

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LAVAURETTE

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE



PIECE 2.1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<i>PLU Arrête le :</i>	<i>07/11/2016</i>
<i>PLU Approuvé le :</i>	<i>20/06/2017</i>
<i>Modification simplifiée n°1 :</i>	<i>24/10/2022</i>

PREAMBULE

L'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000. L'objectif était de combler les lacunes laissées par la suppression des PAZ mais également de légaliser certaines pratiques comme celle des schémas d'aménagement d'ensemble dans les espaces à urbaniser.

Puis, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 les qualifie d' « orientations d'aménagement » et en fait une composante autonome du dossier de PLU. Enfin, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination. Elles deviennent alors des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Par ailleurs, les nouveaux textes prévoient expressément qu'elles doivent respecter le PADD et non pas seulement être cohérentes avec lui. Elles doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU,
- de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité...,
- de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.

La commune de Lavaurette a souhaité préciser dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur un secteur identifié comme stratégique en termes de développement.

L'objectif de ce schéma est ainsi de définir une organisation et un aménagement dans le secteur du hameau « Les Places » ; ce hameau étant le principal secteur de développement urbain après le bourg.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par le comblement des dents creuses,
- Organiser ce secteur le long de la RD926 en adaptant le projet en fonction des contraintes existantes le long de cet axe viaire.

L'orientation d'aménagement définie sur ce hameau est donc liée à l'étude dérogatoire à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme réalisée.

Notons que dans le cadre du projet de PLU de Lavaurette les zones à urbaniser dans le bourg sont fermées à l'urbanisation pour des raisons liées à un manque d'équipements : aucune orientation d'aménagement n'a donc été définie dans ces zones. Lors de la modification éventuelle du PLU pour permettre leur ouverture, une orientation d'aménagement devra être définie.

