

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
Modification n° 6 approuvée le :	20 Janvier 2025
Modification n° 7 approuvée le :	Dossier pour enquête publique

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'Agn y 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'Agné 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**.

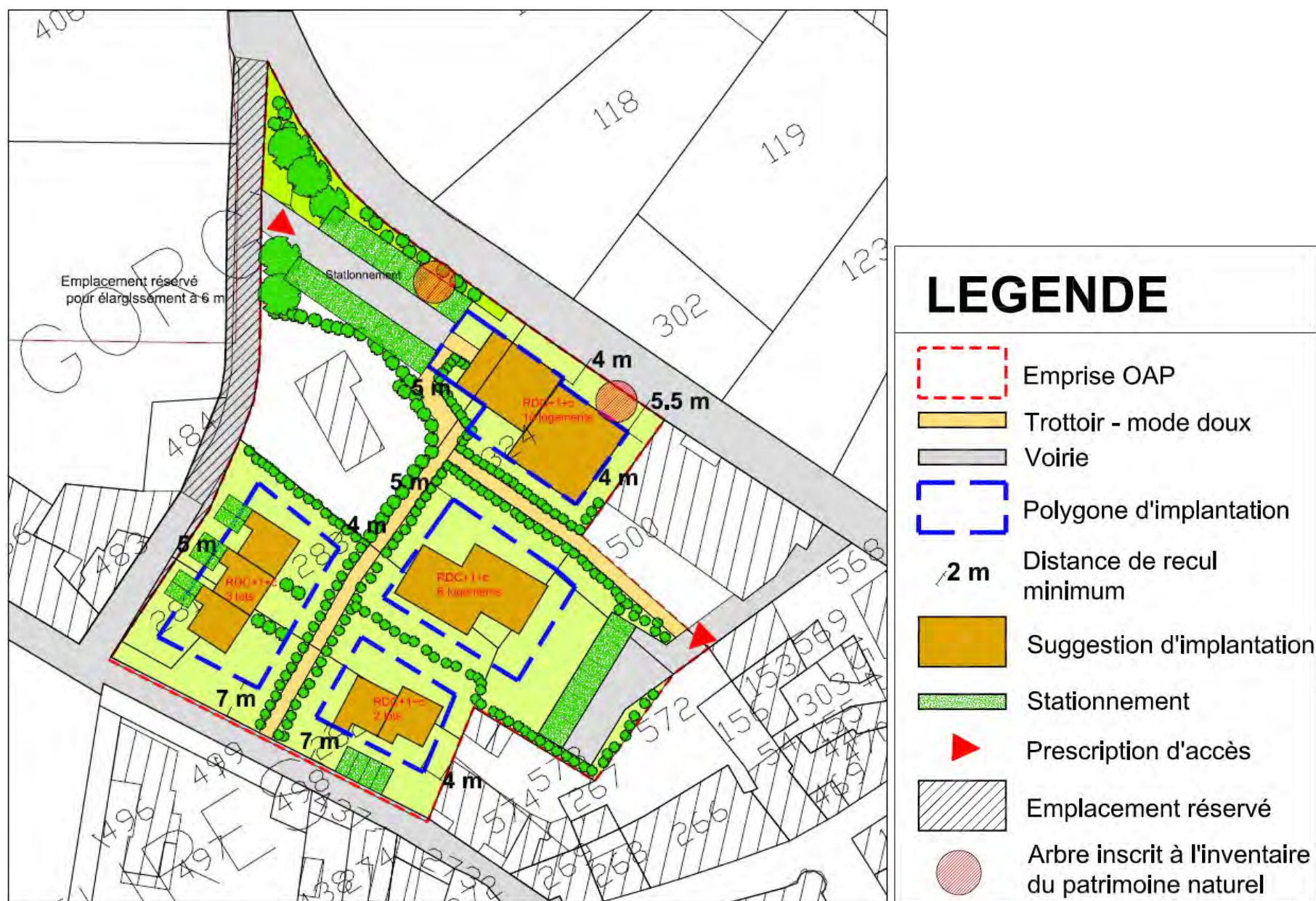
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

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.

