

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MONTGEARD



P.L.U.

1^{ère} Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le :
06/03/2019
Exécutoire le

Visa
Date :
Signature :



Paysages

16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

3

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter **un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des **secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à **proximité des transports** prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article L152-1 du CU

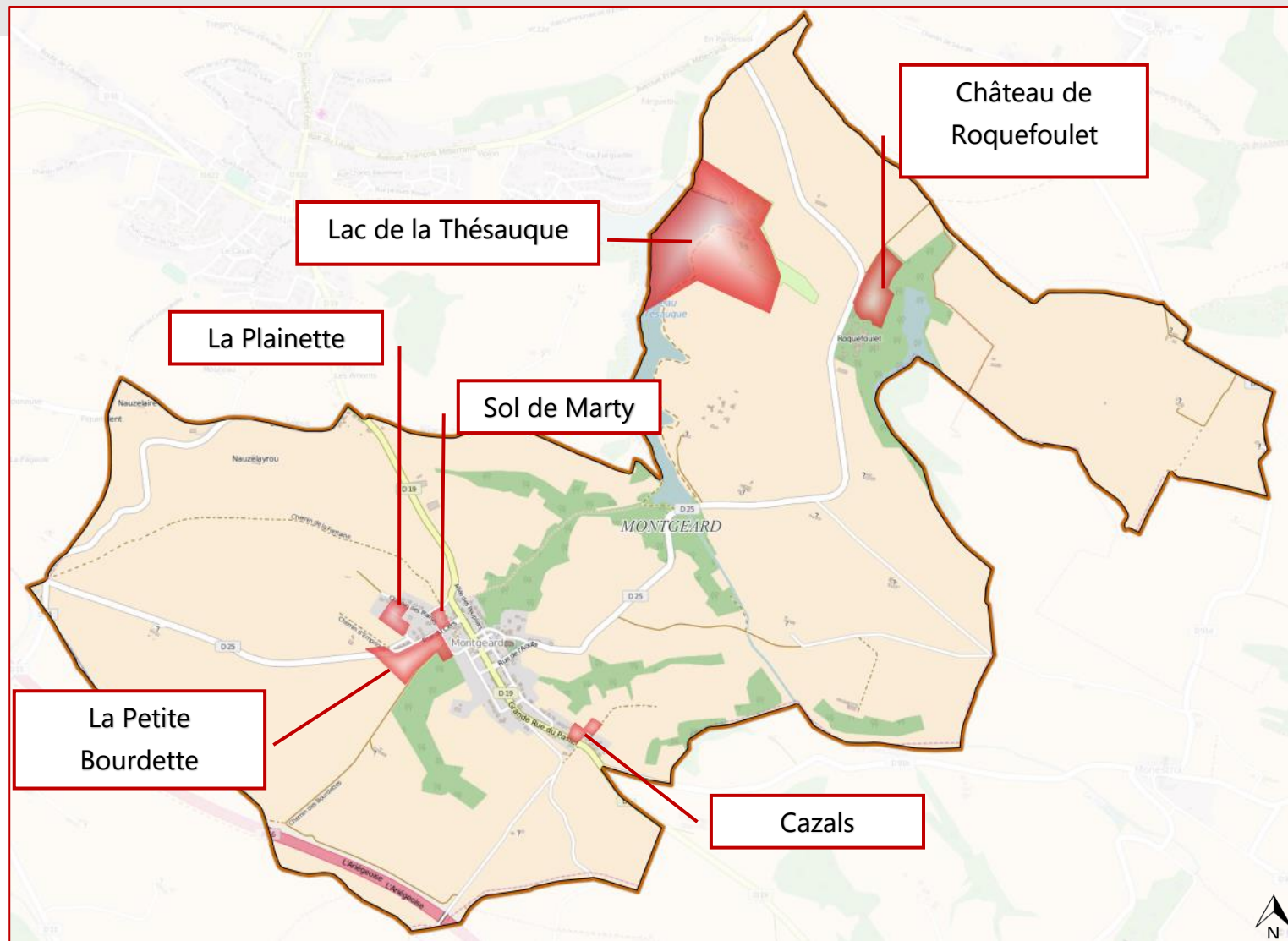
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation**. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP



Sol de Marty

Etat des lieux :

- ⇒ Ensemble foncier à l'articulation de la Bastide et des quartiers d'urbanisation récente,
- ⇒ La desserte est organisée sur chacune des limites de l'unité foncière,
- ⇒ Superficie : 0.4 ha,
- ⇒ Potentiel de logements estimé : 8 à 10.