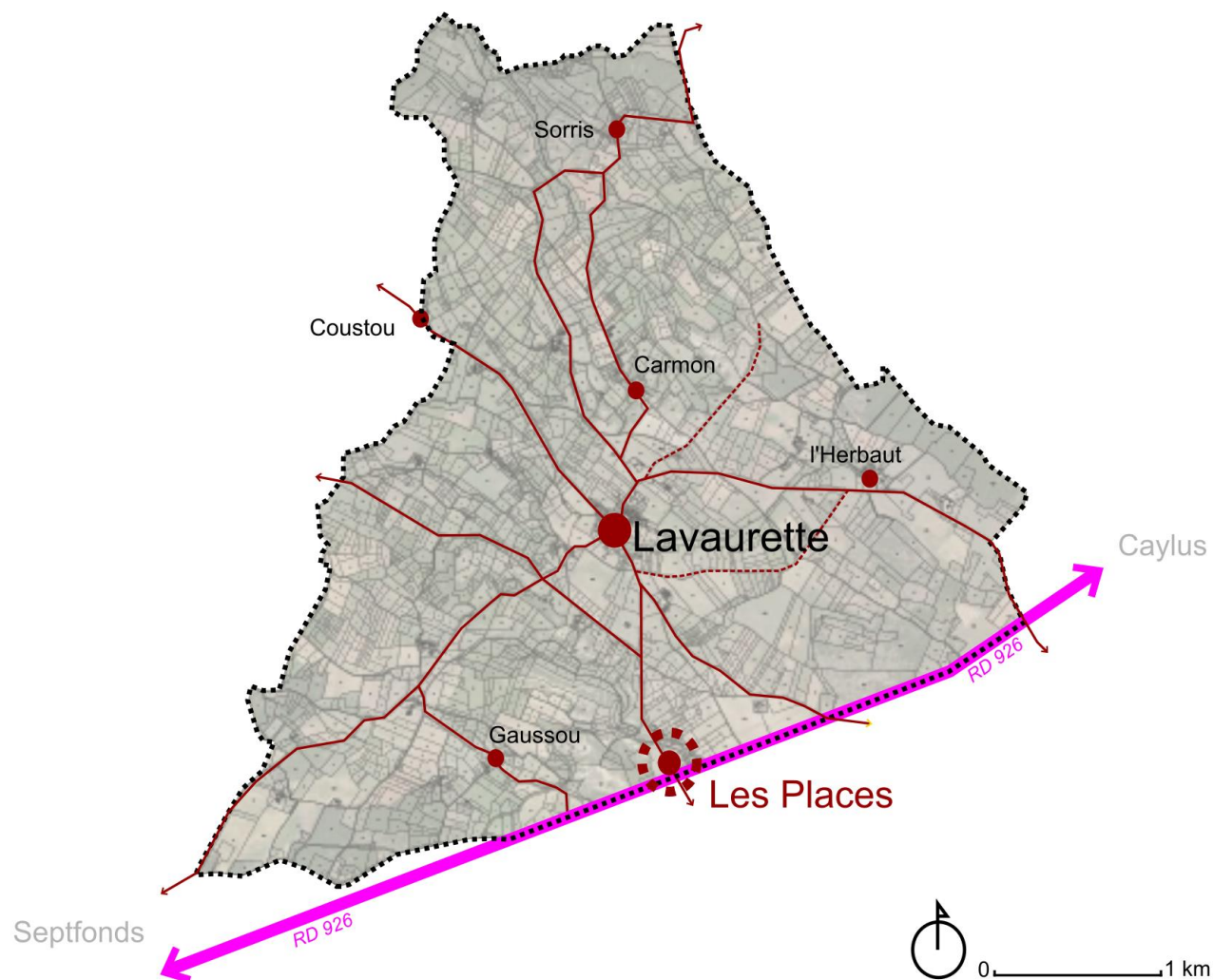
DONNEES DE CADRAGE

POPULATION	- o Recensement de 1999 : 166 habitants - o Recensement de 2010 : 207 habitants - o Taux d'évolution 1999-2010 : + 25 % soit 2 % par an
CONSTRUCTION	- o Rythme de la construction (période 2003-2013) : 22 permis délivrés pour du logement neuf soit 2,2 permis de construire en moyenne par an - o Une majorité de logements individuels (très peu de logements collectifs) - o Une majorité de logements neufs
FONCIER	- o Consommation foncière (période 2003-2013) : 52 245 m² - o Consommation foncière moyenne par permis délivré : 2 375 m² - o Surface minimale constatée : 1 535 m² - o Surface maximale constatée : 7 350 m²

OAP AU HAMEAU « LES PLACES »

LOCALISATION DU SITE

Le secteur d'étude est localisé le long de la RD926 et correspond au hameau « Les Places ». Il s'agit d'une des principales entités urbaines de la commune après le Bourg.



OBJECTIFS ET ENJEUX

Les objectifs visés par l'aménagement de ce secteur sont multiples :

- **Restructurer cette zone** où les projets de constructions se sont développés de manière éparsée et selon une logique du « coup par coup »,
- **Organiser le développement de l'urbanisation** en optimisant les possibilités de développement en adéquation avec le projet communal,
- **Définir des principes d'accès à la zone,**
- **Définir les principes d'intégration urbaine et paysagère dans cette zone** pour lui redonner un aspect de hameau.

Comme précisé en préambule, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation intervient dans la continuité de l'étude dérogatoire au L 111-6 du Code de l'Urbanisme réalisée, dont un des objectifs forts est ainsi de **sécuriser le hameau par rapport à la proximité de la RD926.**

Les enjeux liés au site d'étude sont :

- **La présence de la RD926,**
- **L'intégration paysagère à assurer,**
- **La présence d'espaces agricoles autour du site d'étude,**
- **La présence de constructions,**
- **La présence d'un réseau de haies au cœur du périmètre d'étude et à proximité.**

Comme rappelé sur la carte ci-contre le site est plat est **les enjeux topographiques sont nuls.**



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

En accord avec les enjeux et objectifs rappelés au paragraphe précédent, le hameau « Les Places » a fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme (présentée dans le rapport de présentation) qui a permis de définir les principes d'aménagement suivants :



Comme précisé ci-dessus les accès à la zone devront être réalisés depuis la route communale. Aucun accès n'est prévu sur la RD926 où un traitement paysager végétal spécifique devra être aménagé. Afin de marquer le hameau, un alignement est à créer le long de la route communale (clôtures : haies, murs maçonnés, etc...).

PROGRAMMATION PRESENTIE ET ADEQUATION AVEC LE PROJET COMMUNAL

En accord avec le PADD et les objectifs fixés, le projet de développement du hameau « Les Places » prévoit :

- Une densification en observant une densité moyenne de 5,5 logements par hectare. Cette densité est contrainte par les constructions existantes. Notons que la densité sur site en l'état actuel est de 1,8 logement par hectare (9 constructions sur 5,1 ha).
- La surface moyenne des parcelles issues de ce projet de densification sera donc moins importante que la surface observée sur la commune ces 10 dernières années : 2000m² contre 2375 m².
- La densification des zones identifiées sur le schéma en page précédente permettra la construction de 10 logements supplémentaires.

La programmation globale sur la commune serait donc à l'échéance du PLU :

Zone	Superficie de la zone	Superficie exploitable	Surface agricole prélevée	Potentiel de constructions	Densité	Habitants supplémentaires
UA	6,3 ha	1 ha	0	6	6 logts./ha	14
UB - Bourg	1,6 ha	0 ha	0	0	-	0
AU0	1,4 ha	1,4 ha	1,4 ha	9	7 logts./ha	21
UB « Les Places »	5,1 ha	1,8 ha	0,48 ha	10	5,5 logts./ha	24
TOTAL	14,4 ha	4,2 ha	1,88 ha	25	6 logts./ha	59 habitants

Le projet de développement du hameau « Les Places » et plus globalement celui de la commune répondent favorablement aux objectifs fixés dans le PADD. Notons que la consommation d'espaces agricoles est moins importante que l'objectif fixé au PADD.

Notons finalement que cette zone est totalement desservie par l'ensemble des réseaux à l'exception de l'assainissement collectif (totalité de la commune en assainissement non collectif). Les tailles de parcelles projetées permettent très largement la mise en œuvre des filières de traitement des eaux usées.