

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de MONTGISCARD

MODIFICATION N°1

DOSSIER APPROUVE

4. OAP Modifiées

PLU approuvé par DCM le 20 12 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juillet 2015

Modification simplifiée n°2 approuvée le 17 décembre 2015

Modification n°1 approuvée le 23 février 2017



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



Mairie de MONTGISCARD
17, Grand'Rue
31450 MONTGISCARD
Téléphone : 05-34-66-75-80
Fax : 05-61-81-42-76
E-mail : courrier@montgiscard.com

Le secteur de Nostre-Seigne

Le secteur de Nostre Seigne constitue un espace non bâti de près de 4,5 hectares, dont l'usage principal projeté est d'accueillir des d'activités économiques, en entrée Est de Montgiscard en façade de la RD813, pour conforter son pôle économique existant dont notamment sa zone d'activités commerciales.

Cette zone a été inscrite dans la Zone d'Aménagement Différée (Z.A.D.) de Nostre Seigne, créée par arrêté préfectoral du 6 décembre 2000. Cette Z.A.D. permettait de réserver ce secteur pour à un futur aménagement économique. Aujourd'hui, ce secteur est privé, mais garde sa vocation économique.

Une zone ZA COM y a été identifiée afin de permettre le développement des surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de plancher, elle doit permettre aussi l'installation de tout autre type d'activités.

L'orientation d'aménagement présentée ci-après concerne à la fois les secteurs AUE, UE et UX du règlement graphique du PLU de Montgiscard afin d'avoir une vision d'ensemble pour le développement urbain de ce secteur. Cette orientation est précisée mais reste dans les orientations du schéma directeur mené aux abords du Canal du Midi par le Sicoval en partenariat avec l'Etat, pour préserver les qualités paysagères du canal du midi, mais aussi pour que les projets d'urbanisation privilégient les liens avec l'ouvrage classé au patrimoine mondial de l'humanité.

↳ Traitement des espaces ouverts :

Accès et desserte :

La desserte du secteur est assurée depuis la RD813 par la contre-allée existante. Celle-ci va fonctionner en sens unique et sera l'axe privilégié pour sortir du centre commercial et économique.

Le chemin des romains assure une desserte secondaire. Il dessert le centre commercial et les constructions existantes situées le long du canal du midi ainsi que le centre de tire.

La destination de ce chemin est de supporter un trafic local minime ; le déclassement de la voie départementale en voie communale atteste déjà de cette volonté puisqu'auparavant la voie était départementale.

Le chemin des romains sera bordé d'un chemin piétons/cycles inscrit dans le schéma directeur cycle du Sicoval dont l'aménagement est programmé pour 2018 et constituera les prémisses d'un chemin de contre halage au canal.

Pour sécuriser l'accès au secteur et annoncer l'entrée de ville, le carrefour RD813/chemin des romains, est à réaménager. Une option sous la forme d'un giratoire peut être envisagée. Sur ce carrefour la contre allée existante viendrait se raccrocher.

La desserte interne du secteur sera assurée par un maillage de voies internes qui devra desservir l'ensemble des constructions bâties dans les secteurs UE et AUE comme dans le secteur UX situé à l'extrémité Nord-Est du site, destiné pour l'installation d'une déchetterie. Des modes de déplacements doux pourront accompagner les voies de desserte tout en permettant de lier à pieds ou en vélo la contre allée et le chemin des romains.

Nota : Cette zone bénéficie de l'ensemble des équipements publics nécessaires à son aménagement et son urbanisation : réseaux d'adduction en eau potable, réseaux électriques, réseau d'assainissement et accès, lesquels disposent de capacités suffisantes pour accueillir un développement urbain.

↳ Qualité urbain et architecturale :

L'implantation des constructions et l'orientation des façades principales devront se faire en lien avec le Canal du midi.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

↳ Intégration paysagère :

Des règles de composition, d'organisation et d'aménagements des espaces libres sont définies comme suit pour garantir une intégration paysagère qualitative du secteur puisqu'il se situe à la fois en entrée de ville et aux abords du Canal du midi classé au patrimoine mondial de l'humanité.

- Les espaces plantés devront être maintenus ou créés pour maintenir le site dans un écrin de verdure et enrichir la biodiversité.
- Des bandes végétalisées devront être maintenues le long des voies de desserte périphériques au secteur pour mettre en valeur l'urbanisation existante et/ou projetée tout en assurant un tampon vis à vis de ces infrastructures routières. Dans ce cadre, il est défini des marges de recul pour l'implantation des constructions vis-à-vis de ces voies : 30 mètres minimum de l'axe de la RD813, 15 mètres de l'axe du chemin des Romains pouvant être réduit à 10 mètres pour des constructions d'intérêt général.
- Les espaces plantés le long du ruisseau du Nostre-seigne seront maintenus voir renforcés pour former un ensemble de 15 mètres minimum de largeur et des haies arborescentes

devront être plantées en limite séparative pour garantir des franges paysagères qui mettront en valeur l'urbanisation qui se développera dans le secteur.

- Si des parkings sont requis, ceux-ci devront être largement paysagés et plantés d'arbres de haute-tige à raison d'1 arbre pour 3 places minimum. L'idée étant que les espaces verts dominant sur les surfaces minéralisées.
- La hauteur des bâtiments est limitée à 10 m. pour garantir la perception de l'alignement d'arbres en bord du canal, sauf pour des éléments techniques justifiés par les activités.
- Les abords immédiats du Canal du midi seront réservés à des espaces verts naturels pour préserver son identité. Un cheminement piétonnier et cycle viendra les accompagner.
- Les végétaux plantés seront d'essences locales pour garantir leur bon développement.

