

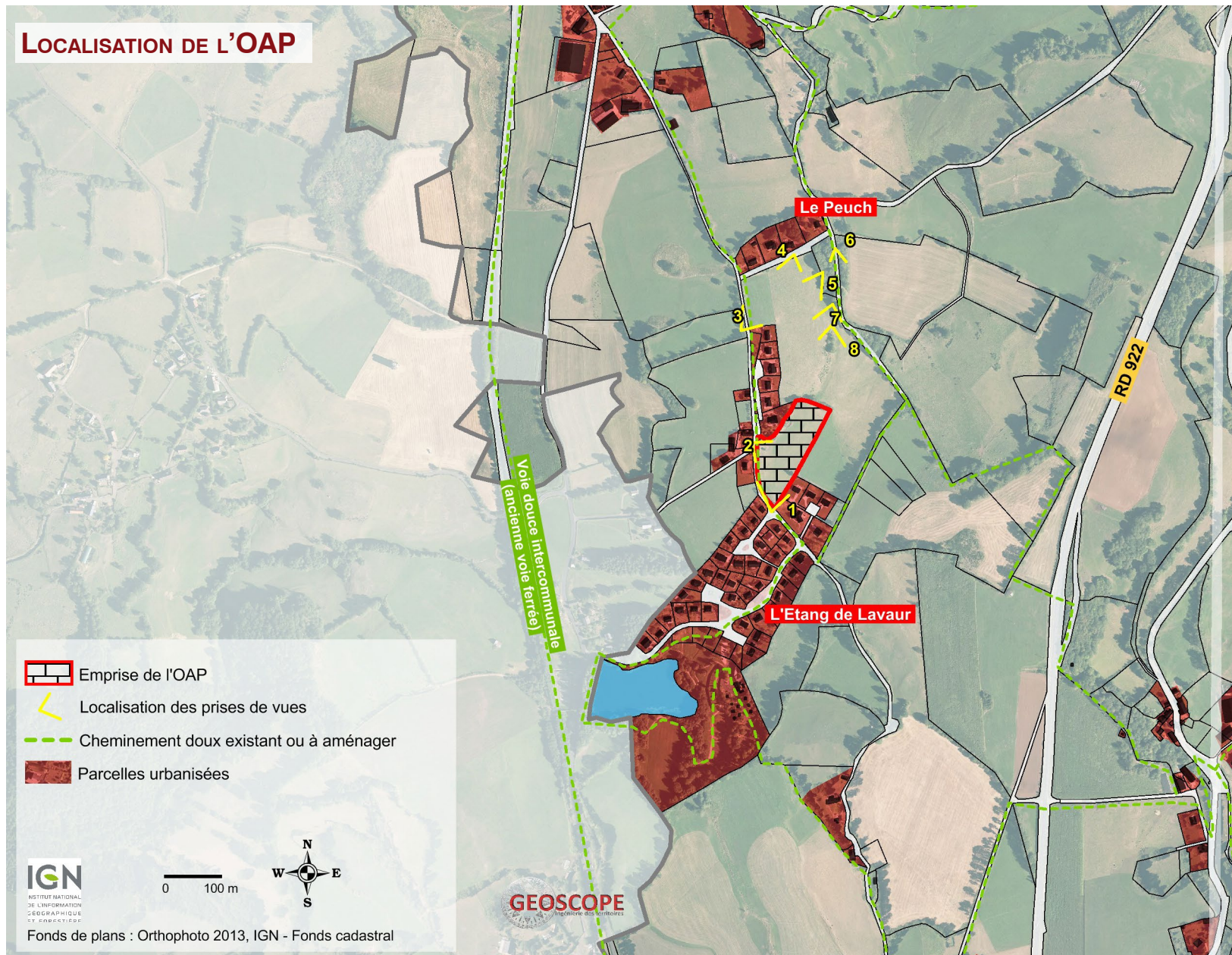
Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

L'OAP DE L'ÉTANG DE LAVAUERS.....	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



L'OAP DE L'ETANG DE LAVAURS

Le périmètre de l'OAP comprend la totalité de la parcelle AA51 (1,2 ha) mais s'inscrit dans un projet plus global qui prévoit à long terme l'urbanisation de la zone 2AU dans la partie nord de la parcelle ZI166 (sur 2,5 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 de la zone 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 est actuellement couvert de prairies et ponctué de quelques arbres, est bordé au sud par le lotissement de l'Etang de Lavaurs, et à l'ouest et au nord par des extensions linéaires réalisées avec la procédure de lotissement.

Le terrain est bordé 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 moyenne 8%), avec par endroit de fortes ruptures de pente occupées par des arbres et des petits arbustes en alignement et en bosquets.



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

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 faîtage 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 : 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 aidée). Les maisons mitoyennes et l'habitat intermédiaire sont encouragés.
- en zone 2AU (après modification ou révision du PLU) : la création d'environ 10 à 12 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 aidée). Les maisons mitoyennes et l'habitat intermédiaire sont encouragés.
- en zone A : aménager simplement une liaison douce et un espace de détente et de loisirs.



SCHÉMA DE PRINCIPES