Objectifs :

- ⇒ Accompagner la densification d'un ensemble foncier dans le tissu urbanisé,
- ⇒ Maintenir le bâti du site en lui permettant d'avoir une nouvelle vocation et l'ouvrir sur le quartier.

Principes d'aménagement :

- ⇒ La continuité dans l'écriture architecturale et urbaine du centre (orientation du bâti et densité) est recherchée,
- ⇒ Les formes urbaines programmées et les densités demandées limiteront la consommation d'espace,
- ⇒ L'intégration paysagère du site sera accompagnée d'un traitement végétalisé par le maintien partiel de la végétalisation existante,
- ⇒ Les préconisations de la charte paysagère du SCoT Lauragais (implantation, architecture et matériaux) seront intégrées dans l'aménagement du site,
- ⇒ La fluidité et la convivialité du site se traduira par le maintien de zones de respiration (espaces non bâtis de préférence végétalisés) entre les espaces bâtis.



Localisation du site à aménager

Sol de Marty

Orientation d'aménagement et de programmation :



Organisation :

- ↔ Ouvertures à préserver (discontinuité dans le bâti)
- Végétaux à conserver
- ↔ Principe d'orientation du faîtage principal (indicatif)
- Réseau routier existant

Densité minimale :

- 10 logements à l'hectare
- 40 logements à l'hectare

La Plainette

Etat des lieux :

- ⇒ Ensemble foncier faisant l'objet d'une autorisation de lotissement qui n'a pas été finalisée,
- ⇒ Le projet initial prévoyait un découpage en 8 lots : 3 ont été réalisés avec un accès sur le chemin des Plaines, les 5 lots restants ont fait l'objet d'un découpage foncier mais n'ont pas été aménagés.

Objectifs :

- ⇒ Assurer la réalisation de la liaison entre le chemin des Plaines et le Passage du Cloutet,
- ⇒ Accompagner l'intégration paysagère du site depuis la RD 25 d'où la co-visibilité est la plus importante.

Principe d'aménagement :

- ⇒ Le maintien de la liaison routière telle qu'elle a été conçue dans le projet initial permettant de relier le chemin des Plaines au passage du Cloutet par l'obligation de créer une voie de liaison,
- ⇒ Les préconisations de la charte paysagère du SCoT Lauragais (implantation, architecture et matériaux) seront intégrées à l'aménagement du site,
- ⇒ La continuité dans l'écriture architecturale de la Bastide (orientation du bâti) au regard de la visibilité du site depuis la RD 25,
- ⇒ L'intégration paysagère du site et la gestion de l'interface entre urbanisation et agriculture sera constituée par la mise en place d'une limite à l'enveloppe urbaine sous forme de lisière végétale (haie d'essences locales) jouant un rôle paysager et de corridor écologique.



Localisation du site à aménager

La Plainette

Orientation d'aménagement et de programmation :

- Organisation :
-  Voirie à créer
 -  Principe d'orientation du faîte principal (indicatif)
 -  Espace à planter d'essences locales



Cazals

Etat des lieux :

- ⇒ Le quartier de Cazals se situe à l'Est de la Bastide dans un site urbanisé,
- ⇒ La partie Ouest est directement desservie par la RD 19 et reliée au réseau d'assainissement collectif,
- ⇒ La présence d'un talus boisé entre les deux sites et d'une forte différence de niveau topographique ne permet pas de lier les deux espaces à aménager,
- ⇒ La partie Est est desservie par un chemin rural,
- ⇒ Superficie : 0.7 ha.