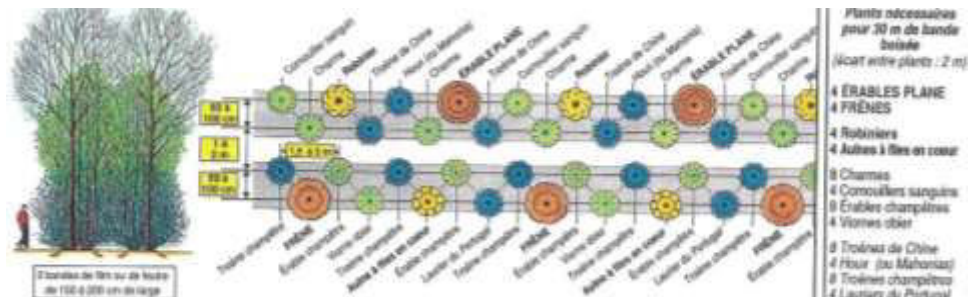
Une palette végétale est proposée afin d'harmoniser au mieux les espèces implantées. Cette palette ne constitue pas une liste exhaustive mais le choix des végétaux devra répondre à différents critères :

- les conifères autres que ceux prescrits dans la palette sont interdits.
- les arbres présentant un feuillage pourpre toute l'année ou un feuillage panaché sont interdits afin d'être en harmonie avec l'environnement du site.
- les haies devront être composées par un minimum de 4 espèces différentes.
- les végétaux tels que : laurier, thuya sont interdits

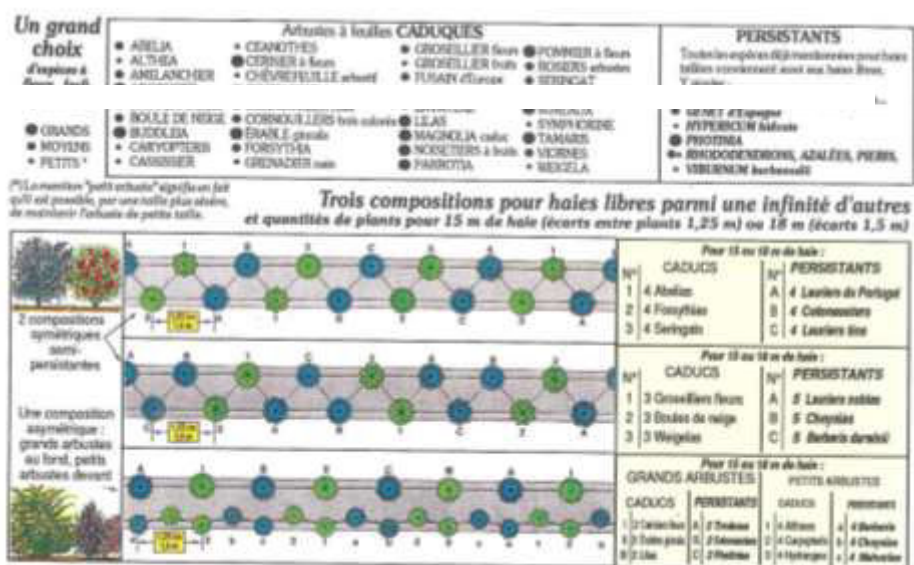
	Nom commun	Nom latin
Arbustes de haies	Amélanchier	Amélanchier canadensis
	Arbousier	Arctostaphylos uva-ursi
	Argousier	Hippophae rhamnoides
	Aubépine	Crataegus oxyacantha
	Céanothe	Ceanothus
	Charme commun	Carpinus betulus
	Cornouiller	Cornus
	Erable champêtre	Acer campestre
	Genêt	Cytisus albus
	Lilas	Syringa microphylla
	Myrte	Myrtus communis
	Pommier d'ornement	Malus
	Rosier sauvage	Rubus odoratus
	Viorne	Viburnum tinus
	Noisetier	Corylus avellana
	Saule	Salix lanata

	Nom commun	Nom latin
Arbres tiges	Arbre de judée	Cercis siliquastrum
	Erable champêtre	Acer campestre
	Figuier	Ficus carica
	Grenadier	Punica granatum
	Lilas	Syringa microphylla
	Lilas des indes	Lagerstroemia indica
	Pin napoléon	Pinus contorta
	Poirier	Schinus molle
	Saule	Salix acutifolia

