

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – 1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Création prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	7 Décembre 2009 28 Juin 2012 15 Avril 2013
Modification n° 1 approuvée le :	4 Juin 2018
Modification n° 2 approuvée le:	8 Avril 2019
Modification n° 3 approuvée le:	7 octobre 2019
Déclaration de Projet approuvée le :	10 Février 2020
Modification n° 4 approuvée le :	4 Avril 2022
Modification n° 5 approuvée le :	3 Avril 2023

Objets des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement réalisées dans le cadre d'un PLU communal peuvent déterminer, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, des 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.

Les orientations peuvent concerner **les espaces privés** comme **les espaces publics**.

La collectivité peut considérer à cet effet que, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, elle peut définir les principes d'aménagement à réaliser pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou de son territoire.

La possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier est d'un grand intérêt et un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier.

Les O.A.P peuvent avoir des **objets particuliers** comme :

- « *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».
- « *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».
- « *préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

La commune de Saint-Laurent d'Agy a choisi d'élaborer des orientations d'Aménagement et de Programmation afin de compléter le dispositif pour une **maîtrise accrue** de son urbanisation et dans un intérêt collectif sur **cinq secteurs** :

Secteur 1: Le Gorgée

Secteur 2 : La Blancherie

Secteur 3 : Pré Lacour

Secteur 4 : Extension de la ZA des Platières

Secteur 5 : Place Neuve

Secteur 1: Le Gorgée - Eléments de cadrage



Le site :

- Une superficie d'environ 0,6 hectare.
- Positionné en entrée Nord du bourg, sur la RD 30.
- Classé en zone AUb dans le PLU modifié.

Les atouts du site :

- Un potentiel inscrit en "dent creuse" en limite de l'espace agricole.
- Il bénéficie d'une position centrale à proximité des commerces, services et équipements scolaires de la commune.
- Les tènements sont plats et très ouverts.

Points faibles :

- Une voirie et des accès à conforter.
- Des équipements (EU, EP, ...) à renforcer.
- Un bassin de rétention des eaux pluviales est à réaliser et prévu en emplacement réservé R1

Vue depuis la route de Soucieu (RD 30)

Vue depuis le chemin du Clos Bourbon



Objectif :

La commune de Saint-Laurent d'Agy souhaite assurer un aménagement cohérent et maîtrisé de ce site en entrée de ville.

Il est classé **en zone AUb** dans le PLU, mais urbanisable sous condition qu'un bassin de rétention soit réalisé par la collectivité sur l'emplacement réservé R1. Il pourra alors être urbanisé dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La volumétrie des constructions doit assurer une transition entre l'habitat pavillonnaire et les logements collectifs.

Il s'agit **d'organiser des implantations** des constructions nouvelles permettant **d'assurer une diversification de l'offre de logements**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

La constructibilité de cette OAP est conditionnée par la réalisation préalable d'un bassin de rétention à construire par la collectivité sur l'emplacement réservé R1.