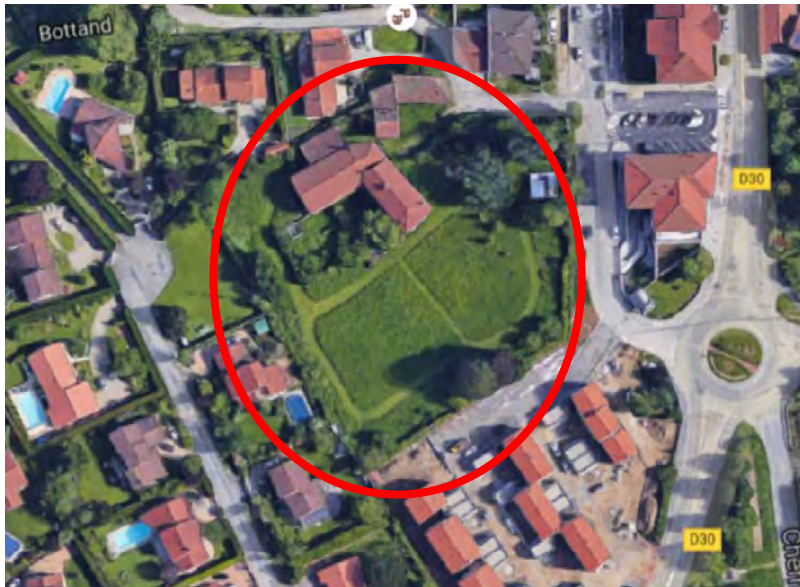
En outre:

- 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 (S10):** Les opérations de construction doivent produire sur l'ensemble de la zone, **un minimum de 10 logements en locatif social, complétés par 5 logements en Bail réel Solidaire (BRS)**.
- 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'Agn y 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**.

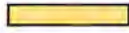
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- 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



LEGENDE

-  Emprise OAP
-  Trottoir - mode doux
-  Voirie
-  Polygone d'implantation
-  2 m Distance de recul minimum
-  Suggestion d'implantation
-  Stationnement
-  Prescription d'accès

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

Le secteur de Pré Lacour :



Situé en **cœur de bourg**, au droit de la RD 30 et de la Route du Ravel (RD83), ce secteur est sur les **deux axes structurants** de la commune, considérés comme les entrées au village.

Il bénéficie aussi **d'une situation idéale**:

- **A proximité immédiate** de tous les commerces (supérette, boulangerie, bar-restaurant, fleuriste...) et services (mairie, écoles, ...).
- **A 150 m environ** de l'arrêt de transport en commun situé Place du By

Il s'agit plus largement **d'un secteur en mutation**, situé entre tissu pavillonnaire et centre ancien qui a vu ces dernières années se construire des **petites résidences collectives** en **Rez-de-chaussée +1 niveau** (au Sud, route du Ravel) et en **Rez-de-chaussée +2 niveaux**, à l'Ouest sur la RD 30.

Compte tenu de sa situation stratégique pour le développement du centre bourg, la collectivité y a élaboré lors de la modification n° 3 du PLU en 2019 une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur environ **1,26 hectare environ**, afin d'y accompagner cette mutation.

L'objectif est d'y **harmoniser les enjeux de requalification**, de **densification** avec le respect du cadre bâti existant.

Aujourd'hui, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet d'encadrer une **première opération** d'une **quinzaine de logements en phase 1**, sur la partie située à l'angle de la RD 30 et de la Route du Ravel.

1 - Diagnostic: LE SITE DE PRE LACOUR



Le site, depuis le Rond point Route de Mornant (RD 30) / Route du Ravel, dans un tissu pavillonnaire en mutation



Le site, depuis le rond point sur la Route de Mornant (RD 30), entre RDC +1 et RDC +2

1 - Diagnostic: LE SITE DE PRE LACOUR



Le site depuis le Nord sur la RD 30



Les aménagements devant la Mairie sur la RD 30

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 la route du Ravel (RD 83)
- Les tènements sont plats et très ouverts
- Un site équipé (EU, EP, ...) et potentiellement immédiatement urbanisable

Points faibles :

- Un parcellaire morcelé avec plusieurs propriétaires, 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 mutation actuelle du secteur nécessite **une veille** mais aussi **une maîtrise** de la part de la collectivité pour accompagner la tendance

Enjeux

La collectivité souhaite adapter les hauteurs et les volumétries construites et augmenter la densité bâtie de manière à favoriser la faisabilité opérationnelle des projets **sur le site**.

C'est aussi l'occasion de diversifier la typologie bâtie, l'offre en logement locatif aidé et avec du **Bail Réel Solidaire (BRS)** notamment.

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

Constat

Entre 2006 et 2020, la commune a accueilli **171 logements dans le neuf**, en dessous des **210 logements maximum** prévus par le SCoT en 2020.

En outre depuis 2019, le territoire connaît **une chute sans précédent** de la construction neuve avec seulement **20 logements** en 5 ans, dont 4 en social (20%), alors que l'objectif est de **15 logements** maximum par an dans le PLH.