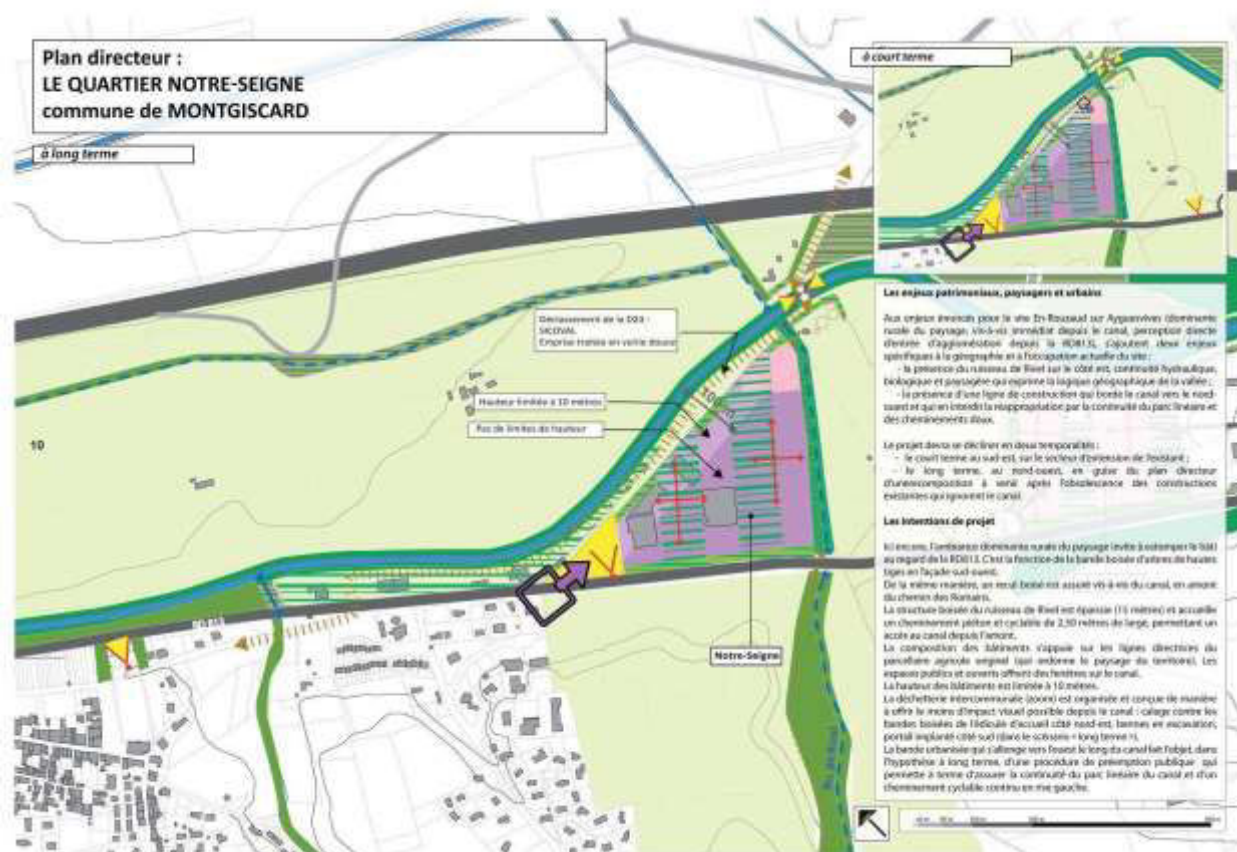
	Peuplier	Populus nigra 'Italiae' Populus deltoides
	Sorbier	Sorbus aucuparia
	Chêne vert	Quercus ilex



Les haies qui accompagneront les limites séparatives et qui animeront le site pourront suivre les propositions présentées ci-après lesquelles doivent assurer la composition de haies libres en mélanges.



Rappel : Extrait du schéma directeur – Canal du Midi



Légende :

Plan directeur pour l'aménagement des abords du canal du Midi dans la traversée du territoire du Sicoval



Legend:

- Grandes directions des systèmes viaires principaux tout mode de déplacement confondu
- - - Grandes directions du système viaire secondaire tout mode de déplacement confondu
- 📍 Point d'accroche au réseau viaire
- Déplacements doux principaux
- Structures végétales à maintenir et conforter ou à créer
- Espaces ouverts accompagnés d'une structure végétale marquant le paysage
- Espaces commercial et artisanal
- Espace réservé pour des constructions d'intérêt collectif

- **L'ambiance à dominante rurale du paysage invite à estomper le bâti au regard de la RD813.**
 - o Le schéma directeur d'origine dit que c'est la fonction de la bande boisée d'arbres de haute tiges en façade de la RD813 qui assurera cette ambiance. Le projet de la commune est plutôt de maintenir des transparences sur le projet d'urbanisation et le canal du midi depuis la RD813, c'est pourquoi, des arbres de haute tiges devront se mêler à des massifs arbustifs pour animer et valoriser la façade de la RD813 tout en maintenant des ouvertures visuelles sur l'urbanisation projetée comme sur la ripisylve qui borde le canal du midi.
 - o Un recul boisé est maintenu vis-à-vis du canal le long du chemin des Romains.
 - o La structure boisée du ruisseau du Nostre-Seigne est épaissie (15 mètres), en revanche, elle ne sera pas accompagnée d'un cheminement piéton et cycle, qui au vu du projet de la commune n'aura pas d'utilité ; celui-ci sera envisagé le long du chemin des Romains pour constituer un chemin de contre halage à celui qui existe

déjà le long du canal du midi et sera prolongé pour permettre de rejoindre le village de Montgiscard en toute sécurité.

- **La composition et l'organisation des bâtiments :**

- Au lieu d'appuyer la composition urbaine sur les lignes directrices du parcellaire agricole originel comme préconisé dans le schéma directeur des abords du canal du midi, il est préféré une organisation qui permet de guider le champ visuel depuis la RD813 vers le Canal du midi.
- La hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres sur l'ensemble du secteur, sauf pour des éléments techniques justifiés par l'activité.
- La déchetterie intercommunale est organisée et conçue de manière à offrir le moins d'impact visuel possible depuis le canal du midi : calage contre les bandes boisées de l'édicule d'accueil côté Nord Est, bennes en excavation, portail implanté côté sud dans le scénario « long terme ».