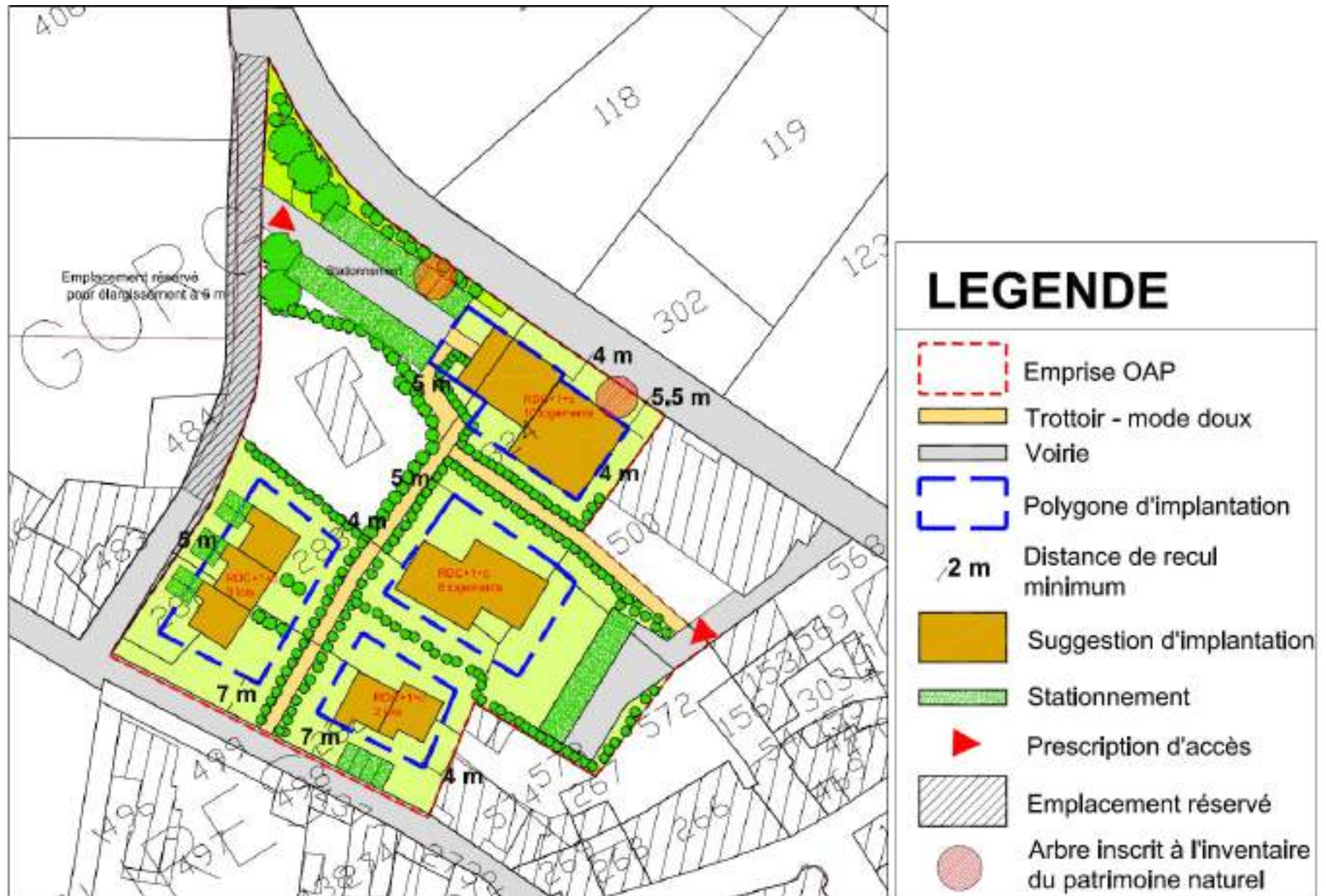
En outre:

- Les règles d'urbanisme applicables sont celles de la zone AUb du PLU.
- Les constructions devront s'inscrire dans les **polygones d'implantation** déterminés par l'OAP.
- La hauteur des constructions est limitée à **9 m**, de manière à s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- Le nombre de logements construits doit être au minimum **de 25 logements par hectare aménagé**. L'OAP en propose environ 21 en habitat groupé et petits collectifs.
- **La zone AUb est soumise à une servitude de mixité sociale:** Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** *, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.

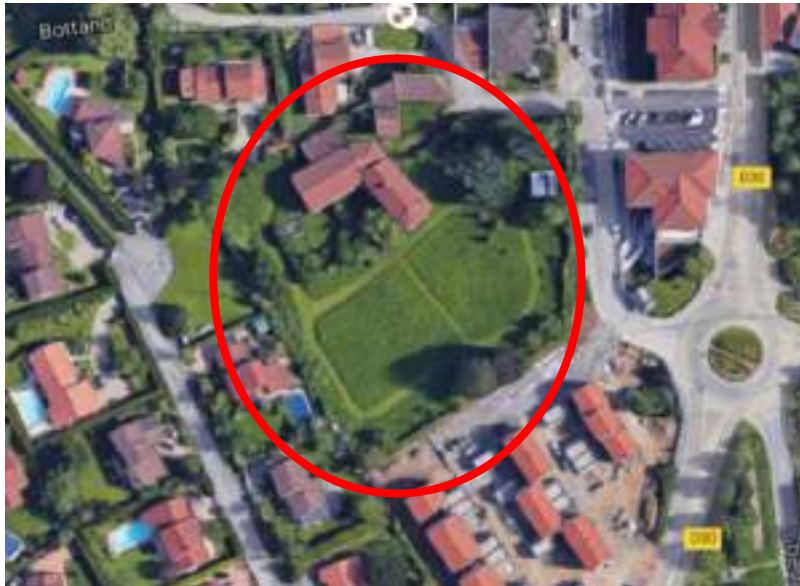
L'aménagement de l'ensemble devra donc proposer **7 logements locatifs aidés au minimum**

- Le site est soumis à **deux prescriptions d'accès** destinées à gérer les entrées et sorties des véhicules depuis le chemin du Gorgée d'une part, depuis le chemin existant en coeur d'îlot d'autres part.
- Le stationnement automobile devra être mutualisé dans la mesure du possible.
- Des cheminements piétons devront permettre des accès alternatifs aux différentes opérations.
- Un emplacement réservé est prévu sur le chemin du Gorgée pour un élargissement de voirie.
- Deux arbres sont repérés à l'inventaire du patrimoine naturel et devront être pris en compte à ce titre. A cet effet, le polygone d'implantation situé le long de la RD 30 propose une distance de recul de **5,50 m** minimum.