L'évolution de la population avec **2129 habitants (Insee 2020)**, est aussi en déficit de **102 habitants** par rapport à l'objectif maximum du SCoT.

En 2024, cela représente un déficit équivalent à **86 logements** avec un taux d'occupation moyen de **2,4 personnes par ménage** (Données INSEE). La tendance actuelle, si elle se prolonge, peut avoir une **incidence forte sur le maintien des commerces de proximité et des équipements publics**..

Objectif

Face à ce constat, la commune de Saint-Laurent d'Agnay souhaite **relancer la dynamique démographique** ainsi qu'**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 a été donc proposé de cadrer l'urbanisation future avec une OAP.

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 (Route du Ravel) 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 **10 m (soit RDC+2 niveaux)**.

En matière de densité:

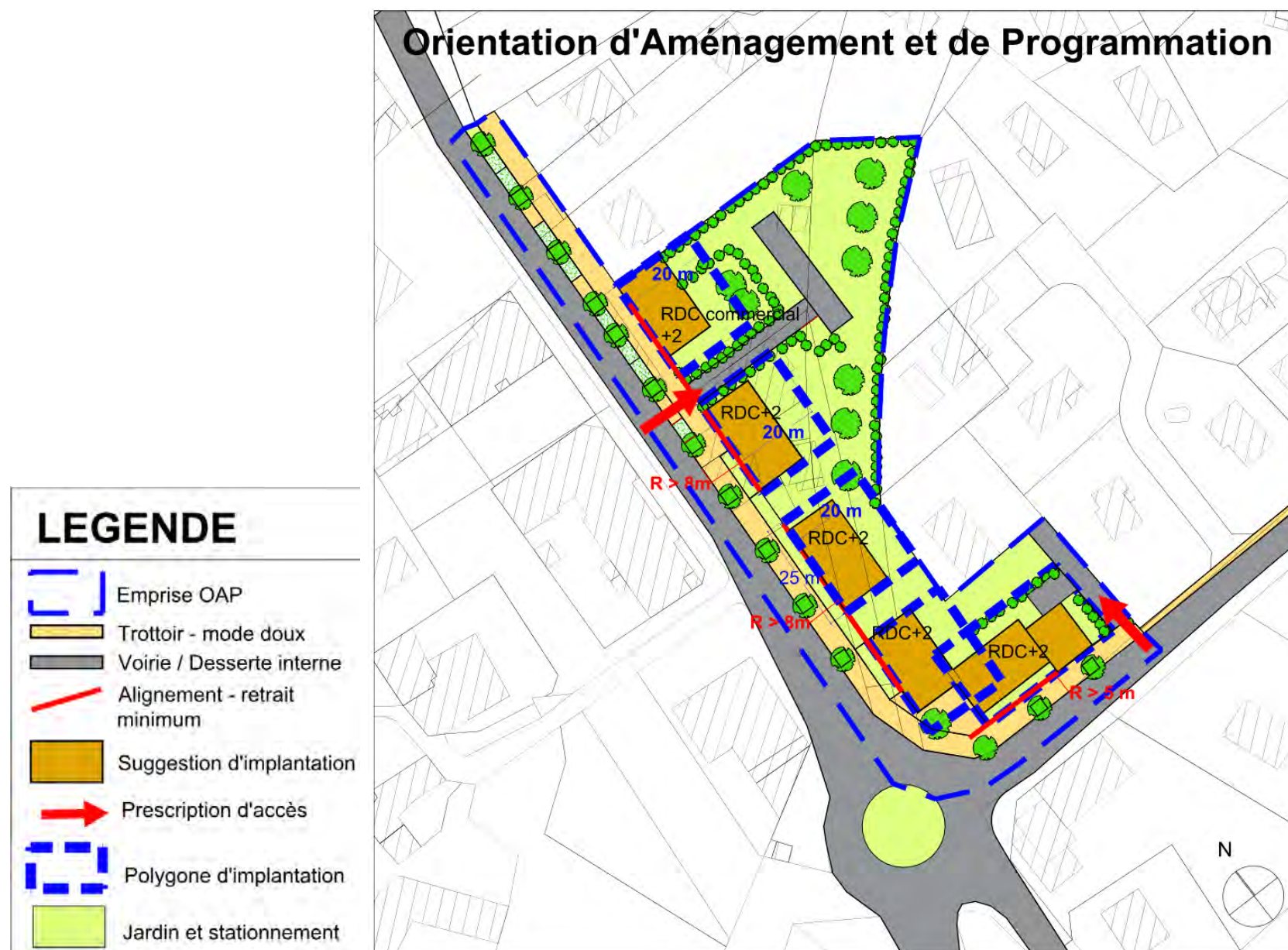
- Le nombre de logements construits attendu était de **25 - 30 logements par hectare aménagé**. L'OAP en proposait environ **19 unités** en habitat groupé et petits collectifs sur une emprise de projet d'environ 6 670 m², **soit 28 logements/hectare**
- La première phase prévoit **15 logements sur 1700 m² environ**, soit 88 logements/hectare. En RDC + 2, la suite de l'opération peut en proposer entre **18 et 24 supplémentaires**. Cela fait passer le nombre total de logements prévisibles à **33 - 39 logements**, soit une densité d'environ de **49-59 logements/hectare**.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale:

