des sols, générateur d'inondation du chemin rural en contrebas.

Le terrain est également ponctué d'arbres, de haies bocagères, de fourrés, de fossés et de zones humides.

Le site s'inscrit dans un terrain fortement incliné d'Ouest en Est (environ 7% de pente) qui s'ouvre vers les côteaux de Vozelles. Il bénéficie de vues éloignées Ouest-Est vers les puys de Vozelles.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le secteur d'extension Sud du centre-village d'Espinasse représente l'unique zone de développement de l'urbanisation communale (en dehors du comblement des dents creuses existantes). Le site est ainsi particulièrement stratégique non seulement en raison de l'unicité du secteur, mais aussi au regard de ses dimensions (5,2 hectares) et du programme envisagé. Le secteur d'extension Sud est voué à accueillir 60% des nouveaux logements devant être réalisés à l'échéance du PLU. La réalisation de l'opération vise à renforcer la centralité du Chef-Lieu.

L'aménagement du site vise à répondre à plusieurs objectifs :

- développer une offre en logements diversifiée et adaptée à l'évolution des profils des ménages,
- assurer une greffe urbaine entre le bâti ancien du cœur de village et la nouvelle opération tant par la création d'un réseau d'espaces publics conviviaux que par une architecture de qualité,
- créer des espaces publics fédérateurs et générateurs de liens sociaux,
- développer un quartier exemplaire du point de vue environnemental, paysager et énergétique,
- maintenir les caractéristiques écologiques du site (zones humides, haies bocagères, fossés...),
- assurer une gestion optimale des eaux pluviales du site,
- assurer l'intégration paysagère de l'opération vis-à-vis du grand paysage (côteaux de Vozelles...).



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013

0 30 60 90 120 150M

URBEO

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme de construction

- Le secteur est voué à accueillir principalement des constructions à usage résidentiel,
- A minima 70 logements devront être édifiés sur le site, en respectant une densité moyenne minimale de 14 logements par hectare (équipements et espaces publics compris),
- 20% du programme de logements seront dédiés à des logements locatifs (soit 14 logements minimum),
- La superficie des parcelles oscillera entre 400 à 1200m². Une variété des surfaces sera recherchée dans les découpages fonciers de chaque sous-secteur du site à aménager,
- Les îlots positionnés à proximité des principaux espaces publics seront dédiés aux programmes de logements individuels groupés et collectifs,
- L'urbanisation du site sera réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant deux phases successives :
 - *la phase 1 comportera a minima 40 logements individuels groupés ou collectifs ainsi que la réalisation des principaux espaces publics.*
 - *la phase 2 se développera, après réalisation de la phase 1, sous la forme d'habitat individuel (une trentaine de logements).*

Programme d'aménagement

- Le futur quartier sera desservi par un axe structurant Nord-Sud reliant la route de Vozelles à la rue de l'église. Cet axe sera scindé en deux :
 - *en partie Nord, l'axe correspondra à un cheminement dédié aux piétons et ayant pour but de greffer l'opération aux principaux équipements publics de la commune (école, mairie, salle polyvalente),*
 - *en partie Sud, l'axe se présentera sous la forme d'une voie de desserte. Une à deux voies secondaires de desserte relieront l'axe Nord-Sud au chemin rural situé à l'Ouest du site.*
- Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.
- Les clôtures adopteront un vocabulaire végétal proche de celui des haies bocagères (nature des essences choisies...).
- Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface. Les espaces publics seront obligatoirement plantés.
- Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).
- le site sera relié aux quartiers périphériques par un réseau de liaisons douces menant aux principaux équipements et se greffant également aux sentiers de randonnées de la commune (chemin rural Ouest).