

Document approuvé le :

Plan Local d'Urbanisme

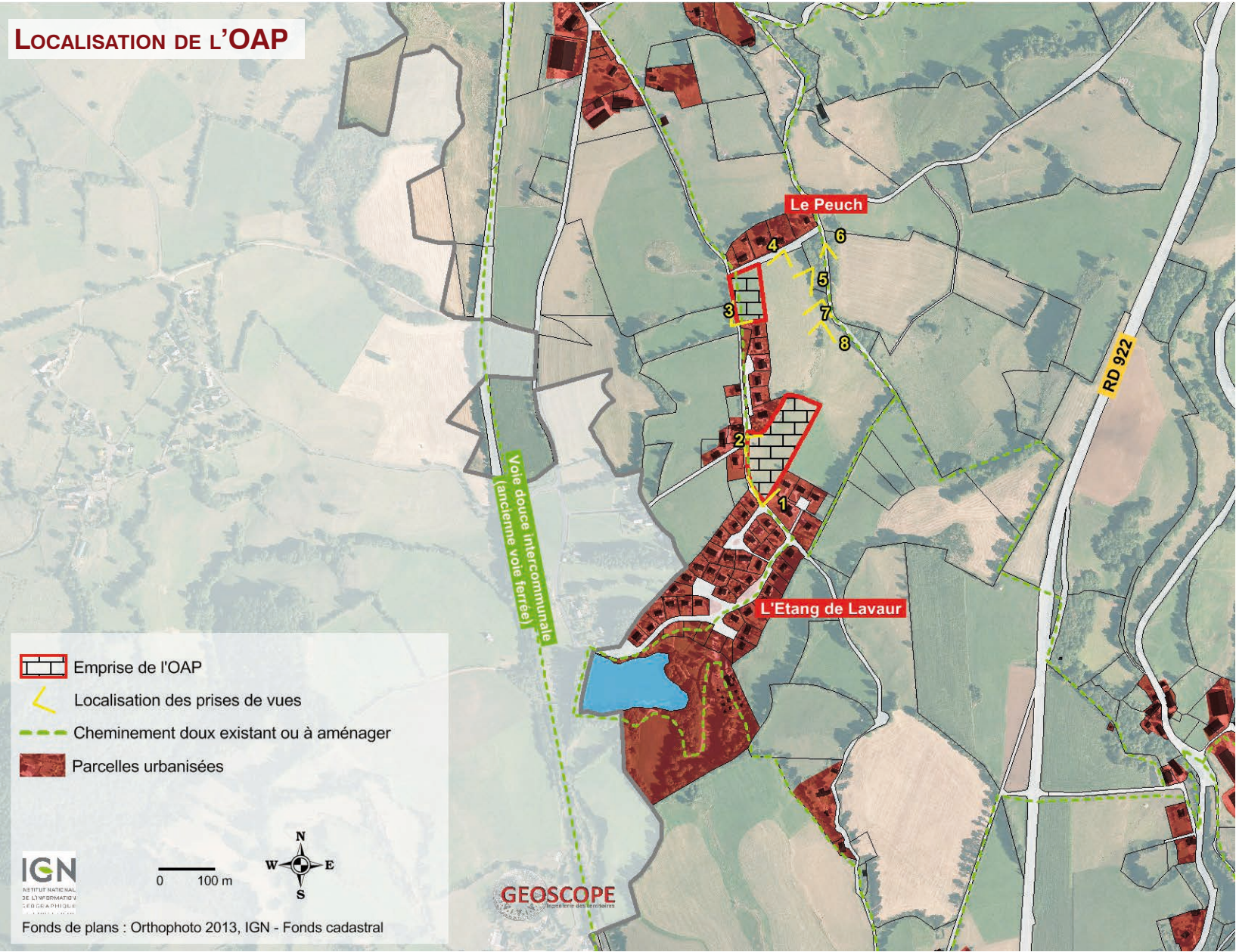


ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

L'OAP DE L'ÉTANG DE LAVAURS.....	5
1. Description du site et de ses environs	5
2. Objectif de l'OAP et orientations du PADD mises en oeuvre	7
3. Programme global	7
4. Principes d'aménagement	9
5. Phasage.....	12