Secteur 1: Le Gorgée - Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteur 2: La Blancherie - Eléments de cadrage



Le site :

- Une superficie d'environ 0,45 hectare.
- Positionné en entrée Sud du bourg, sur la RD 30,
- Classé en zone Ub dans le PLU modifié

Les atouts du site :

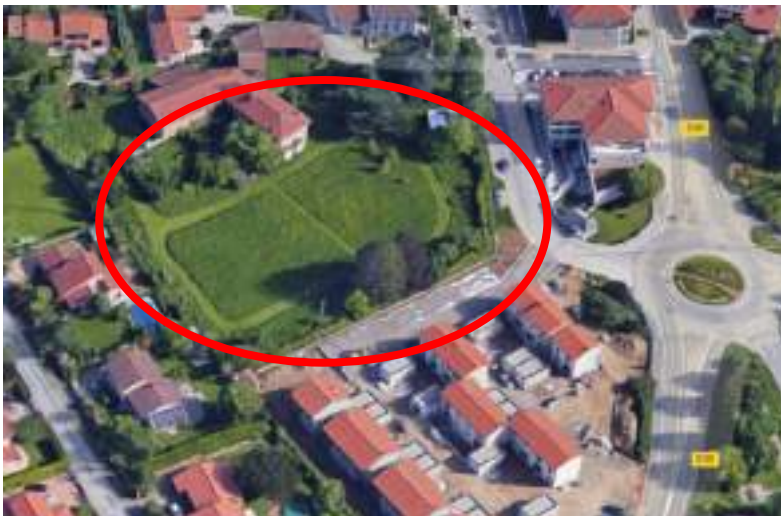
- Un potentiel inscrit en "dent creuse" en cœur de bourg.
- Il bénéficie d'une position centrale à proximité des commerces, services et équipements scolaires de la commune.
- Les tènements sont plats et très ouverts.

Points faibles :

- Une voirie et des accès à conforter, depuis une première tranche construite
- Des équipements (EU, EP, ...) à réaliser.

)

Vue depuis la route de Mornant



Objectif :

La commune de Saint-Laurent d'Agnly souhaite assurer un aménagement cohérent et maîtrisé en entrée Sud du bourg.

Ce site, classé **en zone Ub** dans le PLU, est immédiatement urbanisable dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes.

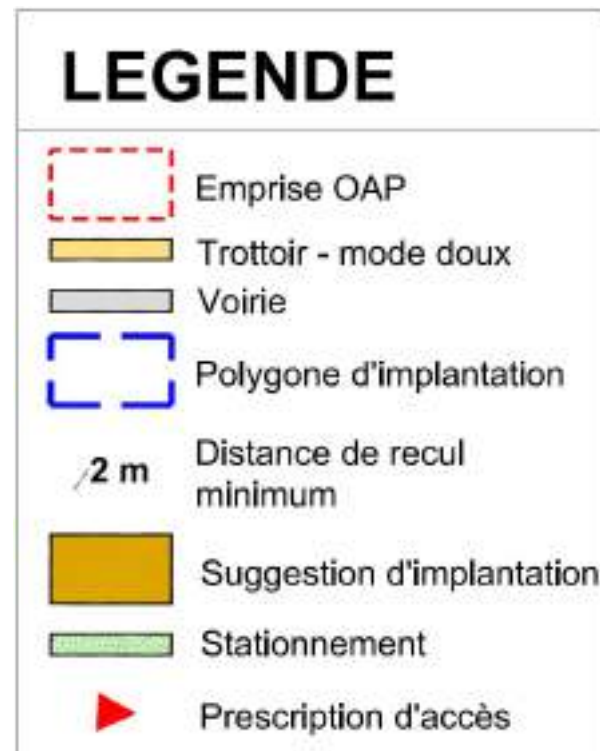
La volumétrie des constructions doit assurer une transition entre l'habitat pavillonnaire et les logements collectifs.