- **Les espaces collectifs et ouverts :**

- Ils offriront des fenêtres sur le Canal du midi. Au regard du projet de la commune cette orientation est précisée : c'est un axe paysager fort qui devra constituer une percée depuis la RD813 vers le canal et guider le regard vers l'ouvrage classé au patrimoine mondial de l'humanité. La mise en place de cette percée sera appliquée avec souplesse pour s'adapter au projet. Ainsi, une percée large (20 mètres minimum) marquées par des alignements d'arbres de haute-tige ou deux percées plus réduites (10 mètres minimum) seront possibles. Celle-ci sera définie en fonction du projet.
- La bande urbanisée qui s'allonge vers l'Ouest le long du canal pourra faire l'objet, dans l'hypothèse à long terme, d'une procédure de préemption publique pour permettre à terme d'assurer la continuité du parc linéaire du canal et d'un cheminement cyclable continu en rive gauche.

D'autre part, le point de vue majeur sur le canal du midi identifié en entrée de secteur à l'extrémité Ouest dans le schéma directeur est supprimé, comme l'espace public à valoriser, afin de permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et faciliter l'aménagement du carrefour ainsi que de la desserte du secteur.

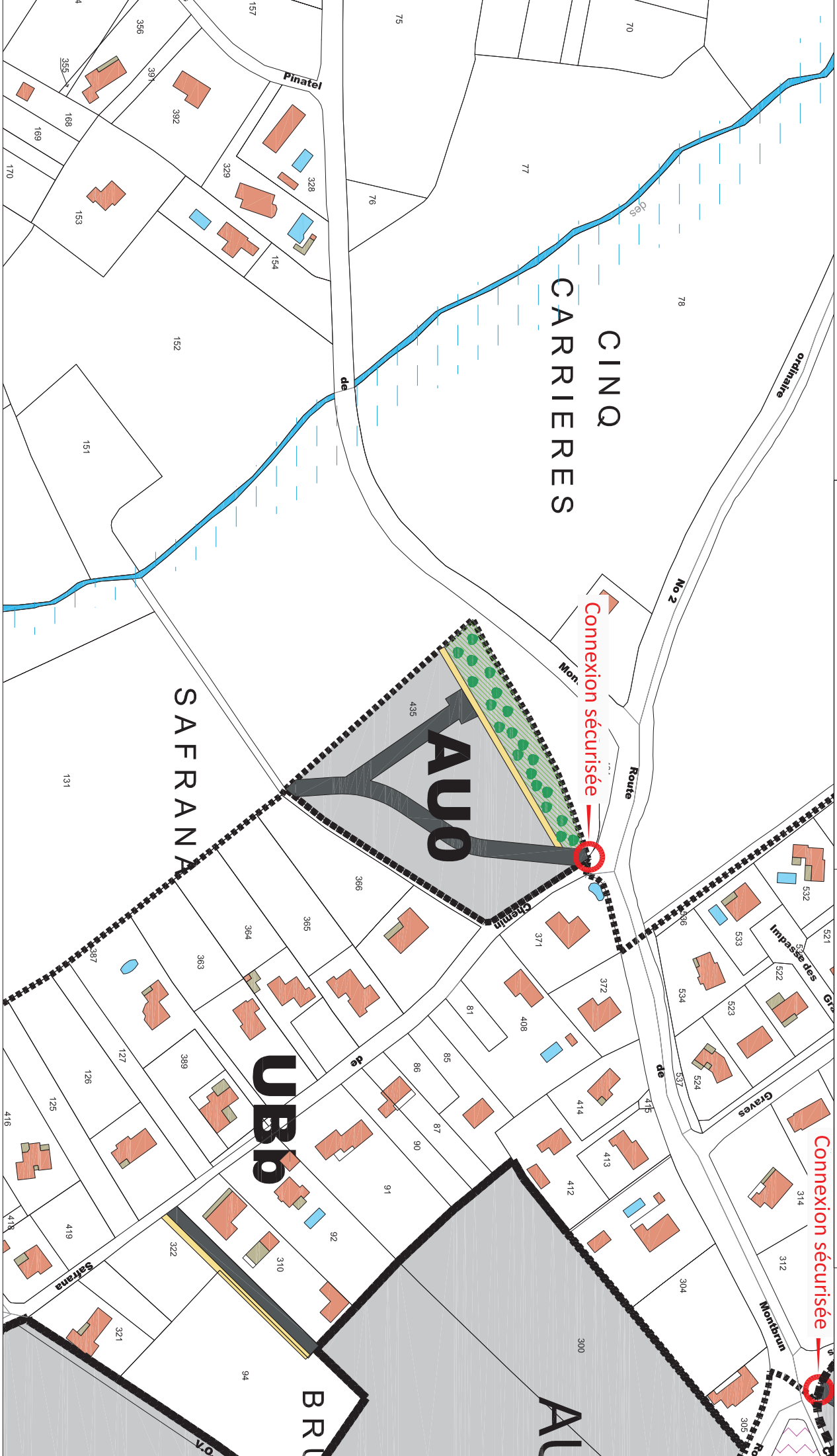
En compensation, l'aménagement de l'ensemble des espaces communs du secteur devront être réalisés avec une grande qualité tant en terme de voirie qu'en terme d'espaces verts dans l'objectif de garantir une qualité paysagère de cet espace située à la fois en entrée de ville et aux