LOCALISATION DE L'OAP



L'OAP DE L'ETANG DE LAVAUERS

Le périmètre de l'OAP comprend la totalité de la parcelle AA51 (1,2 ha) et une partie de la parcelle ZI166 (4600 m²) mais s'inscrit dans un projet plus global qui prévoit à long terme l'urbanisation de la zone 2AU dans la partie nord-est de la parcelle ZI166 (sur 2,1 ha) et la jonction de ces deux zones urbanisées par un futur espace de détente et de loisirs. Aussi dans la description, l'analyse et les principes proposés ci-après, l'ensemble du projet de développement est considéré, même si, seuls les principes au niveau des zones 1AU s'imposent. L'aménagement de la zone 2AU ne pourra être envisagée qu'après une modification ou une révision du PLU.

1. Description du site et de ses environs

Le site concerné est localisé au sein du lieu dit Peuch, en limite sud-ouest de la commune de Jaleyrac, au point d'intersection des communes de Jaleyrac, Sourniac et Le Vigean.

Cet ensemble de 2 parcelles est actuellement couvert de prairies et ponctué de quelques arbres, est bordé au sud par le lotissement de l'Étang de Lavaurs, et à l'ouest et au nord par des extensions linéaires réalisées avec la procédure de lotissement.

Les terrains sont bordés par la voie communale du lotissement de l'étang de Lavaurs et par la voie de desserte du Peuch.

L'ensemble du projet permet la jonction entre l'urbanisation existante des 3 lotissements pavillonnaires existants.

Le site s'inscrit sur le versant est d'une butte dont le sommet se trouve rue des Sagnes. Sa topographie est assez pentue en partie sud (en moyenne 8%), avec par endroit de fortes ruptures de pente occupées



Vue 1 : zone 1AU



Vue 2 : zone 1AU



Vue 3 : zone 2AU



Vue 4 : zone 2AU et zone A



Vue 5 : zone 2AU et zone A



Vue 7 : zone 2AU et zone A

par des arbres et des petits arbustes en alignement et en bosquets, beaucoup plus plane en partie nord.

Enfin, on devine les traces d'un ancien chemin remontant de l'est à l'ouest et coupant le site en deux.

Le lotissement de l'Etang de Lavaurs a bénéficié d'un plan d'aménagement global et de prescriptions architecturales et paysagères lors de sa création. Aujourd'hui, l'ensemble des habitations présente une cohérence et une harmonie notables (même orientation du faitage de toit, du traitement des façades, simplicité des volumes bâtis, choix des matériaux de toitures et de façades, uniformité des clôtures...), tout en permettant à chaque ménage de s'approprier son logement et son jardin de façon personnelle. Cet accompagnement de l'urbanisation a donc permis de créer un cadre souple et de qualité pour la construction d'un quartier pavillonnaire. Les espaces publics sont eux aussi aménagés de façon économe et simple, autour d'une voie principale menant à l'Etang de Lavaurs et de trois voies en impasse plantées et qui apparaissent plus comme des lieux de vie et d'échange que comme de simples ouvrages techniques permettant le retournement des véhicules.

Les deux extensions linéaires n'ont pas bénéficié de ce type d'accompagnement. Les bâtiments et les jardins ne marquent pas la même harmonie. Alors que le lotissement de l'Etang de Lavaurs, bien que très simple, présente une forme d'originalité, les deux extensions linéaires sont plus banales, et pourraient être rencontrées dans un grand nombre de commune française.