Objectif :

- ⇒ Accompagner la densification du tissu urbanisé et maintenir la qualité paysagère du site.

Principe d'aménagement :

- ⇒ Le maintien de la végétalisation présente sur les 2 sites, d'une part pour l'intégration paysagère des projets, d'autre part pour sa valeur environnementale,
- ⇒ L'organisation de la desserte du site Ouest pour la gestion de la distribution des parcelles, en réponse aux exigences techniques et de sécurité, et pour la création d'un espace commun à l'ensemble des lots,
- ⇒ La mise en place d'une densité conforme au tissu périphérique,
- ⇒ Les préconisations de la charte paysagère du SCoT Lauragais (implantation, architecture et matériaux) seront intégrées à l'aménagement du site.



Localisation du site à aménager

Cazals

Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :	
	Desserte principale
	Entrée sur les lots
	Espace public
	Végétaux à conserver
	Principe de découpage parcellaire (indicatif)
	Principe d'orientation du faîtage principal (indicatif)
Densité minimale	
	10 logements à l'hectare
	6 logements à l'hectare



La Petite Bourdette

Etat des lieux :

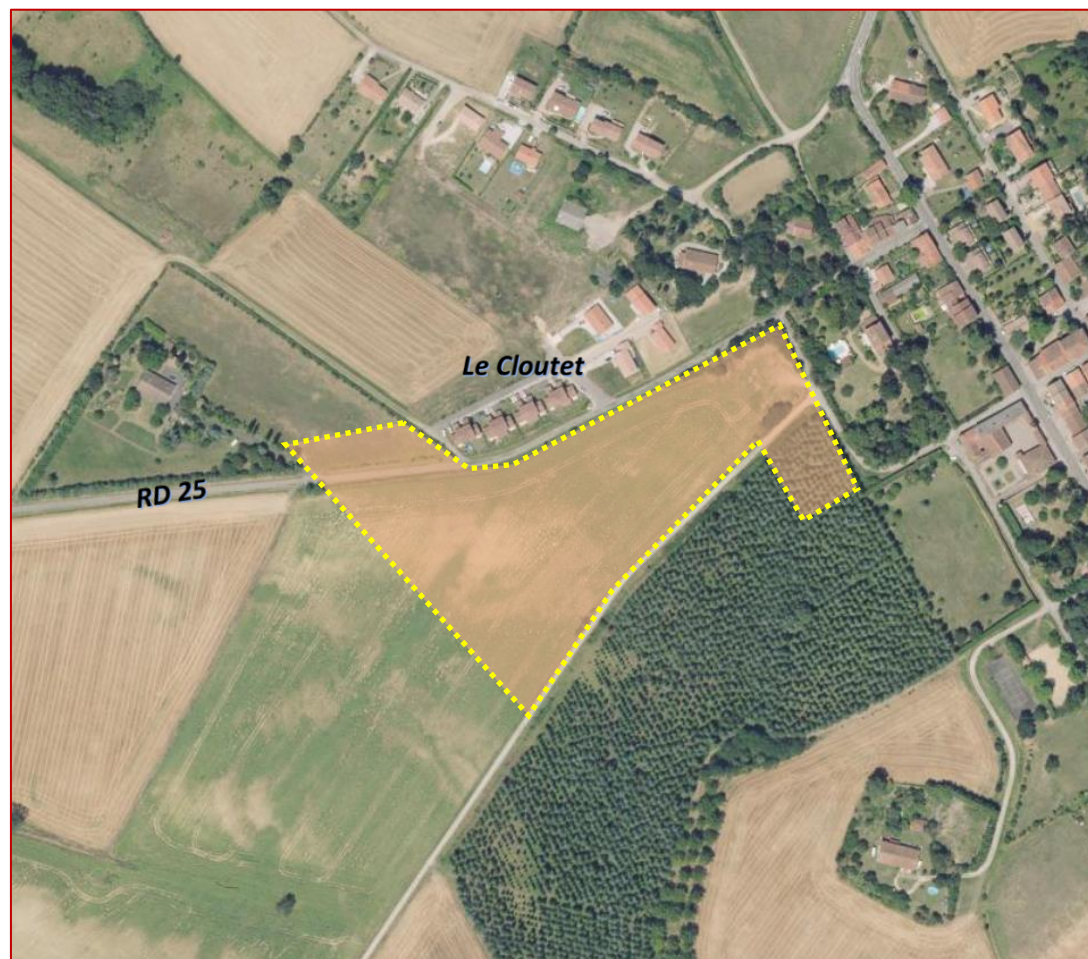
- ⇒ Situation en entrée de ville Ouest de la Bastide de part et d'autre de la RD 25,
- ⇒ Superficie : 3.3 ha,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat achevant l'urbanisation de l'entrée de ville,
- ⇒ Intégrer et encadrer un projet de quartier en cours de réalisation (permis d'aménager en cours de validité),
- ⇒ Structurer un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal, confortant l'intégration des espaces récemment urbanisés au fonctionnement du cœur de ville.

