

Plan Local d'Urbanisme

La modification n°1 approuvée le 02 mars 2020
a été abrogée le 21 juin 2021

Commune de Peyrole

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



Cachets et visas

A Peyrole, le 7

17 FEV. 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil



Sylvère NIVELAIS

Municipal du 17 février 2014

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **17 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

1. *Préambule : un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement)* . 1
2. *Orientation d'Aménagement et de Programmation* 4

1. PREAMBULE : UN DOCUMENT OPPOSABLE INSCRIT DANS LE CADRE DE LA LOI GRENELLE 2 (PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT)

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

➤ *Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme*

Modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développements durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

➤ Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Créé par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« 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. »

➤ Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

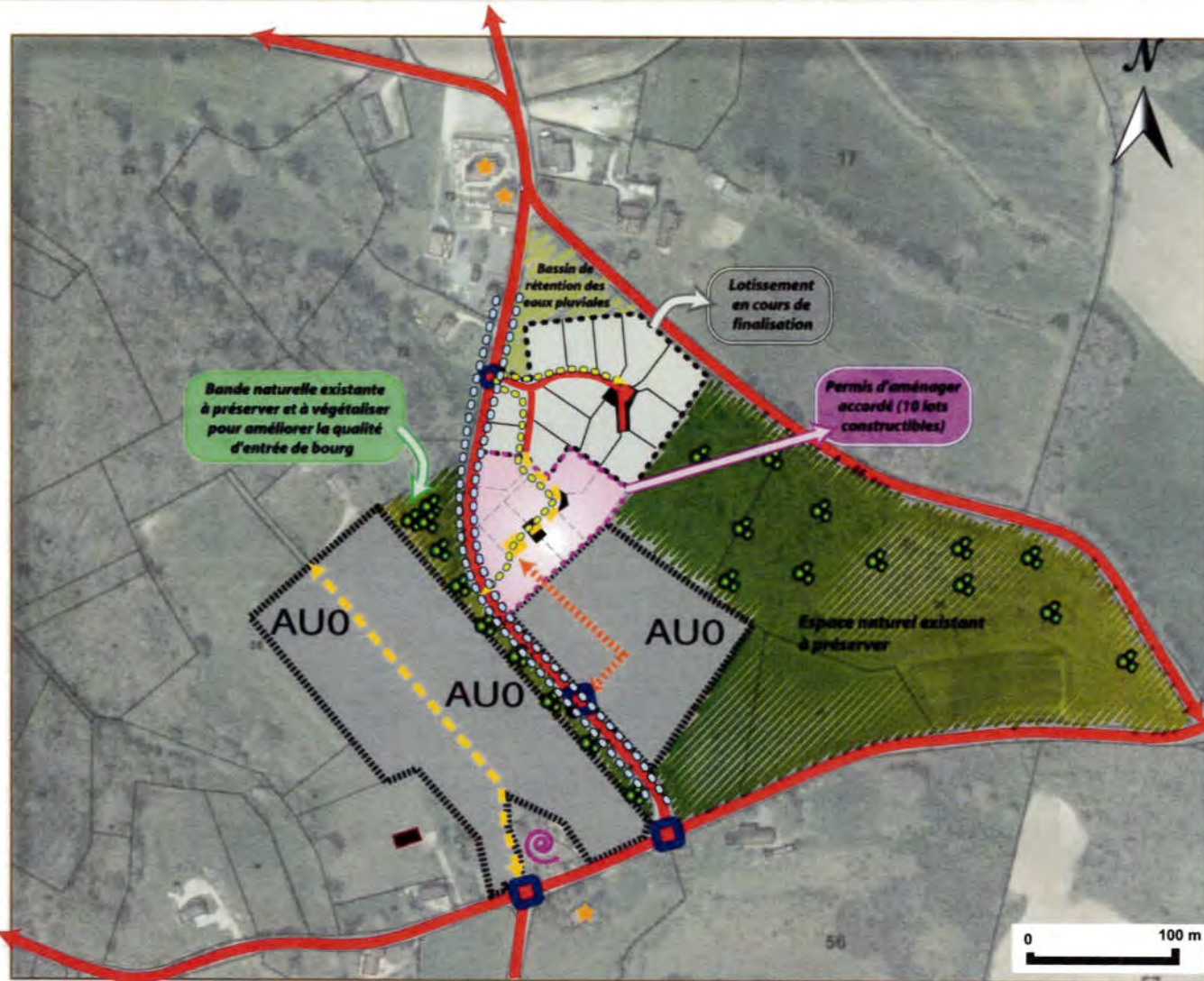
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont à caractère opposable en terme de compatibilité et visent à orienter le développement des zones urbaines et à urbaniser. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