2. Objectif de l'OAP et orientations du PADD mises en oeuvre

Cette ouverture nouvelle à l'urbanisation comporte une OAP sectorielle qui a pour objectif de privilégier l'accueil de nouveaux habitants au sein d'un secteur déjà partiellement urbanisé qui constitue le nouvel espace central de la commune avec la présence de l'école, d'un commerce et d'espaces de loisirs. Elle doit permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un quartier agréable et facile d'accès (environ 2 km de la RD 922 avec très peu de relief).

Cette OAP participe pleinement à la mise en oeuvre de l'orientation du PADD « Conforter le secteur *Etang de Lavaurs – le Peuch* ». Par ailleurs, elle prend en compte les actions suivantes de l'orientation « Protéger et valoriser la qualité du cadre de vie » : « Valoriser la qualité paysagère de la commune » par la définition de liaisons douces et d'espaces verts de loisirs et de détente publics.

3. Programme global

Le programme comprend :

- en zone 1AU sud : la création d'environ 9 à 11 logements, soit en moyenne de 7 à 8 log./ha sur des parcelles de surfaces maximales de 1 000 m². Deux logements locatifs minimum doivent être créés (pouvant éventuellement être proposés en accession aidé). Les maisons mitoyennes et l'habitat intermédiaire sont encouragés.
- en zone 1AU nord : la création de 3 ou 4 logements sur des parcelles de surfaces maximales de 1 200 m².
- en zone 2AU (après modification ou révision du PLU) : la création d'environ 6 à 8 logements, soit en moyenne de 7 à 9 log./ha sur des parcelles de surfaces maximales de 1 000 m². Ici aussi, deux logements locatifs minimum doivent être créés (pouvant éventuellement être proposés en accession aidé). Les maisons mitoyennes et l'habitat intermédiaire sont encouragés.