Principe d'aménagement :

- ⇒ La mise en place de densités conformes au tissu environnant,
- ⇒ La continuité dans l'écriture architecturale et urbaine de la Bastide (orientation du bâti),
- ⇒ L'intégration du quartier dans le tissu existant et dans le maillage global du cœur de ville par la mise en place d'un cheminement liant le quartier du Cloutet à la Bastide,
- ⇒ Les préconisations de la charte paysagère du SCoT Lauragais (implantation, architecture et matériaux) seront intégrées à l'aménagement du site,
- ⇒ L'accompagnement végétalisé de l'entrée de ville marquant la transition entre l'espace agricole et le cœur de ville.



localisation du site à aménager

La Petite Bourdette

Orientation d'aménagement et de programmation :



Lac de la Thésauque

Etat des lieux :

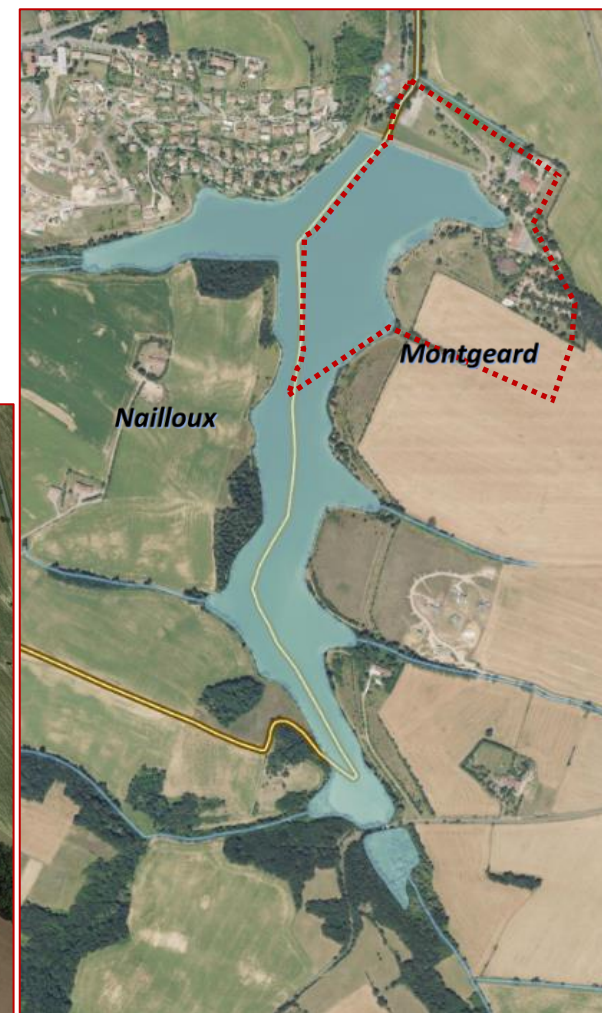
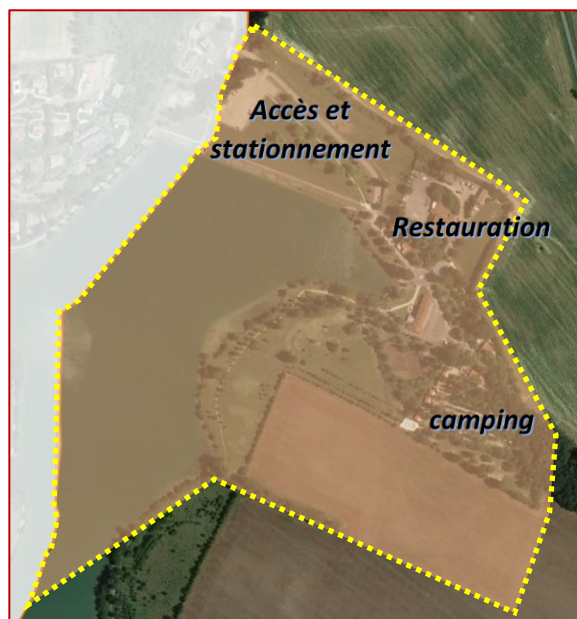
- ⇒ Le lac de la Thésauque est situé à cheval sur les communes de Montgeard et de Nailloux, il est géré par Co.Laur.Sud sur une surface de 33 ha,
- ⇒ Créé en 1973 sa vocation historique est liée au tourisme et aux loisirs,
- ⇒ La zone de loisirs actuelle compte un espace d'accueil et de stationnement, des activités de restauration et un camping,
- ⇒ L'OAP couvre l'ensemble du site composé de différentes zones du PLU sur une superficie globale de 26 ha mais impacte une partie limitée du plan d'eau, le reste du site étant maintenu en zone naturelle sur la commune Montgeard.