Ainsi, tous les secteurs présentant des enjeux forts de développement sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit de la zone U2 située sur le bourg Saint-Maurice où est envisagé un lotissement communal (10 logements individuels). Une zone AU est inscrite sur le secteur du Pas de Peyrole, une OAP a été réalisée et insérée dans la partie « Justification des choix » du rapport de présentation.

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie Sud-Est du bourg de Peyrole. Il s'agit de rapprocher les zones d'habitat avec les équipements publics présents. Une trame bâtie relativement dense a été définie afin de constituer un coeur de village plus structuré et lisible.

Les espaces verts présents et l'accompagnement végétal du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

L'objectif est d'assurer une continuité dans le développement urbain que connaît la commune de Peyrole depuis quelques années. Aujourd'hui le lotissement "Les Hauts de Peyrole" est en cours de finalisation. Il reste à ce jour une ou deux disponibilités de constructions. Ainsi, l'objectif de la municipalité est de prioriser le développement du secteur limitrophe porté à la charge de la commune. Un permis d'aménager pour dix constructions a été délivré. Les travaux devraient commencer à court et moyen terme.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur bâti en le connectant en toute sécurité avec le centre bourg et les équipements. Cette voie desservira aussi le lotissement en cours de construction afin de créer un lien dans le bourg.

Les deux zones AU0 du bourg Saint-Maurice correspondent à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elles ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement de ces zones sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de ces deux zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain. Cette zone correspond aux extensions urbaines en continuité du lotissement (après urbanisation des zones AU ou reprise du calendrier d'ouverture à l'urbanisation).

Le SIAEP de la Moyenne Vallée du Tarn indique la présence d'une canalisation d'eau potable sur les zones AU0, nécessitant une servitude pour entretien. Ainsi, les projets pourront être adaptés au regard de la présence de cette canalisation d'eau potable et la servitude d'entretien qui s'y applique.

Éléments de programmation

Surface zone U2 (lotissement communal "Les hauts de Saint-Maurice") : 14 531 m²

Surface de la voirie, trottoirs et espaces de stationnement visiteur : 7 992 m²

Nombre de logements attendus : 10 unités individuelles

Densité attendue de l'ordre de 10 à 20 log/ha, soit des parcelles comprises entre 508 m² minimum et 921 m² maximum (Cf. permis d'aménager et plan masse fournis par la mairie).

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat intermédiaire : individuel dense** > 10-20 logements / ha, R+1 voire R+1+c
Formes majoritaires : individuel dense
Lot compris entre 508m² et 921m²
- Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme de Peyrole

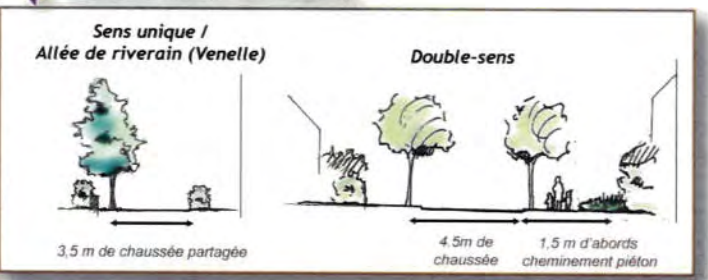
Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Gestion des eaux pluviales (nœuds paysagères, fossés...)
- Préservation des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysages de 1993
- Ancienne briqueterie

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Principe de liaisons entre le futur lotissement communal "Les hauts de Saint-Maurice" et la zone AU0 à conserver pour assurer une cohérence et continuité de l'espace urbain
- Principe de voirie de desserte interne en double sens à créer (voirie résidentielle)
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Cheminements piétons/cycles existants

Profils de voirie (à titre indicatif)



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à urbaniser la parcelle 196 située dans l'enveloppe urbaine du lotissement du Pas de Peyrole. Cette parcelle est située entre la RD10 et la RD87 et présente une superficie inférieure à 9000m².