Il s'agit **d'organiser des implantations** des constructions nouvelles permettant **d'assurer une diversification de l'offre de logements**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- Les règles d'urbanisme applicables sont celles de la zone Ub du PLU.
- Les constructions devront s'inscrire dans les **polygones d'implantation** déterminés par l'OAP.
- La hauteur des constructions est limitée à **9 m**, de manière à s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- Le nombre de logements construits doit être au minimum de **25 logements par hectare aménagé**. **L'OAP en propose environ 9 en habitat groupé et petits collectifs**.
- **La zone Ub est soumise à une servitude de mixité sociale**: Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire ***, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.
L'aménagement de l'ensemble devra donc proposer **3 logements en locatif aidé au minimum**.
- Le site est soumis à **une prescription d'accès** destinée à gérer les entrées et sorties des véhicules depuis la voie réalisée en première tranche. Les autres constructions pourront avoir un accès direct depuis la rue de la Blancherie.
- Le stationnement automobile devra être mutualisé dans la mesure du possible.
- Des cheminements piétons devront permettre des accès alternatifs aux différentes opérations.

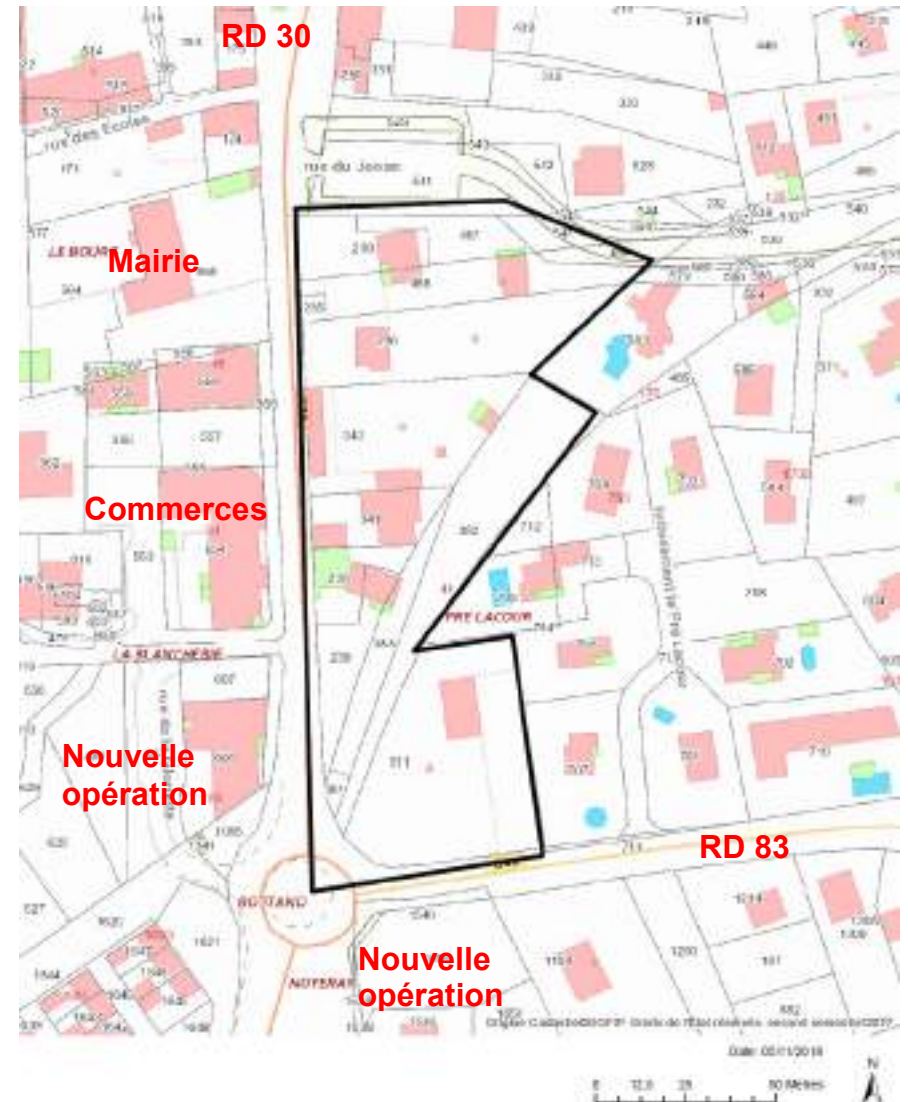
Secteur 2: La Blancherie - Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteur 3: Le secteur de Pré Lacour - Eléments de cadrage

Le périmètre:

Le secteur est situé en entrée de ville, entre des opérations en RDC + 2 niveaux et un tissu pavillonnaire en RDC et RDC +1. L'emprise porte sur 1,26 hectare environ, à cheval sur la zone Ua et la zone AU du PLU avant modification.





Le site, depuis le Rond point RD 30 / R 83



Le site, depuis le rond point sur la RD 30



Les aménagements sur la RD 30 depuis le Nord



La RD 30 devant la Mairie

Les atouts du site :

- Il bénéficie d'une position centrale à proximité des commerces, services et équipements scolaires de la commune.
- Un site en entrée de bourg bénéficiant des accès depuis les RD 30 et RD 83.
- Les tènements sont plats et très ouverts.
- Un site équipé (EU, EP, ...) et immédiatement urbanisable.