Objectifs :

- ⇒ Accompagner le développement et la diversification des activités de la zone de loisirs en respectant l'équilibre du site, conformément au projet de développement du PETR du Lauragais,
- ⇒ Intégrer les projets dans l'environnement et le paysage, gérer l'interface avec les zones agricoles.

Principe d'aménagement :

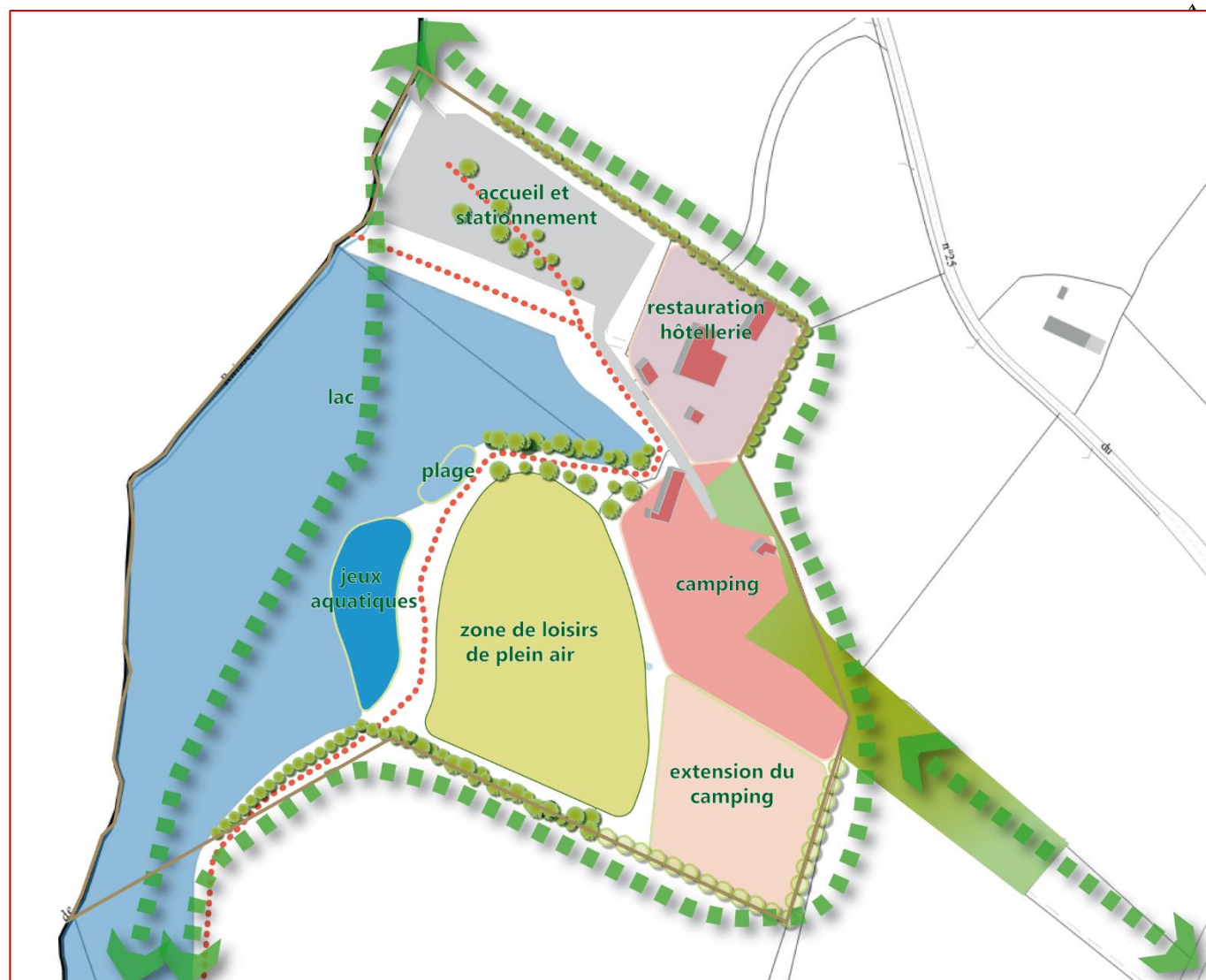
- ⇒ L'encadrement de la cohabitation et du développement des différentes activités autorisées sur le site par la mise en place de zones et de règles précises gérant les possibilités d'évolution de chaque activité : accueil des visiteurs, restauration, camping, loisirs, jeux aquatiques, baignade, ...
- ⇒ Les préconisations de la charte paysagère du SCoT Lauragais (implantation, architecture et matériaux) seront intégrées à l'aménagement du site,
- ⇒ La sauvegarde des richesses environnementales du site en contenant les activités sur une partie limitée du lac et de ses abords, en préservant et confortant les corridors écologiques présents sur le site et dans sa périphérie.



Lac de la Thésauque

Orientation d'aménagement et de programmation :

-  Périmètre de l'OAP
-  Aire de stationnement pouvant être équipée d'ombrières photovoltaïques
-  Sentier piéton à maintenir
-  Bâti existant
-  Plantations et ripisylves à maintenir
-  Haies à planter
-  Zone boisée à préserver
-  Corridors écologiques à préserver



Château de Roquefoulet

Etat des lieux :