Orientations d'aménagement -
Secteur de "Safrana"



LEGENDE

	Zone d'urbanisation future AU0		Principes de liaisons
	Constructions existantes		Cheminement piéton à créer
			Espaces verts à créer - alignement d'arbres à créer ou conserver



Orientations d'aménagement -
Secteur "Matrettes"



LEGENDE

Zone d'urbanisation AUO		
 Constructions existantes	 Mises à jour cadastrales	
 Principes de liaisons		 Cheminement piéton à créer
		 Alignements d'arbres à créer



Orientations d'aménagement - Secteur "La Pradelle"



LEGENDE



Zone d'urbanisation future AU0



Cheminement piéton à créer



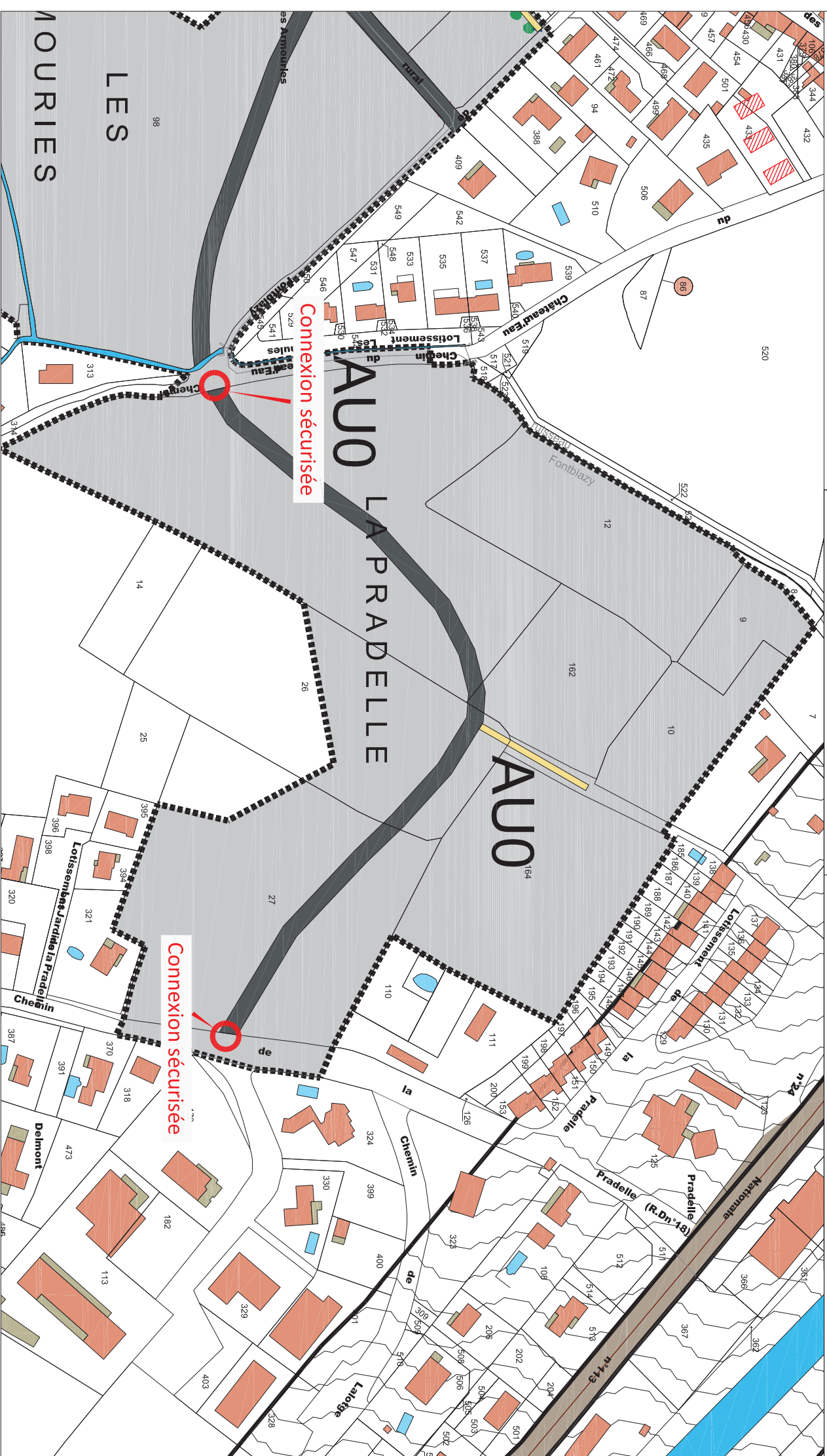
Principes de liaisons



Constructions existantes		Mises à jour cadatrales
-----------------------------	---	-------------------------