Points faibles :

- Un parcellaire morcelé difficilement maîtrisable pour des aménagements cohérents.
- Le site est occupé par 5 maisons individuelles dont 3 occupées, inscrivant le projet dans des temps longs.
- La tendance actuelle est à la densification et à l'implantation de constructions massives avec des constructions de 2 niveaux sur Rez-de-chaussée.

Enjeux

La collectivité souhaite réduire les hauteurs et les volumétries construites et ramener la densité à des niveaux prescrits par le SCOT entre **25 et 30 logements / hectare**.

C'est aussi l'occasion de diversifier la typologie bâtie et l'offre en logement locatif aidé.

Secteur 3: Le secteur de Pré Lacour - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectif :

La commune de Saint-Laurent d'Agnay souhaite assurer un aménagement cohérent et maîtrisé de ce site en entrée de ville.

La volumétrie des constructions doit assurer une transition entre l'habitat pavillonnaire et les logements collectifs.

Il s'agit **d'organiser des implantations** des constructions nouvelles permettant **d'assurer une diversification de l'offre de logements, accompagnées en Rez-de-chaussée de la possibilité d'implanter des activités économiques.**

Il est donc proposé de reclasser ce secteur **en zone Ub** et de cadrer l'urbanisation future avec une OAP. Le reste du secteur pour lequel aucun projet n'est défini à ce jour est reclassé dans la zone AU existante ou dans la zone Ub environnante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

La constructibilité de cette OAP est conditionnée par le respect des principes suivants et du **règlement de la zone Ub**.

En matière de voirie, d'accès et de stationnement:

- Le site est soumis à **deux prescriptions d'accès** destinées à gérer les entrées et sorties des véhicules depuis la RD 83 (Route du Ravel) et la RD 30 (route de Mornant).
- Le stationnement automobile devra être mutualisé dans la mesure du possible sur les parcelles aménagées en suivant les principes de l'OAP.

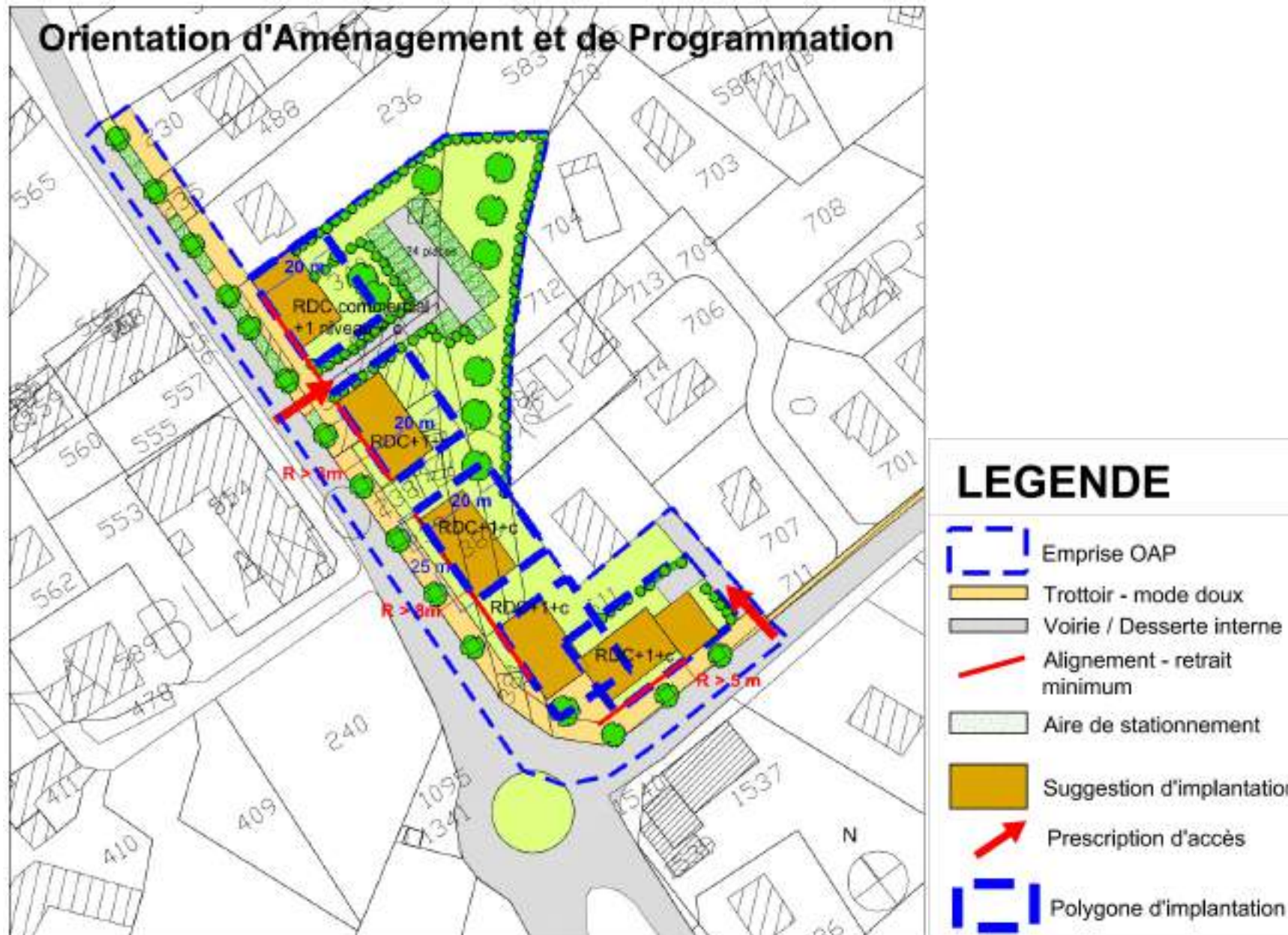
En matière d'implantation et de volumétrie:

- Une prescription de retrait des constructions est proposée à **5 m minimum** sur le RD 83 et à **8 m minimum** sur la RD 30, pour favoriser des implantations mixtes en Rez-de-chaussée d'activités ou de logements.
- Les constructions devront s'inscrire dans les polygones d'implantation de **25 m de large par 20 m de profondeur**. Les façades devront avoir des dimensions maximales de **20 m sur la rue et de 15 m** sur la profondeur, comptées hors balcons.
- La hauteur des constructions est limitée à **9 m**, de manière à s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

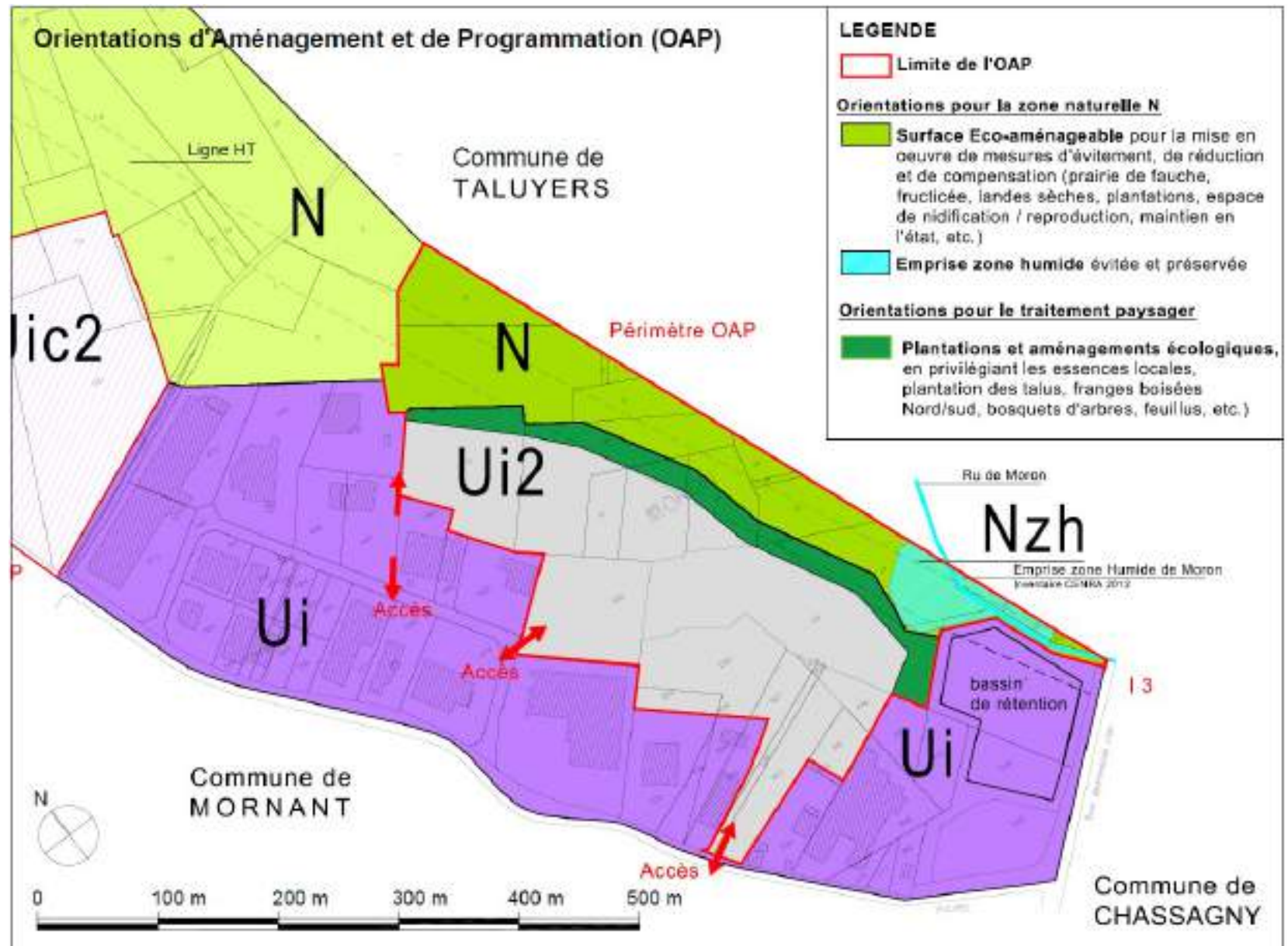
En matière de densité, de mixité fonctionnelle et sociale:

- Le nombre de logements construits doit être de **25 - 30 logements par hectare aménagé**. L'OAP en propose environ **19 unités** en habitat groupé et petits collectifs sur une emprise de projet d'environ 6 670 m².
- Une des constructions au minimum **localisée dans l'OAP** devra comporter un Rez-de-chaussée accueillant de l'activité économique.
- Le secteur est soumis à la servitude de mixité sociale de la zone Ub. Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé. Le bilan de l'OAP propose d'en produire environ **6 logements**.

Secteur 3: Le secteur de Pré Lacour - Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteur 4 - Extension de la zone d'activités des Platières - Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteur 4 - Extension de la zone d'activités des Platières - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les enjeux de prise en compte de la zone humide et du paysage seront traités en outre **de manières spécifiques en phase projet** :

Pour l'emprise de la zone humide, éviter et préserver :

La zone Ui 2 fait l'objet de mesures d'évitement permettant par le tracé des limites de ne pas impacter la zone humide de Moron inventoriée par le CENRA en 2012.

De plus, des mesures adaptées inscrites dans la demande de dérogation au titre des espèces protégées permettent de garantir la préservation de la zone humide en phase chantier : **établissement d'une charte de chantier** écologique visant à **maîtriser les nuisances du chantier** et intégrant un volet destiné à garantir spécifiquement la **préservation de la zone humide**.

*Cette charte consiste en la **responsabilisation des entreprises**, la protection des abords, la **gestion des polluants** et le **suivi environnemental** pendant toute la phase chantier.*

Pour le traitement paysager, mais aussi pour maintenir une distance tampon avec les zones N et Nzh, il est proposé une bande de **10 à 20 m** de large inconstructible et non aménageable pour des plantations et des aménagements écologiques favorisant les continuités végétales et les essences locales.

Implantée en périphérie de la zone, cette bande doit permettre aussi d'établir des masques favorisant l'intégration des constructions et les aires de stockage extérieurs.

Les couleurs des façades des constructions seront définies à partir du nuancier de couleurs autorisées par le PLU de Saint-Laurent d'Agny, en optant pour des **couleurs de façades neutres**

Pour les accès et la voirie

La zone Ui 2 comporte deux accès à privilégier depuis la RD 83 (Route de Ravel), maîtrisé par la collectivité, ainsi que l'angle de la rue de Moron.

Un troisième accès est prévu rue de Moron, pour accéder à l'arrière du site par des fonds privés.

Le tracé des voies de dessertes internes se fera entre ses accès, en fonction de la découpe par lot et de la commercialisation. Elle aura une emprise minimum de **10 m de large**.

Ces principes sont traduits en emplacements réservés au bénéfice de la COPAMO, maître d'ouvrage.

Contexte

La collectivité porte un projet de construction d'un petit ensemble de bureaux en "coworking", accompagnés de services et d'un restaurant. Les travaux ont été engagés avec une première phase de démolition.

Ce programme implanté sur un tènement public donnant sur la place Neuve est classé en zone Ua du PLU.

Il doit permettre de **dynamiser le centre bourg** dans une mixité fonctionnelle, **une valorisation de l'espace public** et du patrimoine naturel. A ce titre un cèdre présent sur le site doit être maintenu.

Le règlement du PLU favorise ce genre de projet et la collectivité souhaite à travers son document d'urbanisme accompagner et encadrer son implantation.