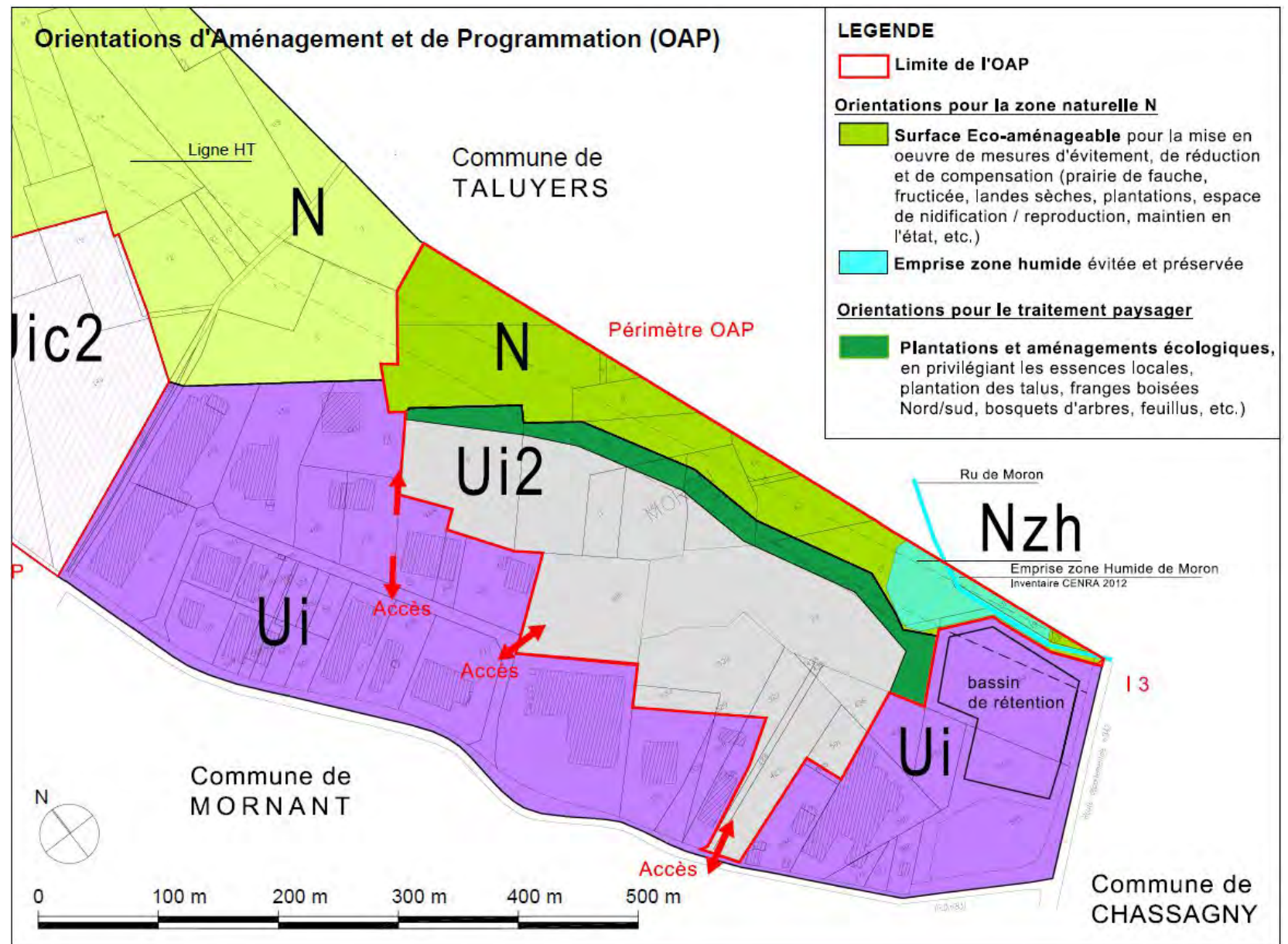
- Une des constructions au minimum **localisée au nord dans l'OAP** devra comporter un Rez-de-chaussée accueillant de l'activité économique.
- Le secteur est soumis à la servitude de mixité sociale de la zone Ub. Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire ***, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement social et assimilé..