Mises à jour cadastrales



Connexion sécurisée

Connexion sécurisée

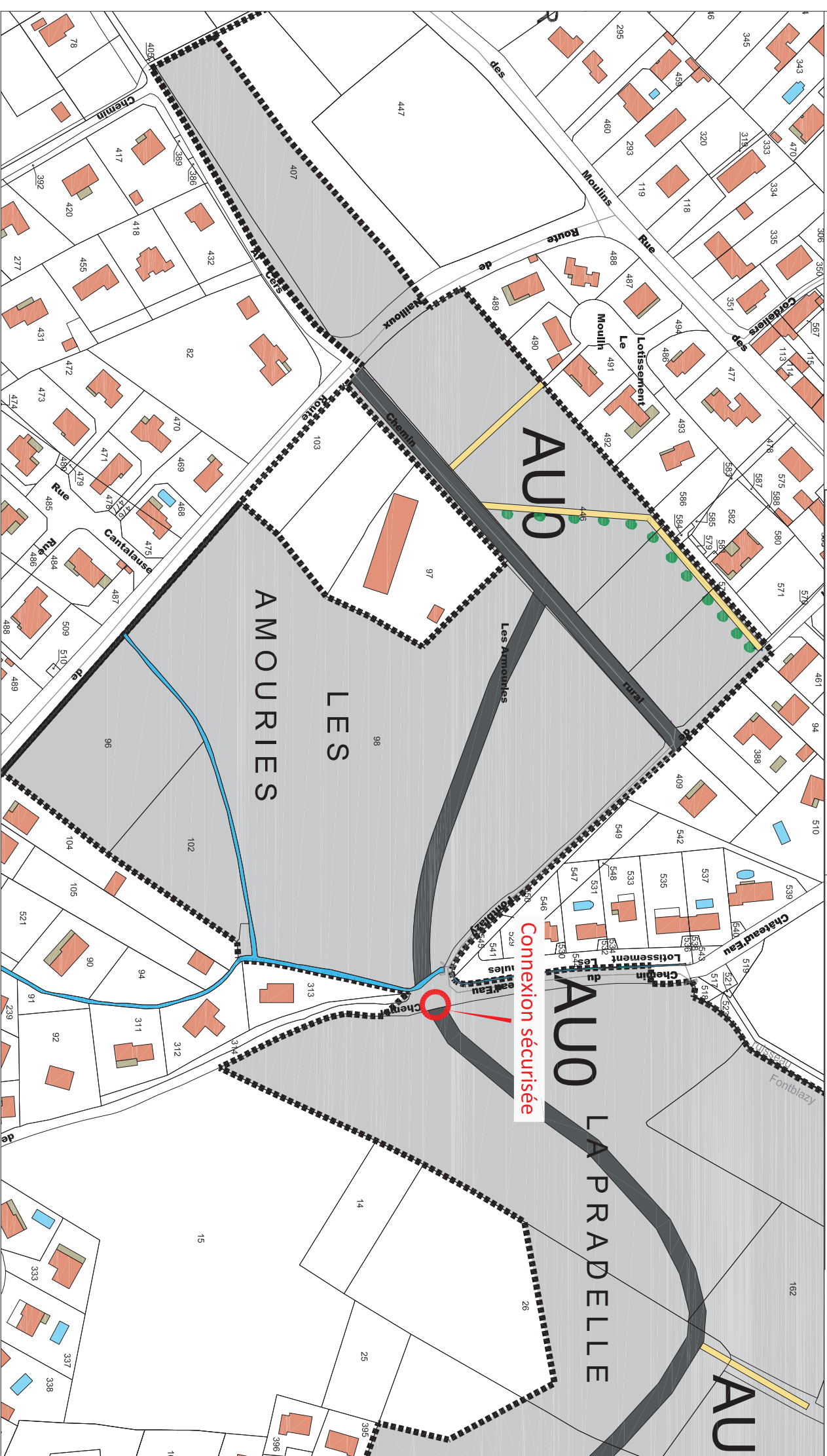
A horizontal scale bar with a bracket underneath. The number '0' is at the left end and '50m' is at the right end.