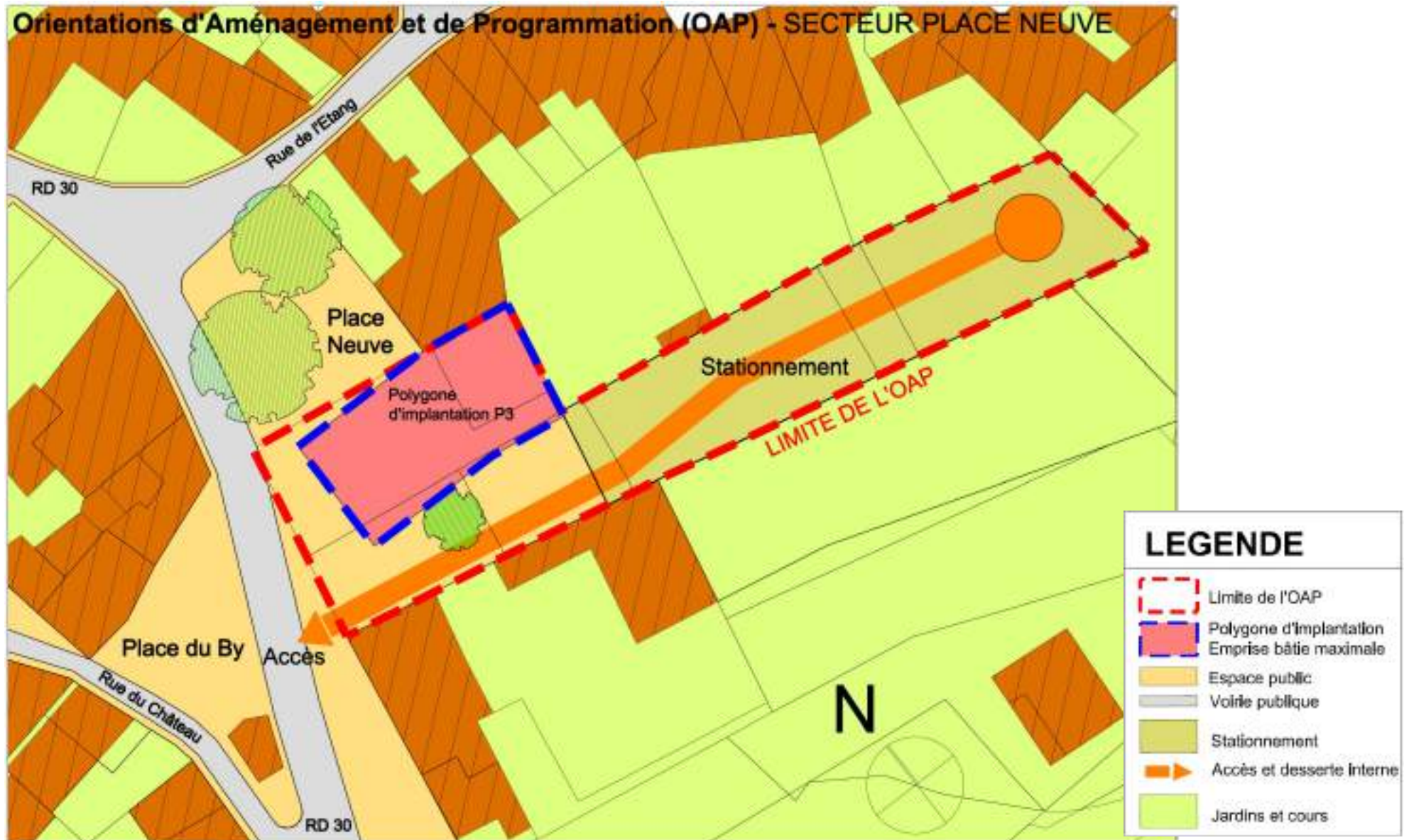
Le site de la place Neuve



La place

Vers le Sud, avec le cèdre préservé

Secteur 5 - Place Neuve - Orientations d'Aménagement et de Programmation



Ainsi, le règlement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation demande que :

- La construction et les différents aménagements, notamment le stationnement et l'accès, doivent respecter les principes inscrits au document graphique de l'OAP ci-dessus.
- Les constructions à usage :
 - Artisanal sont autorisées dans la limite de **250 m²** de S.D.P.*.
 - de bureaux sont autorisées dans la limite de **500 m²** de S.D.P.*.
- Le projet de bureaux porté pas la collectivité s'implante dans le **Polygone P3**, tel que défini au Plan de détail 4-3 : Polygones d'implantation.
La hauteur de la construction peut y être portée à **12 m, soit RDC+ 2 étages maximum.**
- Les constructions à usage d'annexes et les extensions, peuvent avoir des implantations différentes dans le respect du règlement de la zone Ua.