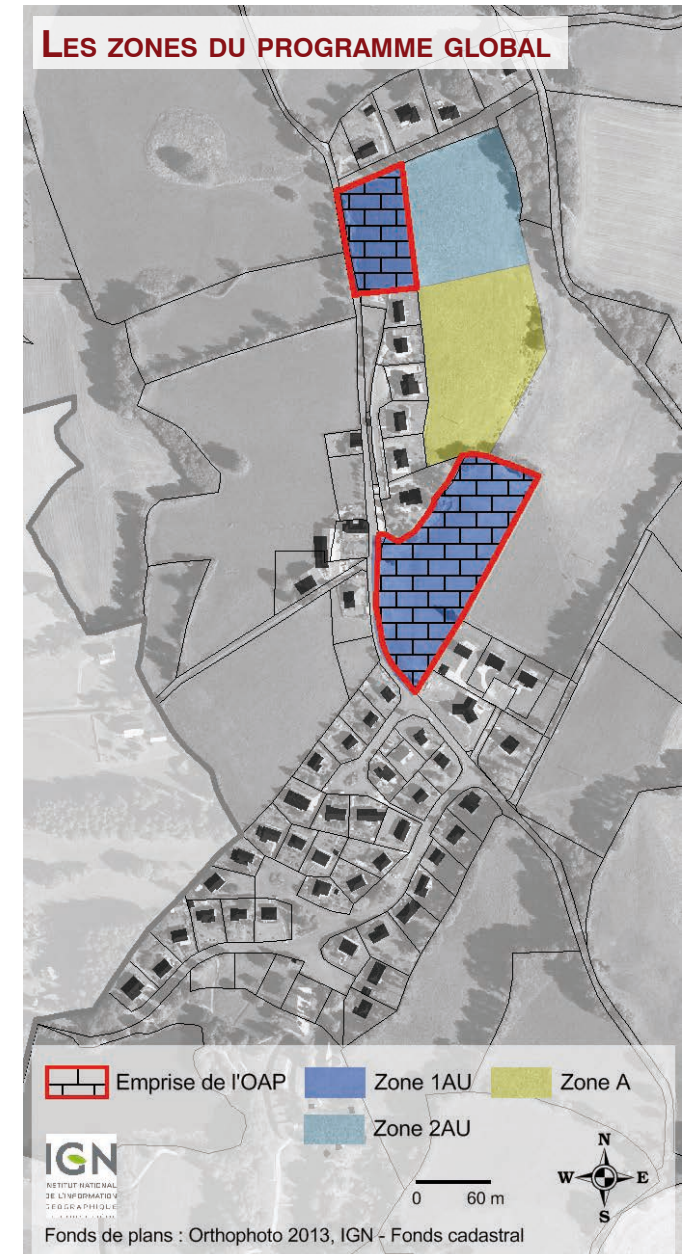
















SCHÉMA DE PRINCIPES

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre du projet global à long terme
- Tirer parti des éléments existants**
 -  Bosquet / haie à conserver
 -  Arbre existant à conserver
 -  Chemin existant à valoriser
- Tenir compte de la topographie**
 -  Ligne de crête
 -  Courbe de niveau et altitude
 -  Talus important
- Aménager l'espace**
 -  Espace dédié aux constructions
 -  Espace de détente et de loisir
 -  Raquette de retournement plantée
 -  Axe principal de desserte
 -  Liaison douce à assurer
 -  Clôture végétale en limite extérieure des lots

0 50 100 m



Jaleyrac (15) Orientation d'Aménagement et de Programmation

- en zone A : aménager simplement une liaison douce et un espace de détente et de loisirs.

4. Principes d'aménagement

Les principes généraux consistent, en tirant parti d'éléments qui structurent le site, à :

- s'inscrire en continuité du lotissement de l'*Etang de Lavaurs* en reprenant les principaux éléments de sa composition urbaine (densité, orientation du bâti, type de clôture, forme et traitement des espaces publics...) ;
- préserver et valoriser les qualités paysagères du site notamment en limitant les constructions sur les secteurs les plus en pente, en conservant les arbres les plus intéressants, en limitant géographiquement l'urbanisation, en préservant le boisement situé en contre-bas du site,
- implanter l'urbanisation de part et d'autre des pavillons présent sur le tronçon ouest de la rue des Sagnes, afin de limiter les covisibilités entre logements.



Vue 6 : Arbre à conserver en limite d'emprise



Vue 8 : chemin support d'une future liaison douce entre le Peuch, l'Etang de Lavaurs et le bourg

Les circulations

La voirie sera traitée de façon simple, en voie de desserte interne étroite pour limiter au maximum les vitesses des véhicules motorisés. Le profil des voies reprendra celui des voies du lotissement de l'*Etang de Lavaurs* : chaussée d'emprise limitée (4 m maximum), passage piéton sur un côté, accotement végétalisé ou stabilisé sur l'autre côté, éventuellement avec une noue plantée ou une tranchée d'infiltration pour gérer les eaux pluviales. D'une manière générale le profil de ces voies sera de type « apaisé », non symétrique avec des largeurs pouvant varier afin de limiter la monotonie, de créer des points de vue et des ruptures, et le cas échéant de permettre à des véhicules de visite de stationner.

Les raquettes de retournement seront aménagées comme de véritables lieux de vie et de rencontre, à l'image de celles du lotissement de l'étang ou des petits espaces communs présents dans les hameaux (par exemple au Pradel). Elles seront traitées comme de véritables espaces publics de convivialité. Leur taille sera supérieure au minimum nécessaire au simple retournement des véhicules. La partie centrale de ces espaces publics sera plantée.

Un cheminement piétonnier reliera les deux impasses.



Exemples d'espaces publics pouvant accompagner une aire de retournement (Le Pradel en haut, Estillols en bas)



Exemple de stationnements communs végétalisés (Chamborêt, 87)

EXEMPLES TIRÉS DES LOTISSEMENTS DE L'ETANG DE LAVAURS ET DU PEUCH



Construction de forme simple et massive bien intégrée dans son site et clôture en pierre de pays



L'implantation des constructions en recul régulier et les murets des clôtures créent un effet « rue » qui structure le lotissement



Absence de clôture à droite, clôture en pierre de pays doublée d'une haie à gauche et végétalisation soignée des jardins fait échos aux aménagements historiques locaux