Le secteur du Pas de Peyrole a été aménagé de manière qualitative et des trottoirs accompagnent l'ensemble des voiries existantes pour permettre la circulation des piétons/cycles de part et d'autres de la RD10, mais également le long des voies résidentielles. Ce terrain offre un potentiel intéressant pour le développement résidentiel, car il est proche des principaux axes de communications desservant la commune de Peyrole (RD87 et RD10). Ce secteur bénéficie d'un accès rapide à l'A68 (Toulouse-Albi). Aussi, un arrêt du réseau départemental TransBus est présent devant la parcelle 196. Ce terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Il s'agit de permettre l'implantation de 6 constructions individuelles supplémentaires à court et moyen terme. Ce terrain est aujourd'hui équipé par les réseaux et est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Ainsi, cette parcelle est classée en zone à urbaniser avec un principe de phasage de l'ordre de 2 constructions par an. Il est à noter que le bourg Saint-Maurice est le secteur stratégique de développement urbain à court terme. Ainsi, la commune souhaite maîtriser le développement urbain sur le secteur du Pas de Peyrole, tant sur l'accueil de population et que sur le nombre de logements à bâtir. L'ouverture de ce secteur ne doit pas faire concurrence à la commercialisation et l'aménagement du lotissement communal "Les Hauts de Saint-Maurice".

La desserte des nouvelles constructions se fera par le biais d'une voie résidentielle, dont la partie terminale sera aménagée par une aire de retournement, notamment pour éviter la multiplication des accès sur la RD10, comme préconisé par les services techniques du Conseil général du Tarn.

Conformément aux objectifs du PADD, il est prévu une surface de taille limitée sur la partie Ouest de la zone d'urbanisation future pour accueillir notamment des activités artisanales, commerciales et/ou de bureaux qui soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Éléments de programmation

Surface totale de la zone : 8 966,30 m²

Surface cessible - VRD (15 %) : 7 621,35 m²

Surface dédiée à l'accueil d'activités compatibles avec le caractère de la zone résidentielle du Pas de Peyrole : environ 3000m²

Surface restante pour la vocation "Habitat" : 4 621,35 m²

Nombre de logements attendus : 6 logements avec un rythme de constructibilité de l'ordre de 2 constructions par an.

Densité attendue : 11 à 16 logements/hectare, soit des parcelles comprises entre 622m² minimum et 885 m² maximum.

Principes d'occupation de l'espace

Principe de création d'îlot résidentiel "pavillonnaire"
Densité globale : 11-16 logements / ha
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Principe de création d'îlot à vocation économique dont les activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Principes paysagers et environnementaux

Espace privatif enherbé (propriété privée) : espaces libres en herbe : plantation arborée (haie champêtre, ...) jouant un rôle de masque paysager. Les essences végétales utilisées ne devront pas avoir pour conséquence d'augmenter les risques de sécurité routière liés aux RD 87 et RD 10. Cet espace viendra préciser les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante (RD87 et RD10)
- Principe de voirie de desserte interne à la zone (voie résidentielle) à créer. Cette voie sera aménagée en double sens avec une aire de retournement pour éviter de multiplier les accès sur la Route Départementale n°10.
- Carrefour à sécuriser
- Arrêt de bus du réseau départemental TransBus (ligne 710 Lavour-Gaillac)
- Cheminements piétons/cycles existants

Profils de voirie (à titre indicatif)

**Double sens de circulation /
Allée de riverain
(voie résidentielle)**



5,5 m de chaussée partagée