Principes de liaisons



22



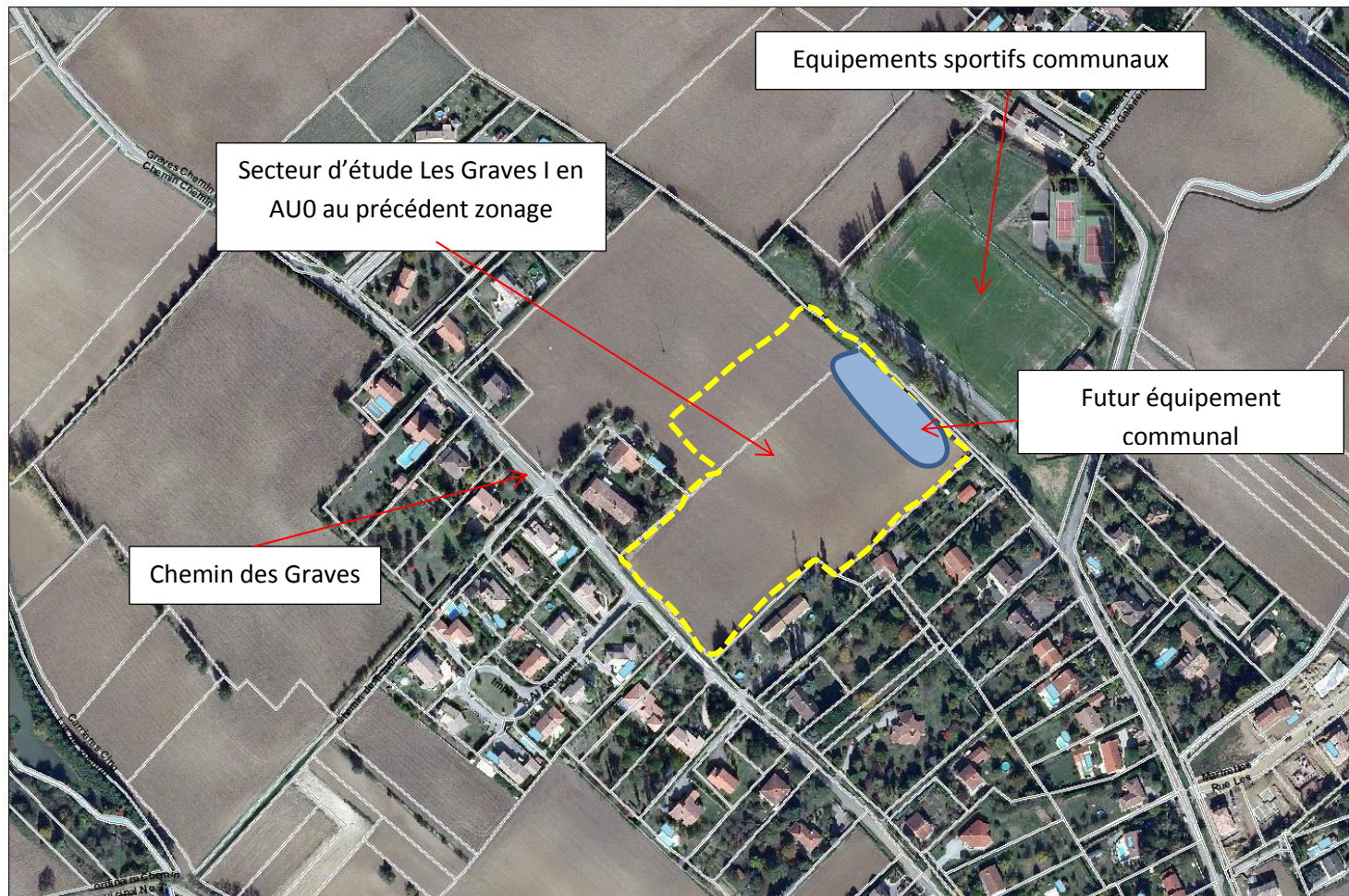
OAP « LES GRAVES I »

ENJEUX ET CONTEXTE

Le secteur des « Graves I » a une superficie d'environ 2 hectares. Il est desservi par le chemin des Graves. Les équipements sportifs communaux sont au nord de ce secteur (UX au règlement graphique), en continuité.

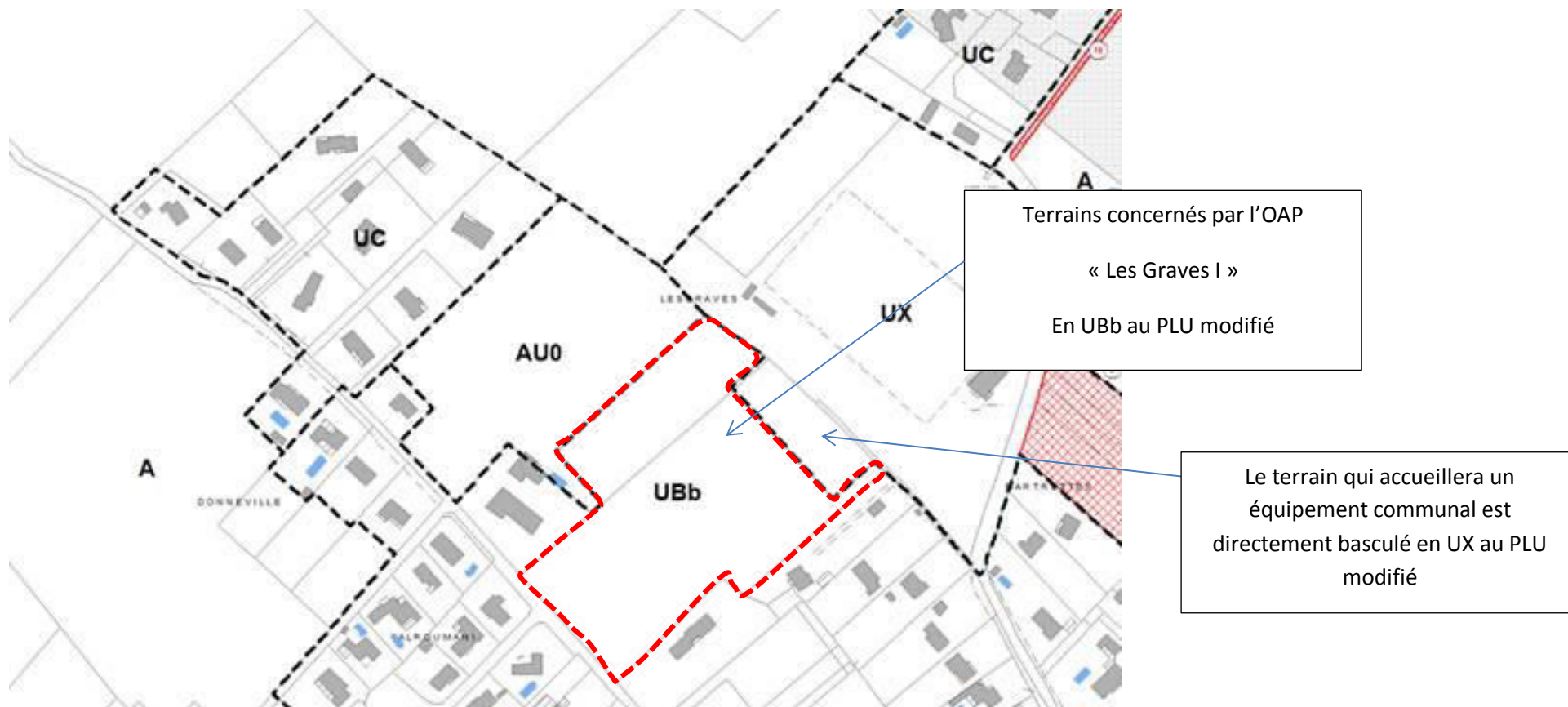
Le terrain est plat, sans élément paysager particulier ; il s'agit d'un terrain agricole.