Le bilan prévisionnel propose ainsi d'en produire environ **une dizaine au minimum** sur l'ensemble de l'OAP dont 5 en BRS en première phase.

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'Agnay, 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

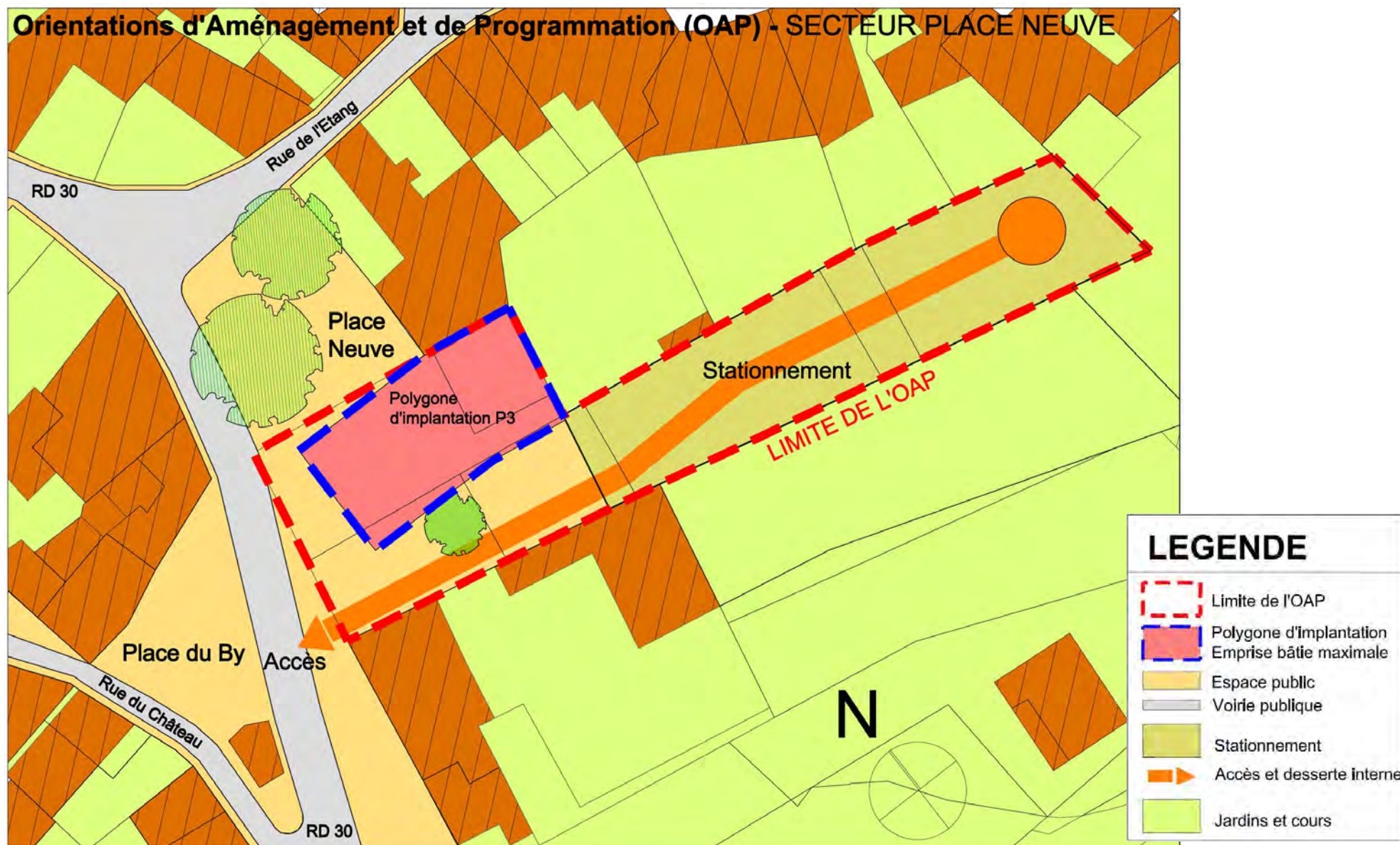


La place



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 par 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.