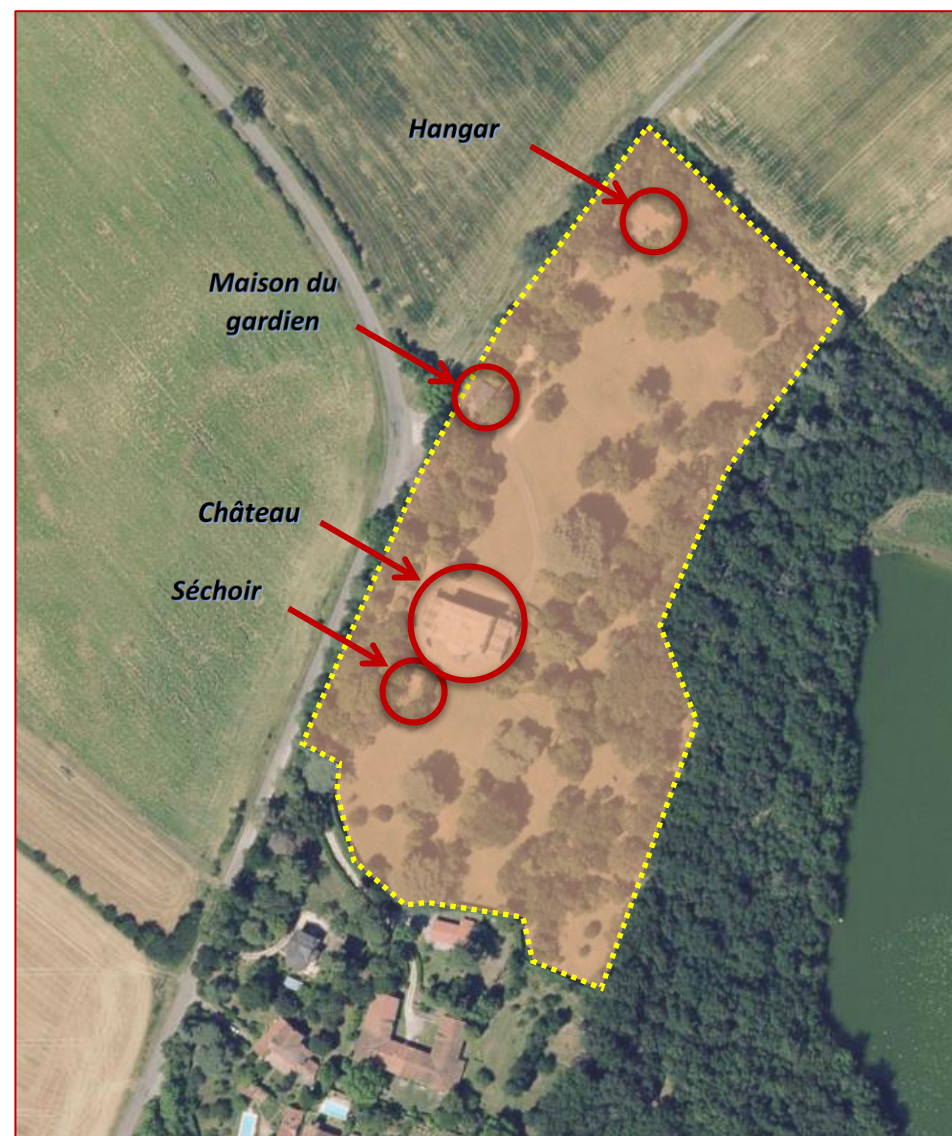
- ⇒ Le château de Roquefoulet est une villa néo-palladienne du XIXème siècle dont des éléments de construction et le parc sont inscrits au titre des monuments historiques,
- ⇒ Le site est constitué d'une construction principale (le château) et d'annexes (un séchoir, un hangar, une maison de gardien),
- ⇒ L'OAP couvre l'ensemble du site composé sur une superficie globale de 4 ha.

Objectifs :

- ⇒ Accompagner la préservation de l'ensemble patrimonial tout en permettant une diversification des activités qui y sont exercées,
- ⇒ Encadrer le développement du site et préserver son caractère patrimonial et paysager.

Principe d'aménagement :

- ⇒ La définition des conditions de réhabilitation et d'évolution du bâti existant, ainsi que d'implantation des nouveaux bâtis afin de garantir la préservation des qualités site,
- ⇒ Les préconisations de la charte paysagère du SCoT Lauragais (implantation, architecture et matériaux) seront intégrées à l'aménagement du site,
- ⇒ L'obligation du maintien de l'ensemble des éléments végétaux du site pour leur valeur paysagère et écologique.



Château de Roquefoulet

Orientation d'aménagement et de programmation :

-  Périmètre de l'OAP et espace au sein duquel l'ensemble des arbres doit être maintenu
-  Bâti existant
-  Bâti pouvant changer de destination et être étendu
-  Bâti pouvant uniquement changer de destination
-  Zone d'implantation des nouveaux bâtiments