Une partie nord de ce secteur est basculée en UX afin d'accueillir un équipement public.



OAP « LES GRAVES I »

EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE PLU

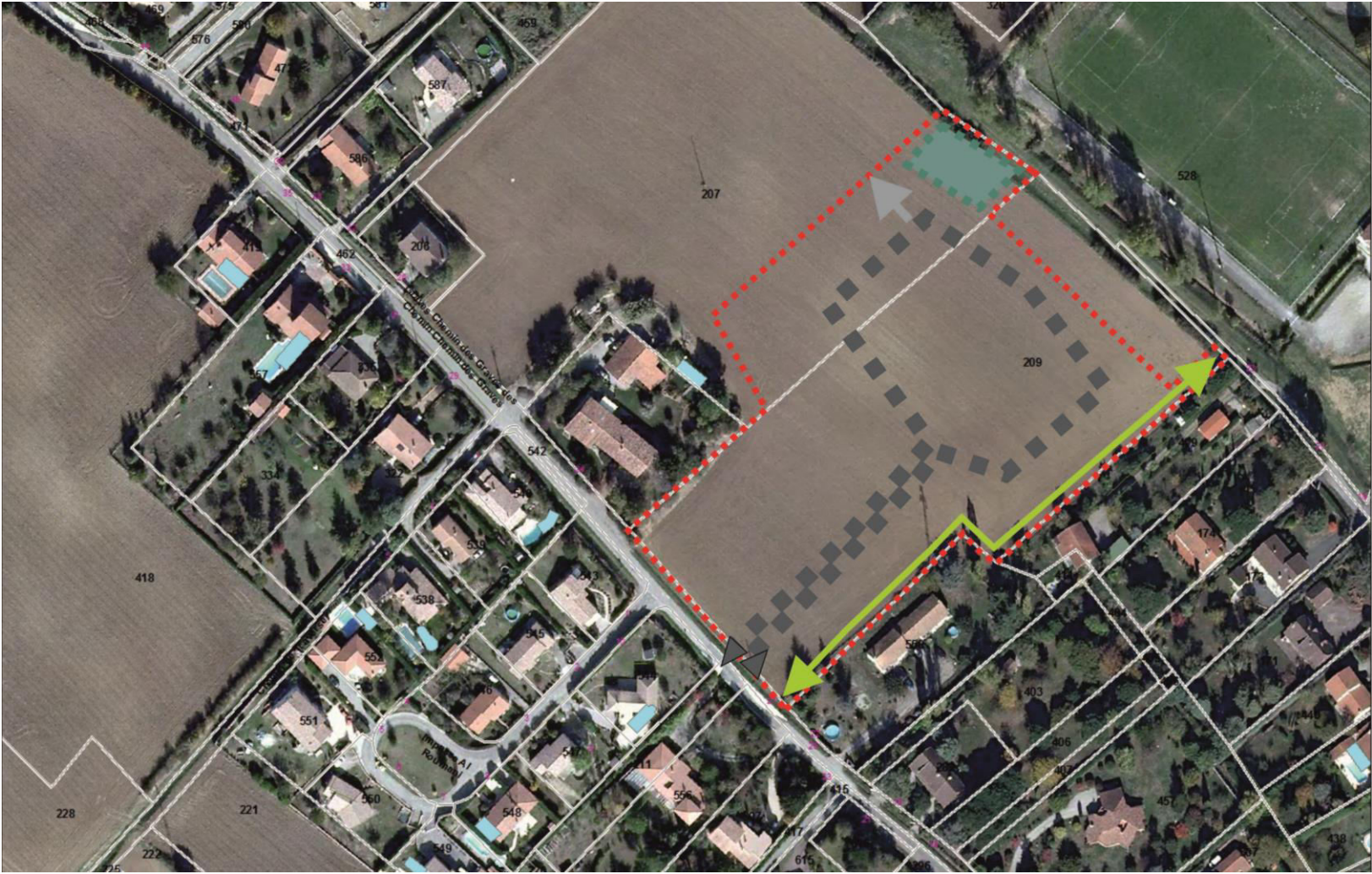


O A P « L E S G R A V E S I »

S C H E M A D E L ' O A P

La densité attendue sur ce secteur « Les Graves » est de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

20 % des lots devront faire partie des lots à prix abordables tels que définis dans le PLH.



	Principe de réalisation d'une liaison douce : elle fera le lien entre le chemin des Graves et les équipements sportifs communaux au nord.
	Principe d'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales : ce bassin sera paysager, de manière à s'intégrer dans les espaces verts.
	Principe de desserte interne.
	Principe de connexion avec la future opération des Graves II : le principe est de laisser la possibilité de réaliser un bouclage futur.
	Principe de localisation d'un accès principal : entrées/sorties sur le chemin des Graves.