Accès implanté devant le garage qui permet de réduire les espaces de circulation dans la parcelle et limite l'imperméabilisation du sol



Relative densité du lotissement, homogénéité des toitures, forme massive des maisons, présence d'arbres, autant d'éléments qui favorisent l'intégration paysagère du lotissement



La clôture végétale au contact d'une prairie maintient le caractère rural des lieux



Éléments positifs : forme simple et massive de la maison, châssis et lucarne participant à l'équilibre de la façade, accès implanté face au garage
Éléments négatifs lié au mauvais vieillissement des matériaux : couleur de toiture qui se délave et clôture en ciment qui coule et se désagrège



Espace libre planté qui crée un tampon entre la route principale et les habitations et qui constitue un espace public convivial



La haie arborée à l'est de l'Etang de Lavaurs filtre les vues sur le lotissement même en hiver, favorisant son insertion paysagère

Jaleyrac (15) Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les deux secteurs du projet seront connectés à la rue des Sagnes et permettront aux piétons de rejoindre l'Etang de Lavaurs.

Les espaces publics

De petits espaces de rencontre seront aménagés pour faciliter les sociabilités des nouveaux habitants avec leurs voisins. Ils seront végétalisés et comprendront chacun au moins un arbre d'essence rustique adaptée au climat.

Pour la zone 1AU comme plus tard pour la zone 2AU, un espace en bord de voie communale 1 sera aménagé pour l'implantation groupée des boîtes aux lettres et des poubelles.

Les constructions et leurs abords

Les constructions seront implantées avec un retrait compris entre 3 et 6 m avec l'espace public.

Les constructions implantées sur une parcelle en pente comprendront au minimum 2 niveaux pour limiter les déblais-remblais.

Les accès seront implantés face aux garages.

L'insertion paysagère et environnementale

Une attention particulière sera portée au traitement des limites entre les nouvelles constructions et l'existant.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il y en a, elle reprendront les caractéristiques principales du lotissement de l'étang de Lavaur en évitant toutefois les enduits au ciments et les clôtures en plastiques.

- pour celles qui donnent sur l'espace public, si la partie basse est pleine (muret), celle-ci ne devra pas excéder une hauteur de 80 cm, la clôture totale n'excédant pas 1,40 m ;
- en limite de fond de parcelle elles seront constituées d'une haie champêtre comprenant au minimum 3 essences dont au moins une essence d'arbuste et une essence d'arbre parmi les feuillus locaux.



Exemple d'esquisse susceptible d'être compatible avec le schéma de principe (illustration non opposable aux demandes d'urbanisme, donnée à titre d'exemple et ne constituant en aucun cas une règle graphique, ni une pré-étude opérationnelle)



L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum afin de favoriser le cycle naturel de l'eau (accès étroit si possible drainant, imperméabilisation maximale des lots de 300 m²). Des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront mises en place pour les temporiser et les stocker. Ces eaux pourront être réutilisées pour des usages non nobles. Quoiqu'il en soit, le traitement des eaux pluviales sera intégré à la composition urbaine.

Les annexes sont autorisées sous réserve d'être implantées soit en limite avec la construction principale, soit en limite de propriété (avec l'espace public, latérale ou de fond).

Les autres règles

Lorsqu'elles ne sont pas précisées, ce sont les règles de la zone UG du règlement qui s'appliquent.

5. Phasage

L'opération sera réalisée en deux phases :

- la première comprendra l'aménagement de la zone 1AU pour contenir 12 à 15 logements ;
- la deuxième comprendra l'aménagement la zone A avec la liaison douce et l'espace de détente et de loisirs, puis, après modification ou révision du PLU, l'aménagement de la zone 2AU pour contenir la construction de 6 à 8 logements.

L'aménagement de la zone 2AU nord-est ne pourra débuter qu'à partir du moment où la zone 1AU sud est remplie à plus de 80% et après une modification ou une révision du PLU.